Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

§§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)

Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

und nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses vom Architekten Dipl.-Ing. (FH) E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan "Armstorf - Gewerbegebiet" als

Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschoßflächenzahl (z.B. 0,8)

0,5 Grundflächenzahl (z.B. 0,5)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anbaufreie Zone

10 Maßangabe in Metern (z.B. 10 Meter)

SD 18°-28° Dachneigung (z.B. 18° - 28°)

WH m max. Wandhöhe (z.B. 7 Meter)

Sichtdreiecke

5. Grünordnerische Festsetzungen

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Gehölze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1411 Flurstücknummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläch und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig. Zum Lüften notwendige Fenster vor Schlaf- und Kinderzimmern dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind auf die wr Bundesstraße 15 abgewandten Seite hin zu orientieren.

Unzulässig sind Betriebeund Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung den immissionswirksames flächenbezogenen Schall-Leistungs-pegel von:

L_w tags = 60 dB(A)
L_w nachts = 45 dB(A)

überschreitet

Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. auch evtl. späterem Antrag auf Nutzungsänderung ist m den Antragsunterlagen der Nachweis zu erbringer, daß o.a. Schall -eistungspegel nicht überschritten werden. (Schallschutzgutachten) bei offensichtlich lermarmen Nutzungen sind Ausnahmen hiervon möglich

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nitzung gelten die n der Planzeichnung angegebenen Werte für die Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Bei allen Gebäuden sind sur geneigte Dächer zulässig.

3.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Für die Wandhöhe (Höhenwischen OK natürliches Gelände und Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt

4.2 Abgrabungen sind unzulässig, Wallähnliche Aufschuttungen sind entlang der Bundesstraße und Kreisstraße bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

5.2 Die gewerblich genutzten Gebäude und die dazugehörenden Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden.

5.3 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Es sind entweder Putz- und Holzverkleidungen oder Holzkonstruktionen zulässig. Ausnahmsweise können x Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde andere Materialien zugelassen werden.

Gebäude, die länger als 15 m sind, müssen durch vertikale Elemente (z.B. Stützen) gegliedert werden.

5.4 Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen werden, darf maximal 15 m betragen. Der First muß in jedem Fall über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Bei betriebstechnischer Notwendigkeit sind Ausnahmen zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Lichtwerbung ist unzulässig.

7. Einfriedung

7.1 Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe oder als Maschendrahtzäune von maximal 1,50 m -töhe, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind, zulässig.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Die Mülbehälter müssen entweder in den Gebäuden untergebracht werden oder mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

9. Grünordnung

9.1 Private Grundstücksflächen

Die Grundstücke am Ortsrand im Osten, Westen und Süden sind entsprechend der Planzeichnung mit heimi-schen, standortgewerten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Für die privaten Pflanzstreifen wird die folgende Mindestpflanzdichte festgesetzt:

Je ein Baum 1. Wuchsordnung pro 100 qm; Abstand untereinander höchstens 12 m und je ein Baum 2. Wuchsordnung pro 50 qm; Abstand untereinander höchstens 6 m und je ein Strauch pro qm.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende heimische Arten vorgeschlagen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg- und Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Linde, Vogelkirsche
hochstämmig, 3 x verschult, mit Ballen,
Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Bäume 2. Wuchsordnung:

Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche
3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher:

Hundsrose, Hasel, Holunder, Hartriegel, Kornelkirsche,
Liguster,Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehdorn, Schneeball
2 x verschult, 60 - 150 cm

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detaillertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

9.2 Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind nur in 4em unbedingt notwendigen Umfang zu befestigten. Für Stellplätze müssen versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine) verwendet werden.

Für alle Einzelbauvorhaben sind entsprechede Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

3. Die Grundstücksentwässerungsanlage mußnach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA Freising zu hören.

5. Gegen möglicherweise auftretendes Schicht und Hangwasser sind die Bauvorhaben zu sichern.

6. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Erding zu beantragen.

Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsüblicher Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Gemeinderat Sankt Wolfgang am 27.04.1995 gefaßt und am 22.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zur Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 23.04.1996 hat in der Zeit vom 07.05.1996 bis 07.06.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentliche Belange zum Bebauungsplanvorentwurf zur Fassung vom 07.03.1996 hat in der Zeit vom 04.04.1996 bis 28.04.1996 stattgefunde (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in ei Fassung vom 07.03.1996 hat e der Zeit vom 02.09.1996 bis 04.09.1996 stattgefunde (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1997 wurde vom Gemeinderat Sankt Wolfgang am 02.09.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

6. Das Ausgegrenzenen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.1997/04.07.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Sankt Wolfgang vom 02.07.1997 an das Landratsamt Erding eingereicht. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.01.1998 Nr. 32/600 - V2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften gerend gemacht(§ 11 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung übr den Abschluß des vorliegenverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 06.10.1997 dadurch wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215BauGB sowie auf die Einsichtnahme des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft Fassung vom 04.03.1997 in Kraft (§12 BauGB).

Sankt Wolfgang den 02. Okt. 1997
Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN ARMSTORF GEWERBEGEEIET

M 1:1000

GERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REGISTRIERT BAUMEISTER 22 MÜNCHEN TEL 167022 1540202

MÜNCHEN DEN 24.01.1996
GEÄNDERT AM 10.07.1996
16.10.1996

Ø 1. Juli 1997