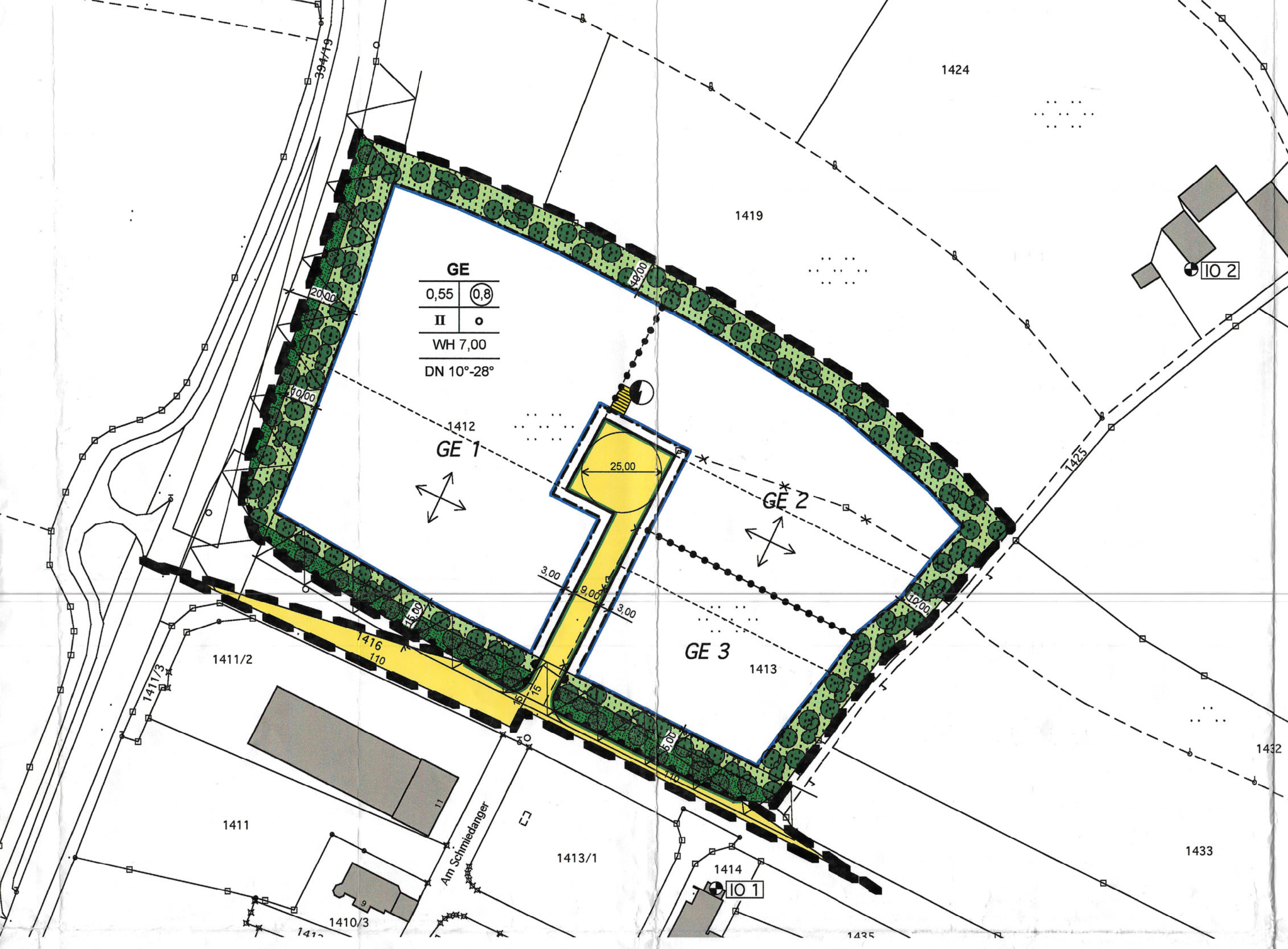




- Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt aufgrund
- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
 - Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architektur-
büro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet
Armstorf-Nord" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
0,55	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH 7,00	maximale Wandhöhe in Meter

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

—	öffentliche Strassenverkehrsfläche
—	Strassenbegrenzungslinie
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	Anbauverbotszone

4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

—	private Grünfläche
—	öffentliche Grünfläche
—	zu pflanzender Laubbaum (siehe C.11.1)
—	zu pflanzender Strauch (siehe C.11.1)
—	zu pflanzendes Feldgehölz
—	Hochstaudenflur
—	Artenreiches Grünland, extensiv gepflegt Mahd 1 x jährlich nach dem 15.08., Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
—	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Sonstige Festsetzungen

DN 10°-28°	Dachneigung
—	Firstrichtung frei (siehe C. 5.4)
—	Massangabe in Meter
—	Sichtdreieck
—	Trafostation
GE 3	Bezeichnung der Quartiere mit unterschiedlichen immissions- wirksamen flächenbezogenen Schalleistungseigen (vgl. C.10.1)
—	Abgrenzung der Quartiere mit unterschiedlichen immissions- wirksamen flächenbezogenen Schalleistungseigen (vgl. C.10.1)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN

—	bestehende Grundstücksgrenze
-X-X-	aufzuhebende Grundstücksgrenze
1412	Flurstücksnummer
IO 2	Immissionsort (vgl. C 10.1)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Mass der baulichen Nutzung

Als Mass der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung für die Geschoss- und Grundflächenzahl angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50 %, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3. Dächer

- 3.1 Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.
3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Für die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante des natürlichen bzw. von der Gemeinde St. Wolfgang festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

4.2 Abgrabungen sind unzulässig. Entlang der Bundesstrasse 15 und der Kreisstrasse ED 22 sind wallähnliche Aufschüttungen ausserhalb der anbaufreien Zonen und Sichtdreiecke (vgl. C.9) bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

5. Äussere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die gewerblich genutzten Gebäude und die zugehörigen Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden.
5.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
5.4 Die Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach dürfen eine Breite von 25 m nicht überschreiten. Der First muss über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Betriebsbedingte Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude haben sich in ihrer Gestaltung dem Baukörper unterzuordnen. Selbststehende Werbung ist unzulässig. Freistehende Werbung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird. Innerhalb der Anbauverbotszonen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe oder als Eisengitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Eisengitterzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
7.2 Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländekante hinausragen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

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

9. Anbauverbotszone, Sichtdreiecke

9.1 Eine Ausnahmebefreiung von der festgesetzten Anbauverbotszone kann nur in Fällen unzumutbarer Härten erteilt werden. Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand errichtet werden. Bäume entlang der Strassen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden, der Längsabstand muss mindestens 40 m betragen.
9.2 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke 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. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.

10. Immissionsschutz

10.1 Für die gekennzeichneten Quartiere werden die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungseigen (IFSP) festgesetzt:

Zulässige IFSP [dB(A)]					
Abstrahlrichtung		Süd IO 1		Nord IO 2	
Quartier	Stb [qm]	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	10.023	62	49	70	55
GE 2	5.775	59	48	70	55
GE 3	3.282	58	45	70	55

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der jeweils anteilig zulässigen Immissionsanteile IA führt. Diese Immissionsanteile errechnen sich wie folgt je qm überbaubarer Fläche Stb des Betriebsgrundstücks aus den hierfür festgesetzten IFSP und dem Abstandsmaß D_s zwischen Teilschallquelle und Immissionsort:

$$IA = IFSP \cdot D_s$$
$$D_s = 10 \lg (4\pi r^2)$$

s: horizontaler Abstand von Teilschallquelle zu Immissionsort [m]

Der gesamte zulässige Immissionsanteil eines Betriebes ergibt sich aus der Summe der zulässigen Immissionsanteile je qm der zurechenbaren überbaubaren Grundstücksfläche.

Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen bleiben bei der Berechnung der Immissionsanteile ausser Betracht!

- 10.2 Im Einzelgenehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches unter den tatsächlichen Ausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen und Pegelerhöhungen durch Reflexion) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 nachweist.
- 10.3 Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist auf Verlangen der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmassnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

11. Grünordnung, Freiflächen

11.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gem. der Planzeichnung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der folgenden Artenliste dicht zu bepflanzen.

Bäume 1. Wuchsort: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gem. Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsort: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingr. Weissdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum lantana Woll. Schneeball

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detaillierte Planung dies erfordert. Die Anzahl ist beizubehalten.

Ein Drittel der festgesetzten Bäume im privaten Grünstreifen ist aus Arten der 1. Wuchsort-Liste zu pflanzen.

Innerhalb der Bauflächen ist je 350 qm ein Baum 1. Ordnung der o.g. Arten zu pflanzen. Die Sträucher sind im 1,2 x 1,2 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des B-Planes zu ersetzen.

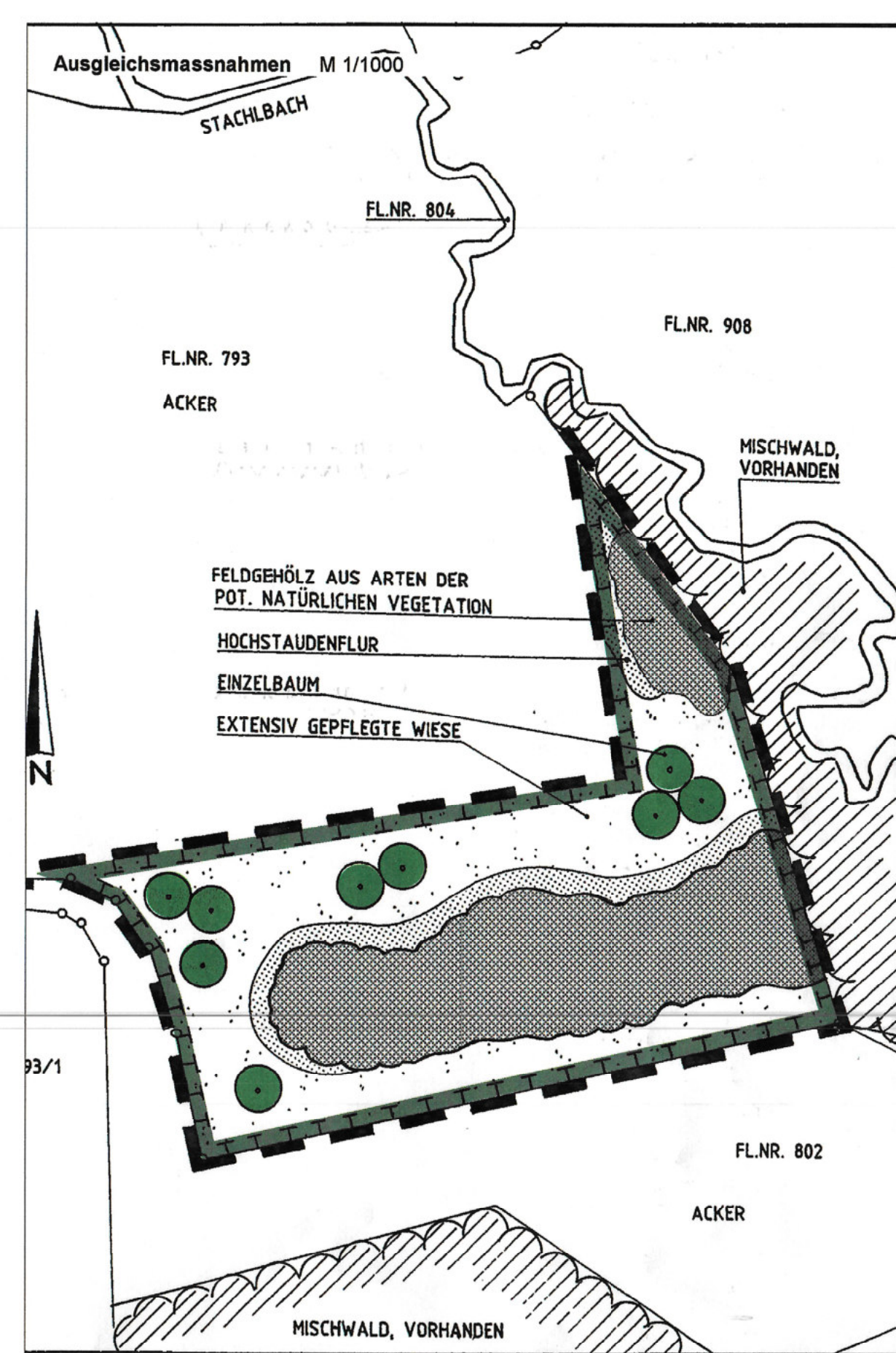
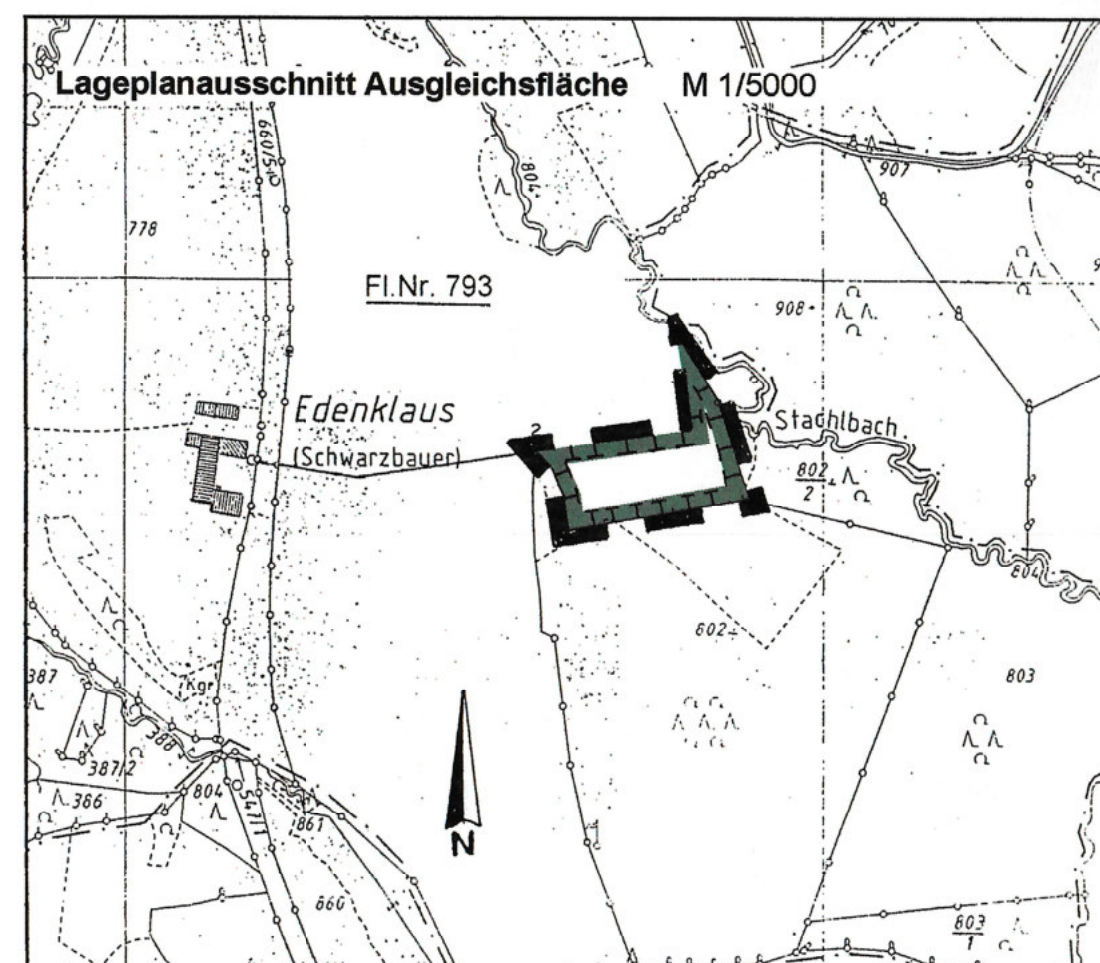
11.2 Sonstige Freiflächen dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Mass befestigt werden. Für Stellplätze müssen versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasengitter) verwendet werden. Für alle Einzelbauvorhaben ist mit Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 12.1 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmassnahmen vorgesehen. Ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 7500 qm große Teillfläche im Süden der Fl.Nr. 793, Gemarkung Pyramos als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
12.2 Die Einzelbäume sowie das Feldgehölz sind aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Buchenwald) zu pflanzen. Das Feldgehölz ist im Raster von ca. 1,5 x 1,5 m mit einem Baumananteil von mind. 25 % herzustellen.

Bäume Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250-300
Arten entsprechend Punkt 9.1; zusätzlich:
Fagus sylvatica Gem. Buche
Picea abies Fichte

Sträucher Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum opulus Wasserschneeball



D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
1.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
1.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
1.4 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA Freising zu hören.
1.5 Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.
1.6 Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayVG).
1.7 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Sofern in ein oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

2. Landwirtschaft

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

3. Denkmalpflege

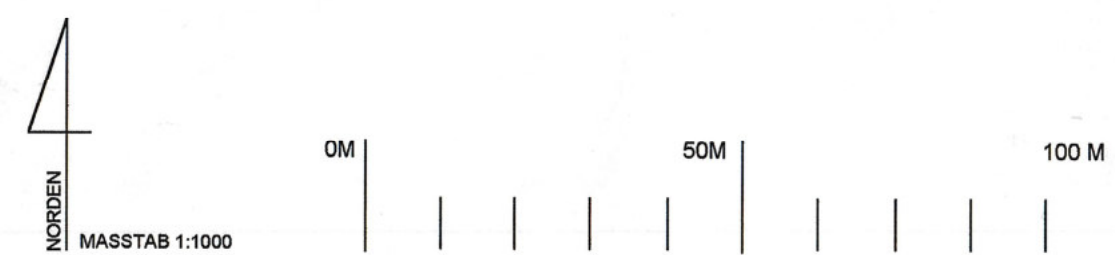
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 11.06.03 gefasst und am 10.07.03 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.04.03 hat in der Zeit vom 28.04.03 bis 28.04.03 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 06.04.03 hat in der Zeit vom 28.04.03 bis 28.04.03 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 06.04.03 hat in der Zeit vom 28.04.03 bis 28.04.03 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.03 wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 02.07.03 gefasst (§ 10 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
6. Ausgefertigt
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.12.03; dabei wurde auf die Rechtfertigung der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.03 in Kraft (§ 10 BauGB).
St. Wolfgang, den 12. Dez. 2003
1. Bürgermeister, H.L.

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ARMSTORF-NORD"



BERHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHITECT REGIERUNGSBAUMEISTER
LOHNSTRASSE 32 81241 MÜNCHEN TEL. 961602 FAX. 961608 e.v.angerer@vab.de
GRÜNDUNGS- UND BAUBAUER LANDSCHAFTSARCHITECT
PFARRER-GRÜNDUNGS- UND BAUBAUER LANDSCHAFTSARCHITECT
T. 089-2303-2003 F. 089-2303-4941 m.v.angerer@online.de

MÜNCHEN, DEN 08.04.2003
GEANDERT, AM 02.07.2003 (REDAKTIONELL)