

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern,
- des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),

diese

1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes
„Armstorf - Dorfener Straße“
als Satzung.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Armstorf - Dorfener Straße“ umfasst die Grundstücke mit dem Flurnummern 1320/2 (Teilfläche) 1320/4, 1320/6, sowie die Flurnummer 1318 der Gemarkung Sankt Wolfgang.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO neu festgesetzt

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind nicht zulässig. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

Bei den Häusern 1-4 gilt als Wandhöhe das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK FFB) bis Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

Bei den Häusern 1-3 (Wohnhäuser) 6,75 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Bei Haus 4 (Wohn- und Geschäftshaus) 6,75 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

2.1.2 Grundflächenermittlung

Haus 1-3: GR = 275 m²

Haus 4: GR = 220 m²

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

II zwei Geschosse

2.1.4 Zahl der Wohneinheiten

für die Häuser 1, 2 und 3 sind jeweils bis zu 8 Wohnungen zulässig.

Für das Haus 4 sind 2 Gewerbeeinheiten sowie 4 Wohnungen zulässig.

2.1.5 Höhenlage der Gebäude

Die max. Höhenlage der Gebäude wird in Bezug zum Nullpunkt wie folgt festgelegt:

Haus 1: OKFFB EG = + 6,65 m

Haus 2: OKFFB EG = + 3,55 m

Haus 3: OKFFB EG = + 3,75 m

Haus 4: OKFFB EG = + 3,75 m

Der Nullpunkt ist in der zeichnerischen Festlegung angegeben (OK Fahrbahn der B 15 am Straßenrand-mittig an der Zufahrt zu den Tiefgaragen und dem Parkplatz).

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Baukörper

3.1.1 Gebäudeform

Es sind freistehende Gebäude vorgesehen. Grundrissform rechteckig entsprechend den Baugrenzen. Vor- und Rücksprünge sind im Bereich der Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Erdgeschossige Anbauten zur Vergrößerung der Grundfläche bei Haus 4 sind entsprechend der Baugrenzen zulässig.

3.2 Dachgestaltung, Dachform

3.2.1 Dachform

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer und Walmdächer in beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Anbauten können Pultdächer in flacher Neigung erhalten bzw. Flachdächer zur Nutzung als Terrassen.

3.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird von 30 - 35° festgesetzt. Walme an der kurzen Seite der Gebäude können maximal 45° Dachneigung erhalten. Für das Haus 4 wird ein Bereich von 30 - 40° festgesetzt.

3.2.3 Material zur Dachdeckung

Im Änderungsbereich der Satzung sind neben den festgesetzten naturziegelrotfarbenen Dachdeckungen auch rotbraune oder graue Dachdeckungen zugelassen.

3.2.4 Dachaufbauten, *Dacheinschnitte*, *Zwerchgiebel*, *Dachflächenfenster*

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Ansichtsfläche der Gauben darf 4 m² nicht überschreiten (maximal zwei Gauben pro Dachfläche). Mindestabstand untereinander mindestens eine halbe Gaubenbreite. Gestaltung ohne überstehende Vordachkonstruktion. Als Dachform für Gauben sind Sattel-, Schlepp- und Tonnendächer zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig. Je Gebäudelängsseite sind bis zu zwei Zwerchgiebel mit je einer Breite von 4,25 m zulässig. *Die Gesamtbreite der zwei Giebel je Längsseite darf 40 % der Länge der gesamten Dachseite nicht überschreiten.* Einzelgiebel sind bis zu einer Breite von 5,50 m zulässig. Im Bereich der Zwerchgiebel sind Dacheinschnitte zur Erlangung von Dachterrassen zulässig. Als Dachform für Zwerchgiebel sind Sattel-, Schlepp- und Tonnendächer zulässig.

Anbauten in denen Treppenhäuser bzw. Aufzüge untergebracht sind, dürfen eine größere Traufhöhe aufweisen. Die Dachoberkante bzw. der First dieser Anbauten endet mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

3.3 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Das natürliche Gelände darf in den Bereichen der Gebäude und deren Umgriff *der Nutzung entsprechend* angepasst werden.

Ä:

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind in der Gestalt zulässig, dass Zugänge und Terrassen ebenerdig zu den jeweiligen Erdgeschossen entstehen. Die betreffenden Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Bereich zwischen den Häusern 2 und 3 darf das Gelände soweit verändert werden, dass eine Fläche für Stellplätze, die Tiefgaragenzufahrten sowie die Zufahrt zur B 15 entsteht.

4. Garagen, Stellplätze

4.1 Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens zwei Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen. Für Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Stellplatz- bzw. Garagenvorplatz sind anrechenbar, wenn diese dieselbe Wohnung betreffen.

Die Stellplätze werden zum Großteil in Tiefgaragen untergebracht, zum Teil im Bereich zwischen Haus 2 und 3 zum Teil bei Haus 4. Die Flächen dafür sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.

4.2 Garagenzufahrten und Abstellplätze

Garagenzufahrt und Abstellplätze müssen frei von der Straße aus zufahrbar sein. Neben der im Bebauungsplan dargestellten neuen Zufahrt sind keine weiteren unmittelbaren Zufahrten von den Grundstücken zur B 15 zulässig.

Ä:

Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche, 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 anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Abfallentsorgung

Die Mülltonnen sind jeweils an den Abholtagen unmittelbar an der Zu- und Abfahrt zur B15 bereitzustellen, so dass die Müllentsorgung direkt von der B15 aus erfolgen kann.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern und Terrassenwände sind anzuböschten oder anzupflanzen und auf maximal 1,0 Meter sichtbare Höhe zu reduzieren. Das gilt nicht im Bereich zwischen den Häusern 2 und 3, also dort wo die Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze und die Zufahrt zur B 15 liegt. Hier können die Wände der Tiefgaragen als Stützmauern auch über die Höhe des Garagengeschosses ausgebildet werden.

Ä:

6. Immisionsschutz

6.1. Schallschutz

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden der Häuser 2,3 und 4 sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 die Anforderungen an Außenbauteile einzuhalten.

Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist bis auf nachfolgende Ergänzung von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 11.05.2006

Ergänzender Hinweis:

Bedingt durch diese B-Plan-Änderung erforderliche Änderungen an Einfriedungen, Gehsteig, Bankett und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen oder ähnlichem, gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB und § 13 a BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der **Bau- und Umweltausschuss** hat in der Sitzung vom **07.04.2015** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **16.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **30.03.2015** wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **23.04.2015** bis einschließlich **25.05.2015** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **07.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **30.03.2015** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **23.04.2015** bis einschließlich **25.05.2015** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des **Bau- und Umweltausschusses** vom **08.06.2015** diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **30.03.2015**, geä. **08.06.2015** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den **09.06.2015**



Siegel

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Sankt Wolfgang, den **09.06.2015**



Siegel

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch **Bekanntmachung im Amtsblatt** am **25.06.2015**. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Sankt Wolfgang, den **26.06.2015**



Siegel

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung der GEMEINDE SANKT WOLFGANG

1. ÄNDERUNG vom 30.03.2015

Geändert Ä am:08.06.2015

für das Gebiet:

„Armstorf – Dorfener Straße“

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Armstorf – Dorfener Straße " der Gemeinde Sankt Wolfgang i.d.Fassung vom 11.05.2006

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Änderung betrifft im Planteil die Parzellen 1 – 4. Auf Antrag des Grundstückseigentümers werden die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung entsprechend der vorgesehenen Bebauung angepasst. Der Geltungsbereich wird in der Innenentwicklung um die Fl.Nr. 1320/4 und 1318 zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB erweitert.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Klimaschutzklausel

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Das örtliche Kleinklima im Plangebiet ist überwiegend durch die innerörtliche Lage, und den dörflichen Charakter der umgebenden Freiräume bestimmt.

Das Vorhaben hat nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Ausdehnung keinen Einfluss auf das überörtliche Klima Eine großräumige Einordnung kann daher entfallen.

5. Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, die Erweiterung zur Nachverdichtung und Innentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

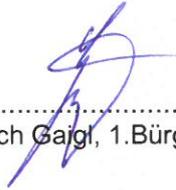
Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Sankt Wolfgang, 30.03.2015
geändert: 08.06.2015

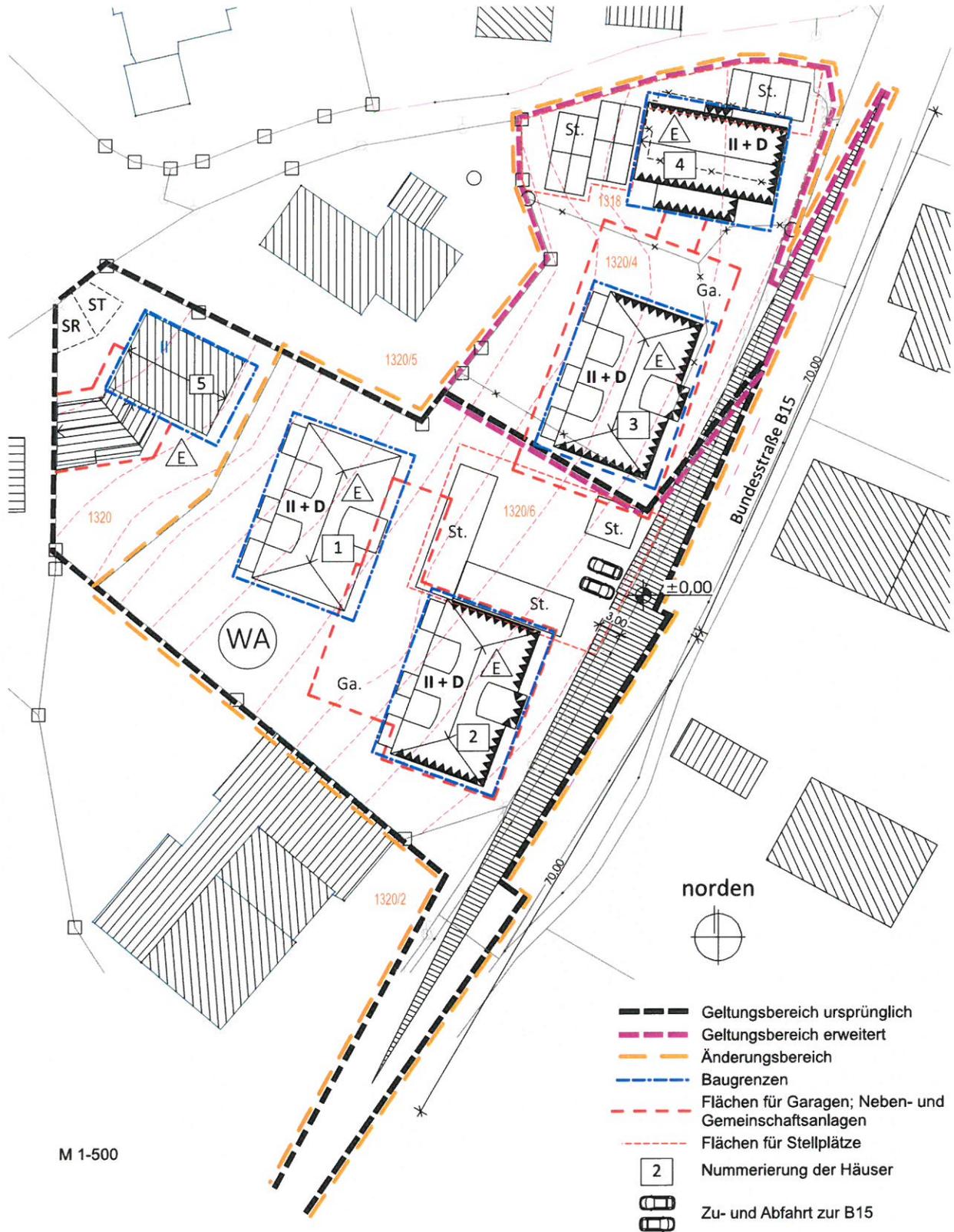
Sankt Wolfgang, den 09. JUNI 2015

Der Planverfasser:

.....
Franz Schmid
Architekt


.....
Ullrich Gajgl, 1. Bürgermeister

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Armstorf - Dorfer Straße“
 Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding, M1-500



M 1-500