



Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Cheruskerstraße" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung verbindlich
- Firstrichtung frei wählbar

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche für Garagen
- Garage

- Maßangabe in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- Sichtdreiecke
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern

5. Grünordnerische Festsetzungen

- öffentliche Grünfläche, als Ortsrandeingerührung
- zu pflanzende Laubbäume
- bestehende Gehölzstrukturen, zu erhalten

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
- Bestehende Gehölzstrukturen, zu erhalten
- Neupflanzung von Erlen und Eschen, einreihig als Heister, mB, 200-250
- Neupflanzung Sträucher, Arten der Hart- und Weichholzaue (vStr, 4-5 Tr, 100-150)
- Hochstaudensaum, Mahd alle 2 Jahre

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich werden für die folgenden Haustypen folgende max. überbaubaren Grundflächen festgesetzt:
Einzelhaus max. 140 qm
Doppelhaushälfte max. 80 qm
- 2.2 Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 15 qm bei Einzelhäusern und 12 qm bei Doppelhaushälften sowie Balkone und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
Freistehende, angebaute und in das Gebäude integrierte Garagen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm nicht überschreiten.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten:

- 2 WE pro Einzelhaus
 - 1 WE pro Doppelhaushälfte
- Eine Wohnung bis zu einer max. Größe von 50 qm wird hierbei nicht angerechnet.

2.4 Anzahl der Stellplätze:

- Einzelhaus: 2 Stellplätze je WE
- Doppelhaushälfte: 2 Stellplätze je WE
- Für Wohneinheiten unter 50 qm: 1 Stellplatz je WE

3. Gestaltung

- 3.1 Haustypen:
Freistehendes Einfamilienhaus
- 2 Vollgeschosse
- Erdgeschos / Obergeschos
- Dachneigung 18°-28° Grad
- Wandhöhe max. 6,20 m (Talseite)

- Doppelhaus
- 2 Vollgeschosse
- Erdgeschos / Obergeschos
- Dachneigung 28° Grad
- Wandhöhe max. 6,20 m (Talseite)

3.2 Max. zulässige Traufwandhöhe:

- OK natürliches Gelände bzw. von der Gemeinde festgelegtes Gelände bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenkante Außenwand.

3.3 In Bereichen, in denen durch die oben festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen ein höheres Maß entstehen würde, sind Geländeauffüllungen vorzunehmen. Die Auffüllungen sind zum bestehenden Gelände hin flach anzuschließen. Geländeänderungen müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden

3.4 Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser) müssen profiligleich angebaut werden und die gleiche Dachform haben.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen im ebenen Gelände sind unzulässig.

3.6 Dächer Haupt- und Nebengebäude

- Dachform Satteldach, Walmdach
- Dachdeckungsziegelrote kleinformale Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten
- Anbauten Sattel- und Pultdächer mit Dachneigung wie Wohnhaus
- Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes

3.7 Dachaufbauten

- unzulässig: Dachschneitten, Gauben
- zulässig:
Bei Einzelhäusern: 1 Zwerchgiebel pro Dachseite, außenwandbündig, Breite max. 3,0 m, First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude.
Bei Doppelhaushälften: 1 gemeinsamer Zwerchgiebel pro Dachseite, außenwandbündig, Breite max. 4,0 m, bei gemeinsamem Bauantrag First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude.

3.9 Solarkollektoren, Photovoltaikmodule in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

4. Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze 2 StP pro WE. Bei Einliegerwohnungen bis max. 50 qm 1 Stellplatz.
- 4.3 Stauraum mind. 3,0 m zwischen Garage und Fahrbahn.
- 4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen profiligleich.
- 4.5 Müllbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

5. Abstansflächen

Abstansflächen gemäß Art. 6 BayBO.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Zulässig sind:
Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch, Maschendrahtzäune, sockellos max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanz
- Keine Einfriedung zulässig: bei Garagenzufahrten

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Je privater Bauparzelle ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die außerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellten Bäume können dabei angerechnet werden. Geringe Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- 8.2 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 8.3 Für die Bepflanzung sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujahecken, sind unzulässig. Pflanzqualitäten für: Laubbäume: H, 3xv, StU 16-18
Obstbäume: H, 3xv, StU 12-14
Sträucher: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

8.4 Die öffentliche Grünfläche ist mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung. Die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreiche Wiese anzuzäunen und extensiv zu pflegen, d.h. der Einsatz jeglicher Düngemittel und Pestizide ist unzulässig. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen, das Mahlgut ist abzutransportieren.

8.5 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8.6 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder als wassergebundene Decke.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

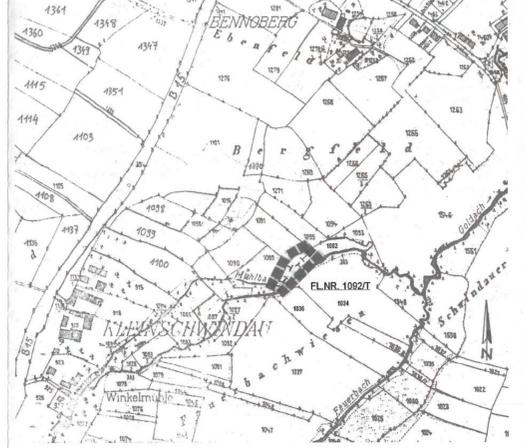
9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zwei insgesamt ca. 2.600 qm umfassende Teilflächen der Fl.Nrn. 204 und 205, Gemarkung Sankt Wolfgang als Ausgleichsflächen für den Eingriff festgesetzt.

9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 900 qm umfassende Fläche im Südwesten der Fl.Nr. 1092 Gemarkung Sankt Wolfgang als Ausgleichsfläche für den Eingriff festgesetzt. Sie ist dinglich zu sichern.

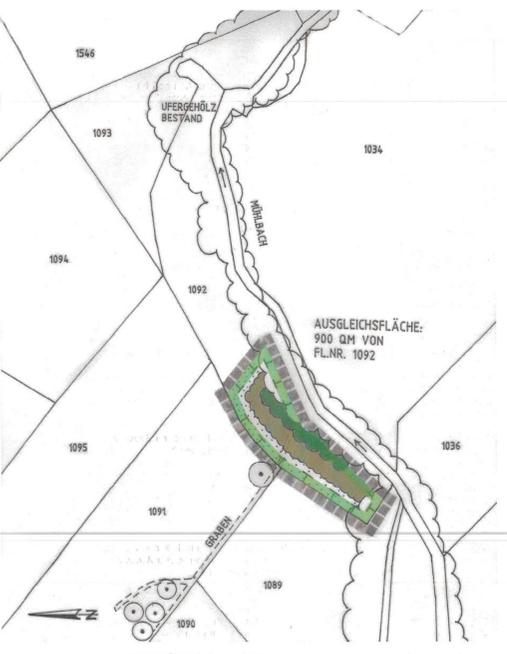
9.3 Die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch Ansaat als artenreiche Feuchtwiese aus autochthonem Saatgut auf den derzeit als Acker genutzten Bereichen; Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahlgut ist abzutransportieren. Jede Art von Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

9.4 Die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1092 erfolgt durch eine gestufte Bepflanzung mit Hochstaudensaum, Strauchmantel aus Arten der Hart- und Weichholzaue sowie einer Reihe aus Eschen und Erlen am Mühlbach.

9.5 Lageplan Ausgleichsfläche M 1:5000



9.6 Ausgleichsmaßnahmen M 1:1000



10. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 2. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 3. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.
- 4. Wegen möglichem schichtweisem Grundwasseranstieg wird empfohlen die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.
- 5. Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf den Grundstücken versickert werden.

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Telekommunikation

Bei der Strassenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 17.02.08 gefasst und am 22.02.08 ortsbüchlich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.02.08 hat in der Zeit vom 02.03.08 bis 10.03.08 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanverfahrens in der Fassung vom 22.02.08 hat in der Zeit vom 26.02.08 bis 10.03.08 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.02.08 hat in der Zeit vom 02.03.08 bis 10.03.08 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.08 wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 02.06.08 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer
- Die ursprüngliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 22.06.08; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einreichbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan in der Fassung vom 02.06.08 in Kraft (§ 10 Abs. 3(4) BauGB).
St. Wolfgang, den 13 JUN 2008
1. Bürgermeister, Mdl. Schwimmer

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN "CHERUSKERSTRASSE"



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.089-561602 F.089-561658 mail@vonangerer.de www.vonangerer.de

(Handwritten signature)

München, 29. Oktober 2007
geändert am: 21.01.08, 02.06.08 (red.)