



BEBAUUNGSPLAN

ARMSTORF

'Dorfener-Straße'

GEMEINDE
SANKT WOLFGANG

LANDKREIS ERDING

M = 1 : 500

Die Planunterlagen entsprechen dem
Stand der Vermessung aus dem Jahre 2004

St. Wolfgang, 25. April 2005

[Signature]
1. Bürgermeister, *ndL*

Buchbach, 24.09.04
ergänzt 25.04.05
und 08.07.06

Der Entwurfsverfasser :
Thalmeier
Architekten

Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08986 / 18 37 Fax: 08986 / 17 37
email: info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

BEBAUUNGSPLAN ARMSTORF "Dorfener-Straße"

**GEMEINDE
Sankt Wolfgang**

LANDKREIS ERDING

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 24.09.2004
und 25.04.2005

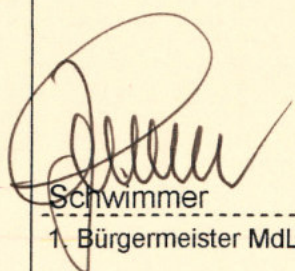
und 08.05.2006
Der Entwurfsverfasser :

**Thalmeier
Architekten**

Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37
email: info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

Sankt Wolfgang, den 24.09.2004
und 25.04.2005

und 08.05.2006


Schwimmer

1. Bürgermeister MdL

Die Gemeinde ST. WOLFGANG erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern,
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), Abs. 3

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen am 25.04.2005 vom Architekturbüro Thalmeier, Buchbach gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "ARMSTORF- Dorfener-Straße - "

als Satzung.

Der Bebauungsplan " ARMSTORF - Dorfener-Straße - " umfaßt die Grundstücke mit Flurstücknr. 1320, 1320/ 3 und 1320/ 2 (Teilfläche) 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, Ziff.4 und 5 sind nicht zulässig.
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt
das Maß von der Oberkante (OK) FFB UG (Fertiger Fußboden Untergeschoß)

- bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes .
- a) bei Parzelle 1 und 2 talseitig und bergseitig festgesetzt,
- b) bei EFH und DH Parzelle 3 und 4 nur talseitig
- c) bei EFH Parzelle 5 talseitig.

Ergänzung

Die Oberkante des straßenseitigen Geschoß-Fußbodens (Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen Straße, gemessen am Straßenrand liegen, ausgenommen Parzelle 5 mit Erschließung von der nord-westlichen Kirchenstraße aus, dessen OK EG von der Hanganpassung der talseitigen Wandhöhe von max. 6,50 m **und** der im Gefälle verlaufenden Kirchenstraße abhängt.

Ä1

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt bei:
(sh. auch nachfolgenden Schemaschnitt !)

bei Parzelle 1 u. 2 (Wohn- und Geschäftshaus)

talseitig 7,50 m gemessen von OK FFB UG
bergseitig 9,80 m gemessen von OK FFB UG

bei Parzelle 3 (Einfamilienhaus)

talseitig 6,50 m gemessen von OK FFB UG

bei Parzelle 4 (Doppelhaus)

talseitig 6,50 m , gemessen von OK FFB UG

bei Parzelle 5 (Einfamilienhaus)

talseitig 6,50 m gemessen von OK FFB UG

2.1.2 Grundflächenermittlung

Parzelle 1	GR =	195	m ²
Parzelle 2	GR =	200	m ²
Parzelle 3	GR =	135	m ²
Parzelle 4	GR =	156	m ² (78 + 78)
Parzelle 5	GR =	180	m ²

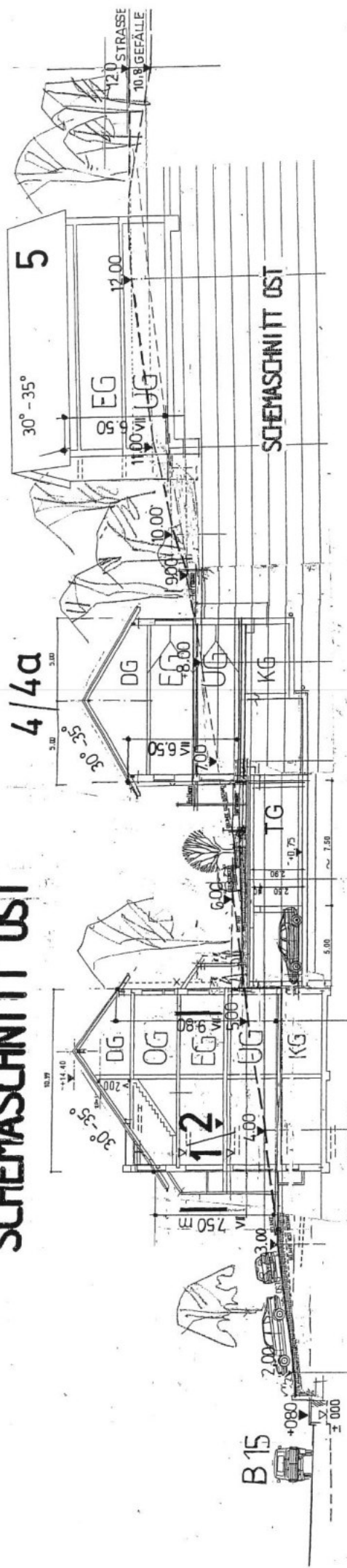
2.1.3 Zahl der Vollgeschoße

II	2 Geschoße
III	3 Geschoße

GELANDESCHNITT

IN 84 427 ARMSTORF, "AN DER DORFENER STRASSE"
GMD. ST. WOLFGANG AUF FLURSTÜCKNR. 1320 / 1320/3

SCHEMASCHNITT OST

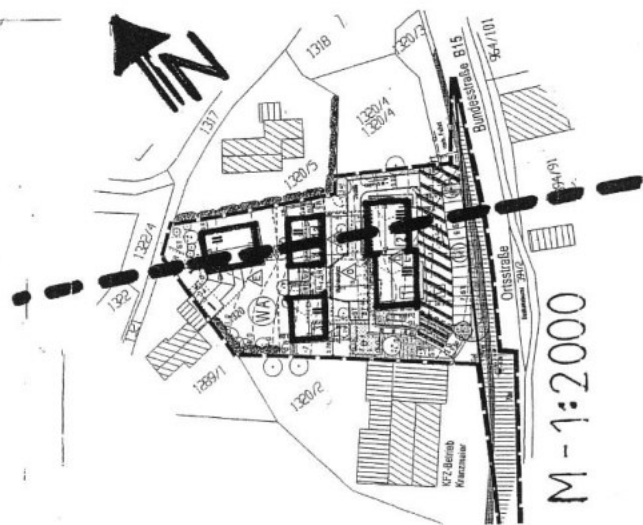


GELANDESCHNITT 1:333

SCHEMASCHNITT OST

ARMSTORF
"Dorfener-Straße"

GEMEINDE
Sankt Wolfgang



Buchbach, den 25.04.2005

Der Entwurfsverfasser:

Thalmeier
Architekten

Hauptstraße 4, 84428 Buchbach
Tel.: 08066 / 13 37 Fax: 08066 / 17 37
email: info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

- 2.1.4 Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus - Doppelhaushälfte -)
sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) außer
Wohn- u. Geschäftshaus je Parzelle 1 u. 2 bis 4 Wohnungen

Ä1

Die festgesetzten Werte für die Grundfläche gelten als Höchstgrenze.
Überschreitungen dieser Höchstgrenze und der Baugrenzen sind nur zulässig :

- für 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
- für Balkone und Dachüberstände

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Baukörper

3.1.1 Gebäudeform

Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden und sind profilgleich auszubilden, höhenversetzte Gebäude können am Dach ebenfalls abgesetzt sein, jedoch parallele Dachflächen zwingend. Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

3.1.2 Baukörperabstimmung zueinander

Haupt- und Nebengebäude sind gestalterisch in einer Einheit auszubilden. Dies gilt besonders der Dachform, Dachneigung, Baumaterial.

3.2 Dachgestaltung, Dachform

3.2.1 Dachform

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer in beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

3.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird von 30° - 35° festgesetzt ,

3.2.3 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten max. 80 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm zulässig. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen bis 1,5 m zugelassen.

3.2.4 Stellung der Nebengebäude

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 20- 25°

3.2.5 Material zur Dachdeckung

Bei dem Baugebiet sind naturziegelrotfarbene Dachdeckungen zu verwenden.

Ä1 Bei Doppelhaushälften hat das erstgebaute Gebäude Vorrang. Dies gilt ebenfalls für Garagen und Nebengebäude.

Kamine müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

3.2.6 Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel-Zwerchhäuser

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Ansichtsfläche der Gauben darf 2,0 m² nicht überschreiten (max. 2 Gauben pro Dachfläche), Mindestabstand untereinander mind. eine halbe Gaubenbreite, Gestaltung ohne überstehende Vordachkonstruktion.

Dachflächenfenster sind nur in untergeordneten Maß, mit max. 1,00 m² Einzelgröße zugelassen;

Zwerchgiebel sind zulässig, wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge, maximal 4 m, nicht überschreitet.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz - helle bis mittlere Töne - auszuführen.

3.3.2 Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Ä1 Wintergartenvorbauten aus Gründen von geforderten Schallschutzmaßnahmen sind in Glasmittel- oder Glasholzkonstruktion zulässig.

3.3.3 Der Außenputz ist ohne Sockelabsatz bis zum Gelände zu führen!

3.4 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Die Höhenlage der natürlichen Gelände-Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nur soweit verändert werden, daß das Gebäude in das Gelände eingebunden werden kann.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Pro Wohnung sind mindestens **2** Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche (ST) auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen. Garagenvorplatz ist **nicht** anrechenbar.
- 4.2 Garagenzufahrten und Abstellplätze müssen frei von der Straße aus Zufahrbar sein. Stellplätze und Garagentore dürfen nicht mehr als 15 cm unter Straßenniveau liegen.
- Ä1 Neben der im Bebauungsplan dargestellten neuen Zufahrt sind keine weiteren unmittelbaren Zufahrten von den Grundstücken zur B 15 zulässig.
- Von bzw. zu den Stellplätzen darf kein direktes Zufahren bzw. rückwärts ausfahren von der bzw. auf die B 15 möglich sein, sondern die ausschließliche Erschließung erfolgt nur über die Neuanbindung bei Str.-km 52,400 (§ 11 Abs. 2 FStrG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAS-K-1)
- 4.3 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.4 Zusammenbauen von Baukörpern
- 4.4.1 Fundamentierung an der Grenze
- Soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung der Garagen an der Grenze bekannt / erkennbar ist, ist das Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, auf Mehrkosten dessen, der anschließend die einseitige Unterkellerung vornimmt.
- 4.5 Der **Stauraum (SR)** zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.
- 4.6 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- und rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.)
- Ä1 Die Zufahrt von der B 15 aus ist ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. der Zufahrtenrichtlinien)

Neben der im Bebauungsplan dargestellten neuen Zufahrt sind **keine weiteren unmittelbaren Zufahrten** von den Grundstücken zur B 15 zulässig.

- 4.7 In das Gebäude integrierte Garagen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50qm nicht übersteigen.

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden.
An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1m Höhe zulässig.
- 5.2 Die straßenseitigen Holzzäune sind so zu gestalten, daß in Hinsicht auf die vorhandenen Zäune ein einheitliches Bild gewährleistet ist.
- 5.3 Straßenseitig sind Zäune ohne überstehende Sockel zu gestalten.
- 5.4 Private Zufahrten sind in einer Tiefe eines Stellplatzes zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.
- 5.5 Bei Grünflächen, die direkt an die Straße angrenzen, ist die Einfriedung soweit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, daß zwischen Zaun und Straßenverkehrsflächen ein Sicherheitsstreifen von mind. 0,5 m Breite verbleibt.

6. NEBEN- BZW. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- 6.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in Verbindung mit der Einfriedung als verputzte, gedeckte Box unterzubringen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Allgemein

Die Verkehrsgrünflächen und die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.

Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind **mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen**. Mindestens mit einem kleinen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche und zusätzlich kleineren Strauchgruppen.

Pflanzqualität :

Bäume 3 x verpflanzt, 16/18, Sträucher 80/100

7.2 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

7.3 **Bei Bepflanzung privater Grünflächen zulässig :**

Auwaldartige Bepflanzung

Streuobstwiese

Einzellaubbäume, Strauchgruppen.

Ä1 **Bepflanzung entlang der Straße :**

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m (Geschw. ≤ 70 km/h) vom Fahrbahnrand und einem Längsabstand von mind. 40 m der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

7.4 Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig, die Anzahl darf jedoch nicht verringert werden.

7.5 Die öffentlichen Grünflächen sind so gärtnerisch zu gestalten, dass Bereiche für Erholungsnutzung und naturnahe Bereiche entstehen. Auf der Spielfläche sind keine giftigen Pflanzen zu verwenden.

7.6 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 art- und größengleich zu ersetzen.

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

7.7. Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16 -18

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum - Hochstämme	lokal typischer Sorten

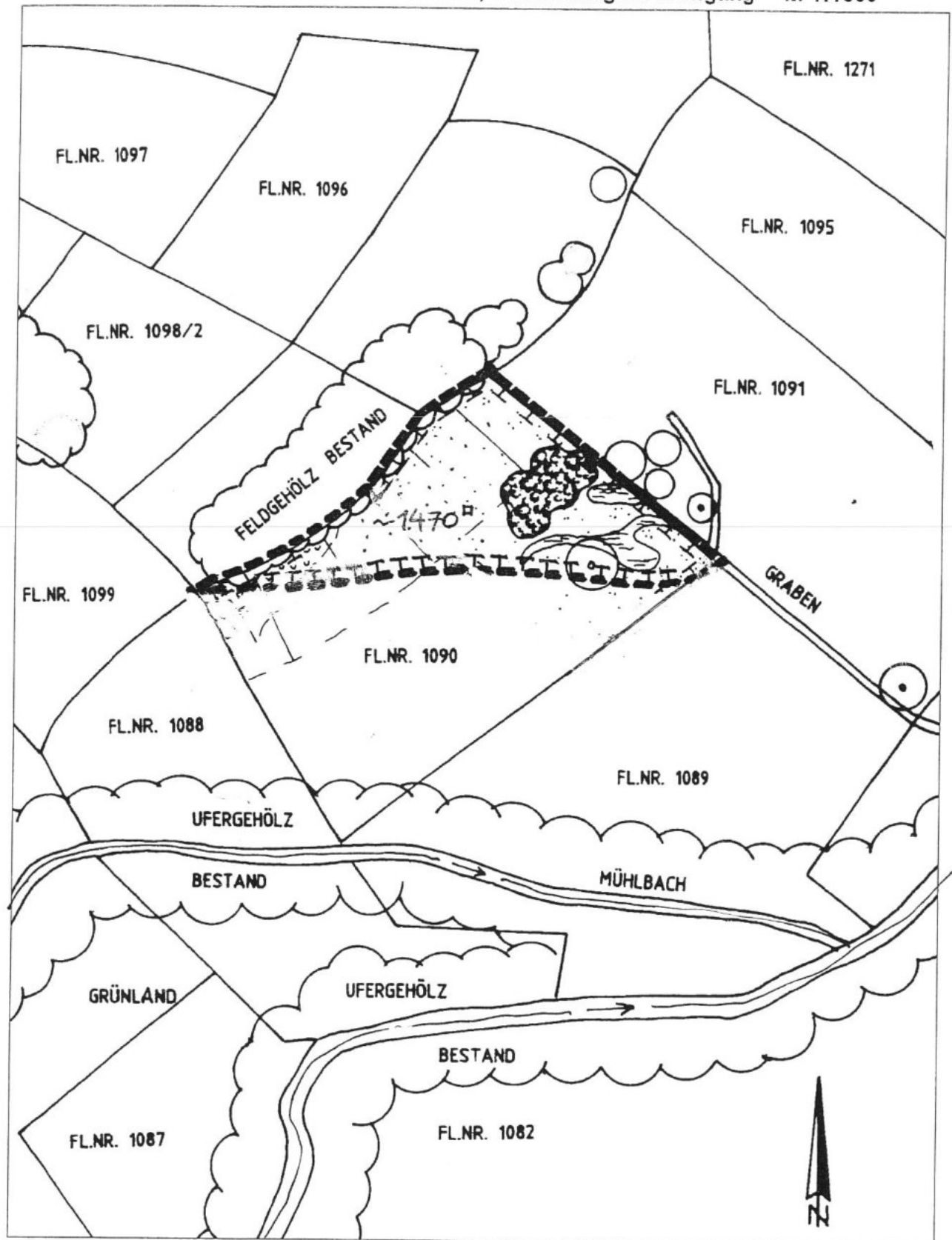
Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
-
- 8.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 1.470 qm umfassende Teilfläche im Nordosten der Fl.Nr. 1090 Gemarkung St. Wolfgang als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 1090, Gemarkung St. Wolfgang M 1:1000



Geändert 24.09.2004 ThaE

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 9.1 Die natürliche Geländeoberfläche kann nur in geringen Umfang und mit Absprache der Genehmigungsbehörde verändert werden.
- 9.2 Stützmauern und Terrassenwände sind anzuböschten oder abzapflanzen und auf max. 1m sichtbare Höhe zu reduzieren.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Schallschutz

Ä1

- a) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bei den Parzellen 1 und 2 (Nordost-, Südwest- und Südostseite) sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 (Tab. 8 u. 10) einzuhalten. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV.
- b) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bei den Parzellen 3, 4 und 4a (Nordost-, Südwest- und Südostseite) sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 (Tab. 8 u. 10) einzuhalten. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III.
- c) Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmerfenster nach Nordwesten situiert werden. Können diese Räume nur über Fenster an der Nordost-, Südwest- und Südostseite gelüftet werden, sind Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter) erforderlich. Es ist Zu- und Abluft zu planen. Die Gesamtschalldämmung der jeweiligen Außenfassade darf nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB).
- d) Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bestimmt werden.
- e) An der Südostseite (Traufseite zur B 15) sind anstatt von Balkonen / Terrassen ausschließlich Wintergärten einzurichten.
- An der Nordost-, (Giebel-), Südwest- (Giebel-), ab 1. OG kann bei abschirmenden geschlossenen Balkonbrüstungen wegen der kürzerfristigen und seitlichen Einwirkung von Fahrzeuflärm auf Wintergartenvorbauten verzichtet werden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

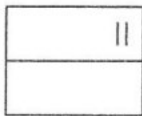
2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B.



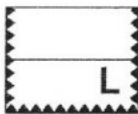
maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)

GR

z.B. 150 m² Grundfläche

II

Anzahl Vollgeschoße (VG), z.B. 2



Fassade mit Lärmschutzanforderung, Typ siehe C.

4. Bauweise



offen

Ä1



nur Einzelhäuser zulässig

Ä1



nur Doppelhäuser zulässig

Ä1



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

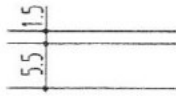


Straßenbegrenzungslinie (grün)

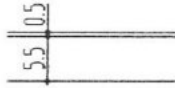


Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

5. Verkehrsflächen



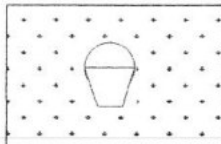
Öffentliche Verkehrsflächen mit Gehsteig z.B. 1,5 m breit mit Maßangabe



um 50 cm zurückgesetzter Zaun bei privaten Grünflächen die direkt an die Straße grenzen



Öffentlich gewidmete private Erschließungsstraße



private Grünflächen als Kinderspielplatz



private Grünflächen der Eigentümergemeinschaft von Parzelle 1 und 2

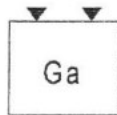
Ä1



Sichtflächen :

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen 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 anzeigen freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. **Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.**

6. Stellplätze und Garagen



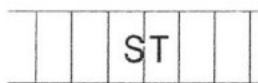
Garagenfläche mit Angabe
der Zufahrt in Pfeilrichtung



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße
hin nicht abgezaunt werden dürfen, als
Stauraum vor den Garagen

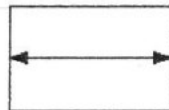


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen (rot)



Stellplätze

7. Sonstige Festsetzungen

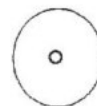


Firstrichtung als Mittelstrich im
vorgeschlagenen Baukörper

8. Grünordnung



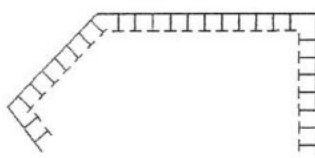
Bestehende Bäume



zu pflanzende Bäume
Die Anordnung der Planzeichen für Pflanzgebote
im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar.



vorhandener flächiger Gehölzbestand



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



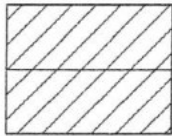
1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
mit Grenzstein



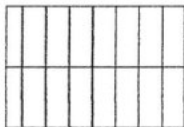
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen



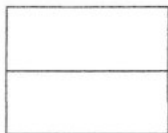
3. vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



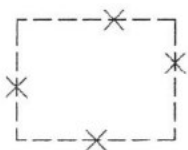
4. Bestehendes Wohngebäude



5. Bestehendes Nebengebäude



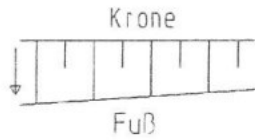
6. Vorgesehene Form für Baukörper



7. abzutragendes Gebäude

1320/3

8. Flurstücknummer, z.B. 1320/3



9. Böschung



10. Nummerierung der Parzellen



11. Höhenlinien 1m

Ä 1 Randziffer z.B. Ä 1 = Änderung nach 1. Anhörverfahren

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

2. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Ä1 Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 15 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. Abs.1 FStrG).

3. Durch den Hanganschnitt auf Grund der geplanten Bebauung ist vorsorglich die Ausführung von wasserdichten Kellerwänden zur Abhaltung von möglichem schichtweisen Grundwasseraustritt empfehlenswert.

4. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

5. Landwirtschaft

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

6. Einfriedungen

Holz- oder Maschendrahtzäune sollen mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 9.1 Die natürliche Geländeoberfläche kann nur in geringen Umfang und mit Absprache der Genehmigungsbehörde verändert werden.
- 9.2 Stützmauern und Terrassenwände sind anzuböschten oder abzupflanzen und auf max. 1m sichtbare Höhe zu reduzieren.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Schallschutz

Ä1

- a) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bei den Parzellen 1 und 2 (Nordost-, Südwest- und Südostseite) sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 (Tab. 8 u. 10) einzuhalten. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV.
- b) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bei den Parzellen 3, 4 und 4a (Nordost-, Südwest- und Südostseite) sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 (Tab. 8 u. 10) einzuhalten. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III.
- c) Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmerfenster nach Nordwesten situiert werden. Können diese Räume nur über Fenster an der Nordost-, Südwest- und Südostseite gelüftet werden, sind Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter) erforderlich. Es ist Zu- und Abluft zu planen. Die Gesamtschalldämmung der jeweiligen Außenfassade darf nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB).
- d) Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bestimmt werden.
- e) An der Südostseite (Traufseite zur B 15) sind anstatt von Balkonen / Terrassen ausschließlich Wintergärten einzurichten.
An der Nordost-, (Giebel-), Südwest- (Giebel-), ab 1. OG kann bei abschirmenden geschlossenen Balkonbrüstungen wegen der kürzerfristigen und seitlichen Einwirkung von Fahrzeuginlärm auf Wintergartenvorbauten verzichtet werden.
- f.) **Ä1** Auf die schalltechnische Stellungnahme (Lärmprognose-Berechnung) der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 25.02.2005 wird verwiesen.

E. Verfahrensvermerke (nach dem Recht vor dem 20.07.2004)

Az.: 6102

1.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.05.2004 gefasst und am 19.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

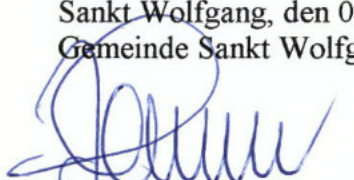
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 05.05.2004 hat in der Zeit vom 27.05.2004 bis 14.06.2004 stattgefunden.
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 24.09.2004 hat in der Zeit vom 29.10.2004 bis 30.11.2004 stattgefunden.
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 11.10.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 24.09.2004 hat in der Zeit vom 29.10.2004 bis 30.11.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom 07.04.2006 bis 27.04.2006.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.04.2004, zuletzt geändert am 08.05.2006, wurde vom Gemeinderat am 08.05.2006 gefasst.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Sankt Wolfgang, den 09.05.2006
Gemeinde Sankt Wolfgang

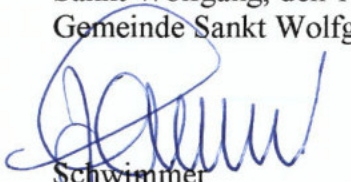

Schwimmer
1. Bürgermeister, MdL



2.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.05.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2005 / 08.05.2006 in Kraft.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Sankt Wolfgang, den 11.05.2006
Gemeinde Sankt Wolfgang


Schwimmer
1. Bürgermeister, MdL



Fortsetzung Armstorf 25.04.05, 08.05.06; Verfahrensvermerke

BEBAUUNGSPLAN ARMSTORF "Dorfener-Straße"

**GEMEINDE
Sankt Wolfgang**

LANDKREIS ERDING

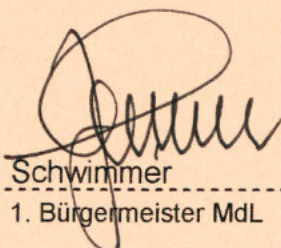
BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 24.09.2004
und 25.04.2005

Der Entwurfsverfasser :


**T h a l m e i e r
A r c h i t e k t e n**
Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37
email: info@thalmeyer-architekten.de
www.thalmeyer-architekten.de

Sankt Wolfgang, den 24.09.2004
und 25.04.2005


Schwimmer
1. Bürgermeister MdL

BEBAUUNGSPLAN ARMSTORF "Dorfener-Straße"



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Armstorf**
der Gemeinde St. Wolfgang
für das **Gebiet "Dorfener-Straße"**

Dieser umfasst die Grundstücke mit Fl.Nr. 1320, 1320/3, 1320/2 Teilfläche

Entwurfsverfasser : Dipl. Ing. FH Architekt Erich Thalmeier, Hauptstr. 4, 84428 Buchbach

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- A.1 Der Bebauungsplan wurde aus der von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes, indem das **Planungsgebiet bisher als Dorfgebiet (MD)** dargestellt ist, entwickelt.
- A.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- A.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:
- die Baulichkeiten im Ortsbereich einer städtebaulichen Ordnung zu unterziehen .
 - eine bessere Übersichtlichkeit für die Ortsdurchfahrt sicherzustellen .
 - Flächen für einen ergänzenden Infrastrukturausbau zuzuteilen .

A.4 Planungskonzept :

Das Baukonzept mit Erschließung von der B 15 aus gliedert sich in einen unteren und rückwärtigen oberen Teil.

Der untere Teil wurde im Abstand von ca. 15 m traufseitig entlang der Bundesstraße B 15 angelegt,

zum einem mit unterer Erschließungsstraße und Stellplätzen für die erdgeschoßigen Ladeneinheiten,

zum anderen als Abschirmung von Lärm, der in das Planungsgebiet hineinwirkt.

Im Bebauungsplan ist ferner festgelegt, daß Schlafräume und Kinderzimmer nicht ausschließlich zur B 15 hin orientiert werden dürfen, Balkongeländerausbildung mit schallhemmenden Brüstungen.

Zur Ergänzung von Stellplatzangeboten wurde eine relativ flach anzufahrende Tiefgarage zwischen den Gebäudezeilen in den Hang angelegt.

Die rückwärtigen 2 Wohngebäude werden über eine ostseitige Auffahrt auf die Tiefgaragendecke erschlossen, mit Wendeplatz.

Das obere, nordwestliche Wohngebäude wird von der Kirchenstraße aus erschlossen.

Dies verringert den Erschließungsstraßenanteil im Planungsgebiet.

B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- B.1 Das Planungsgebiet liegt inmitten des Dorfgebietes zwischen einem KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle, Wohngebäuden und in Sichtbezug zur ca. 70m entfernten, nordöstlich gelegenen Kirche 'Zum Heiligen Laurentius'.
- B.2 Der gesamte Geltungsbereich ist leicht trapezförmig, im Mittel ca 80 x 45 m + Sichtdreiecke und hat eine Größe von ca. 4.000 m².
- B.3 Das Gelände fällt nach Südosten zum Ortskern hin ab.
Durch den Hanganschnitt auf Grund der geplanten Bebauung kann es zu schichtweisem Grundwasseraustritt kommen.
- B.4 Die Bodenbeschaffenheit ist wechselnd von Lehm- und Sandboden.
- B.5 Im Südwesten und auch im Norden schließen mit geringfügigem Abstand an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an. Im Südosten grenzt direkt die Ortsstraße / Durchgangsstraße als Bundesstraße B15 an.
- B.6 Auf der derzeitigen Flurstück Nr. 1320 ist ein stark renovierungsbedürftiges, altes Wohngebäude vorhanden, das zum Abbruch vorgesehen ist.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt **neu** festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche	Fl.Nr.
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 0,4 ha	1320, 1320 / 3, 1320 / 2 Teilfläche

2. Im Baugebiet sind neu vorgesehen:
- 2 II - und III - geschoßige Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gewerbenutzung im EG (Parzelle 1 und 2)
- 2 II - geschoßige Wohngebäude (Parzelle 3, 4 und 4a)
- 1 II - geschoßiges Wohngebäude (Parzelle 5)

3. Es ist davon auszugehen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

4. Flächenverhältnisse

- a) Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt : 2 150 m²

Verkehrsflächen

Fahrbereiche	privat	600 m ²	
	öffentlich	60 m ²	
Stellplätze nach Stellplatzverordnung Art. 55 BayBO (16 ST., ohne Tiefgg.)		205 m ²	
Fußweg		35 m ²	
TG - Zu und Ausfahrt		70 m ²	
Sichtdreiecke		400 m ²	
Sichtdreieck (Mittelbereich)		150 m ²	
			1 520 m ²

Grünflächen

Randeingrünung BESTAND West, Parzelle 5	50 m ²	
Spielplatz	60 m ²	
Grünflächen, Parkplatzeingrünung	125 m ²	
Grünflächen westlich	95 m ²	
		330 m ²

Somit umfaßt das Brutto-Bauland	0,400 ha	4 000 m ²
---------------------------------	----------	----------------------

- b) Von der Brutto-Baufläche entfallen auf

das Netto-Bauland	53,75%
Verkehrsflächen / Stellplatz, / Sichtdreieck	38,00%
Grünflächen	8,25%
	100,00%

D. NATUR UND LANDSCHAFT

Im Änderungsgebiet selbst bestehen nur zum Teil ökologisch wertvolle Strukturen. Zur Einbindung der geplanten baulichen Nutzung in die Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur ein harmonisches Ortsbild zu gestalten.

Eine ökologische Ausgleichsfläche ist von den jeweiligen Eigentümern auf externen Grundstücken in gemäßigter Größe bereit zu stellen.

Für diese im Privatbesitz verbleibende **Ausgleichsfläche** ist eine **dingliche Sicherung** zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Da etwa die Hälfte des Planungsareals als „Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft“ einzustufen ist und die GRZ mit 0,4 vorgesehen ist, kann die „Vereinfachte Vorgehensweise“ des Leitfadens nicht angewendet werden.

1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Armstorf. Es wird im Süden, Westen und Nordosten von Bebauung mit Gärten gerahmt. Im Norden erfolgt auf einem kleinen Abschnitt der Übergang in die freie Landschaft. Nordöstlich befindet sich eine Wiesenfläche. Im Südosten verläuft die B 15, an die sich auf der anderen Seite wieder Bebauung anschließt. Auf der Fläche selbst steht derzeit ungefähr in der Mitte ein altes Wohngebäude. Nordwestlich davon wird das Grundstück als Wiese genutzt. Gehölzbestand befindet sich hier in Form von dichtem Strauchbewuchs an der Nordwest- sowie an der Südgrenze. Der südöstliche Grundstücksteil ist derzeit eine mit z.T. sehr alten Obst- und anderen Laubbäumen bestandene Wiese.

Direkt an der Grundstücksgrenze zur B 15 befindet sich auf ganzer Länge eine Fichtenhecke, die von eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt ist. Das Gelände fällt von Nordwesten um ca. 10 m in Richtung Südosten zur B 15 ab. Naturräumlich ist das Gebiet der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation wäre hier Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald im Übergang zum Hainsimsen-Buchenwald.

Zur Erfassung der Bedeutung des Grundstückes für den Naturhaushalt ist das Areal zu teilen: Aufgrund seiner Nutzung und Beschaffenheit hat der nordwestliche Teil eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt während der südöstliche Bereich durch den massiven Baumbestand als „Gebiet mittlerer Bedeutung“ einzustufen ist. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden in beiden Fällen nicht einbezogen.

1.2 Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Oberflächengewässer sind im Planungsumgriff nicht vorhanden und das Grundwasser wird durch die Baukörper nicht beeinflusst. Es werden keine beachtenswerten Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete beeinflusst.

Da das Areal fast komplett von Bebauung gerahmt wird und auf dem Grundstück schon ein Baukörper vorhanden ist, kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eher als gering bezeichnet werden. Bei der Wahl des Faktors ist jedoch die massive Versiegelung einer bisherigen innerörtlichen Grünfläche in gut einsehbarer Hanglage zu berücksichtigen.

Die **künftige Nutzung** der Fläche als **Allgemeines Wohngebiet** bringt durch die mit jeder Bebauung einhergehende Auskofferung und Flächenversiegelung Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Teilerhalt von eingewachsenen Sträuchern an der Nordwest- und Südseite
- Erhalt des Walnuss- und des Birnbaumes im Südostteil
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit überwiegend heimischen Sträuchern
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie zwischen den Parkplätzen
- Gestaltung eines größeren Grünstreifens (z. T. auf der Tiefgarage) an der Nordseite des B-Planareals als Hilfe zur Biotopvernetzung
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Für Stellflächen und Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 geplant, d.h. es erfolgt eine Zuordnung zu Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“. Da das Grundstück hinsichtlich der Bedeutung für den Naturhaushalt zweigeteilt ist, wird der nordwestliche Teil in Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“ eingestuft woraus sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 ergibt. Aufgrund relativ großzügiger Freiflächen in Verbindung mit Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird hier der Faktor an der Untergrenze mit 0,3 angesetzt. Bei einer nach Abzug des vorhandenen Gebäudes verbleibenden Eingriffsfläche von 1470 qm ergibt sich nach Multiplikation mit dem Faktor ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 440 qm.

Der südöstliche Teil wird aufgrund des gut ausgebildeten Baumbestandes in Kategorie II „Gebiet mittlerer Bedeutung“ eingestuft, woraus sich in Verbindung mit der GRZ ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 ergibt. Da der Bestand in der Wahl der Kategorie berücksichtigt wurde, einige Bäume erhalten werden können und sich die GRZ durchaus noch im mittleren Bereich bewegt, erscheint auch hier ein Faktor an der Untergrenze von 0,8 angemessen. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1290 qm ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1030 qm.

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich demzufolge auf ca. 1470 qm.

1.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die **benötigte Ausgleichsfläche** wird auf einer **ca. 1470 qm** umfassenden Teilfläche im Nordosten der Fl.Nr. 1090, Gemarkung St. Wolfgang erbracht. Das Grundstück liegt **nordöstlich von Kleinschwindau**. Die benachbarten Flächen werden, ebenso wie das Grundstück selbst, größtenteils als Grünland genutzt. An der Südgrenze wird die Fläche vom Mühlbach tangiert. Er ist Teil des ABSP-kartierten, regional bedeutsamen Bachsystems der Goldach, einem unverbauten Fließgewässer mit Begleitvegetation aus Erlen, Eichen und Eschen in der Baumschicht sowie Holunder, Schneeball, Himbeere, Pfaffenhütchen und verstärkt Brennessel im Unterwuchs. Die nordöstliche Grenze wird ebenfalls durch einen wasserführenden Graben gebildet, dessen Ufer z.T. von Weiden und Hochstauden bestanden sind. An der nordwestlichen Grenze verläuft auf dem Nachbargrundstück ein gut ausgebildeter Feldgehölzstreifen aus überwiegend Erlen und Eschen. Die Fläche ist in Richtung Bach relativ eben, während sie ab der Hälfte in Richtung Nordwesten ansteigt. Im westlichen Eck ist auf einer kleinen Fläche ein Kleinseggenbestand zu verzeichnen. Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ mit Erlen-Eschen-Auwald als Potentielle Natürliche Vegetation zuzuordnen.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Aufweitung und Verlängerung des bestehenden Grabens in westliche Richtung. Des weiteren wird der Gehölzbestand durch Pflanzung von Sträuchern aus Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes ergänzt. Ein Einzelbaum dient der vertikalen Strukturgebung. Die verbleibende Fläche ist zu extensivieren, d.h. die intensive Nutzung ist aufzugeben und Düngung ist nicht erlaubt. Die Frisch- bzw. Feuchtwiese ist zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren.

1.5 Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die benötigte Ausgleichsfläche für den Eingriff wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

E. ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet hat im Süden eine Straßenanbindung an die Ortsstraße, in diesem Fall die Bundesstraße B 15.
Die Parzelle 5 wird über die Kirchenstraße von Nordnordwesten her erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene **zentrale Wasserversorgungsanlage** der Gemeinde Sankt Wolfgang.
3. Die Abwässer werden im **Trennsystem** abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale **Kanalisation** der Gemeinde.

Das Oberflächenwasser von befestigten neuen Flächen und neuen Dachflächen darf nur im gesonderten Leitungssystem einer **Regenwasserrückhaltung** in Form eines Stauraumkanals oder eines Behälters mit Überlauf dem Kanal zugeführt werden.

4. Die **Stromversorgung** ist vorhanden durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätsversorgungsunternehmens **Kraftwerke Haag / OB.**
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die **Müllabfuhr** des Landkreises Erding.
6. In Armstorf gibt es einen Kindergarten.
Andere Infrastruktur:
Schule, befindet sich im Hauptort St. Wolfgang.

F. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen :

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

G. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) nicht notwendig, da sich das Planungsgebiet im Besitz **eines** Grundstückseigentümers befindet

H. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

1. Das Baugebiet wurde bisher privatwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Eigentümer der Baugrundstücke haben wie bisher die ortsübliche Landbewirtschaftung der westlichen Grundstücke ohne Einschränkung zu dulden.
3. Zur Stromversorgung :
Ä1 Derzeit ist das Grundstück über eine Freileitung an die Stromversorgung angeschlossen. Zudem werden über die Leitung weitere Anwesen mit Strom versorgt. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist die Stromversorgung umzubauen, damit die nachbarlichen Anwesen aus der Kirchenstraße versorgt werden können und das Grundstück von Stromverteilungsleitungen frei wird.

I. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden :

Öffentliche Auslegung und Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes durch das Landratsamt.

Buchbach, den 24.09.2004
und 25.04.2005

Sankt Wolfgang, den 24.09.2004
und 25.04.2005

Arch. Erich Thalmeier

Schwimmer
1. Bürgermeister MdL