LAGEPLAN 1 : 1000

Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro August Kressierer in Dorfen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Armstorf Südost III als

SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze auch E + D zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Firstrichtung

E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Weg

Eigentümerweg

Straßenbegrenzungslinie u. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Sichtdreieck

4.1 Versorgungsanlagen

vorh. zu beseitigender Schmutzwasserkanal

vorh. zu beseitigende Stromfreileitung

5. Grünflächen, Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche im Steilhanggelände

vorgeschlagene zu pflanzende Bäume

6. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

444 Flurstücknummern

vorgeschlagene Baukörper

15 Parzellennummern

Flächen für Garagen

Ga Garagen (auch überdachte Stellplätze zulässig)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (3) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,20

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,55
Geschoßfläche im D.G. nach § 20 Abs. 3 (BauNVO) sind mitzurechnen, mitgerechnet werden nur Wohnräume u. Treppenpodeste.
Private Steilhangfläche wird bei Ermittlung der GRZ und GFZ nicht angerechnet.

2.3 Max. zulässige Baukörpergröße
Wohngebäude Länge 16,0 m
" Breite 11,0 m

2.4 Anzahl der Wohneinheiten
1 WE pro Einzelhaus Parzelle Nr.: 5-6-7-8-9-10
2 WE pro Doppelhaushälfte Parzelle Nr.: 1-2-3-14-17-19-20
2 WE pro Einzelhaus Parzelle Nr.: 4-11-12-13-15-18-21

3. Gestaltung

3.1 Max. zulässige Traufwandhöhe
(OK fertiger Fußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Außenwand)

Wohngebäude (E+D) max. 4,10 m
" II max. 6,20 m

3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke
max. 0,10 m über OK Straße im Bereich Hauseingang

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig

3.4 Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform	Satteldach
Dachneigung bei II	30° - 35°
Dachneigung bei E + D	30° - 35°
Dachdeckung	ziegelrote Dachpfannen, Blech, Glas nur bei Anbauten

Bei Einzelgaragen auch Pultdach zulässig.

3.4.1 Bei Doppelhäusern Gebäude profilgleich, d. h. Dachneigung, Traufhöhe und Gebäudetiefe gleich

3.5 Dachaufbauten

3.5.1 unzulässig:
Dacheinschnitte, Schleppgauben

3.5.2 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe sind zulässig.
- beim Doppelhaus: 2 Dachgaubenje Dachseite ab 35 % Dachneigung, max. Breite von 1,50 m.
- beim Einzelhaus: 1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 25 % der Dachflächenlänge, max. 3,50 m breit

3.6 Grenzbebauung profilgleich

3.7 Abstandsflächen gemäß BayBO

3.8 Wintergärten dürfen die Baugrenze bis 3,0 m Tiefe überschreiten.
Der Wintergarten darf nur an einer Gebäudeseite angebracht werden.

4. Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.

4.2 Anzahl der Stellplätze 1,5 St P pro WE
Der Stauraum vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet.
Stellplatznachweis im Genehmigungsverfahren nach Anzahl der Wohnungen.

4.3 Zusammengebaute Grenzgaragen gleiche Dachneigung und Traufhöhe.

4.4 Müllbehälter sind in die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen

5.1 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, hinterpflanzt.

5.2 Keine Einfriedung ist zulässig bei Garagenzufahrten
in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich.

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten
nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

6.2 Bepflanzung in den Privatgärten

zulässig
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)

unzulässig:
fremdländische Nadelgehölze, z. B. Tuja-Hecken

Pflanzenqualität:
Bäume 3 x 16/18
Sträucher 80/100

6.3 Bepflanzung "private Grünfläche"
zulässig:
auwaldartige Bepflanzung
Streuobstwiese
Einzelstehende Laubbäume
unzulässig:
intensiv gärtnerische Nutzung

E. 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 Die Keller sollen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Es kann Schicht- oder Grundwasser auftreten

5 Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Landwirtschaft

Aufgrund der im Westen und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zeitweise mit Staub-Lärm- u. Geruchsbelästigungen zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemeinderat ST. WOLFGANG am 07.05.1997 gefaßt und am 15.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 10.06.1998

1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.05.1997 hat in der Zeit vom 09.06.1997 bis 10.07.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 10.06.1998

1. Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 06.05.1997 hat in Kraft am 26.05.1997 bis 10.06.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 10.06.1998

1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.1997 wurde vom Stadt-/Gemeinderat ST. WOLFGANG am 24.09.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 10.06.1998

1. Bürgermeister

5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.1997 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde ST. WOLFGANG vom 30.09.1997 an das Landratsamt ERDING eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.12.1997 Az 42/610-4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 1 Abs.2 BauGB-Maßnahmen(G.)

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 10.06.1998

1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 18.06.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.1997 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

(Siegel) Sankt Wolfgang, den 18.06.1998

1. Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN

„ARMSTORF SÜDOST III“

ARCHITEKT AUGUST KRESSIERER, ASTERNGASSE 9, 84405 DORFEN,
TEL.: 0 80 81 / 26 19 FAX.: 0 80 81 / 44 13

DORFEN, der 06.05.97 A. Kressierer Geändert: 24.09.97