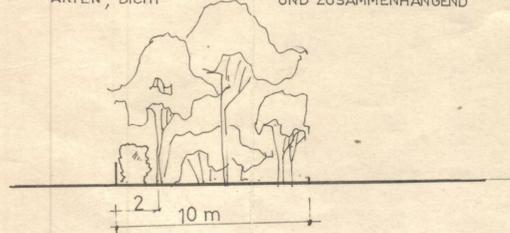


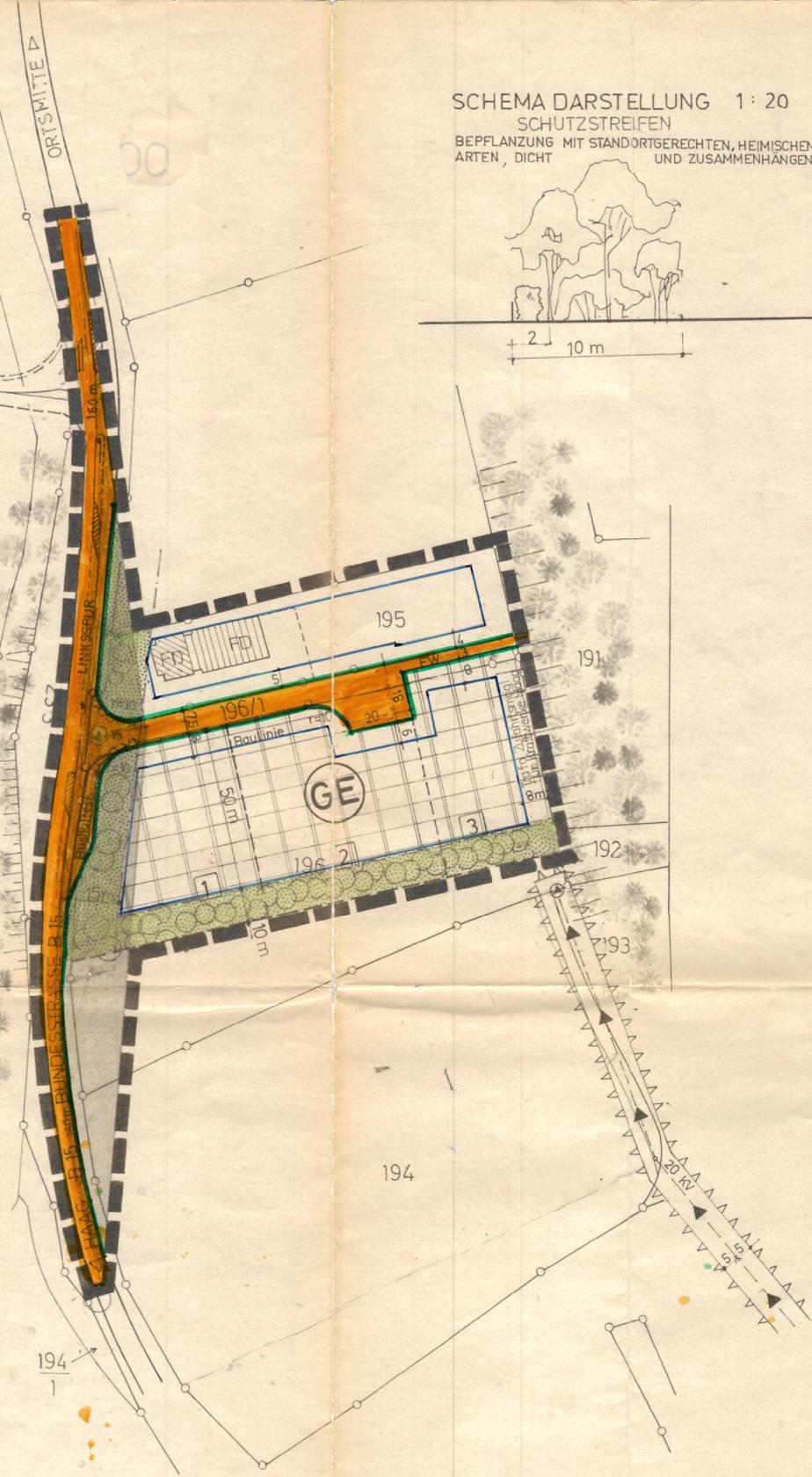
GEWERBE GEBIET  
ST. WOLFGANG - SÜD  
M - 1:1000

NORDEN

SCHEMA DARSTELLUNG 1:20  
SCHUTZSTREIFEN  
BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN  
ARTEN, DICHT UND ZUSAMMENHÄNGEND



BEBAUUNGSPLAN  
ST. WOLFGANG-SÜD



A. FESTSETZUNGEN

Festsetzungen im GEWERBE GEBIET (GE)

- 1.1. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugebiet ist nach § 9 BBauG und § 8 Baunutzungs - verordnung BauNVO als Gewerbegebiet GE festgesetzt.
- 1.2. Im Gewerbegebiet wird als Baumassenzahl BMZ (zulässige Baumasse je m Grundstücksfläche) festgelegt:  
max. BMZ = 5,0
- 1.3. Bauweise : offen
- 1.4. Gebäudehöhen: Traufhöhe nicht über 7,0 m über Gelände bei Betriebsgeb.
- 1.5. Dachform : Wohn- und Betriebsgebäude sind mit Satteldach zu versehen.  
Dachneigung Betriebsgebäude mind. 12° Neigung  
Dachneigung Wohngebäude 25° - 30°  
Dacheindeckung Wohngebäude mit naturroten Dachziegeln  
Dachdeckung wie Wohngeb. oder Kleinformatige Ziegel- oder Plattendeckung bei Betriebsgebäuden.  
Wohngebäude, bis 2 Vollgeschosse zulässig, Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit Dachsparren max. 6,5 m über natürl. Gelände. (6,5m wegen evtl. Büroeinbau im Wohngebäude)
- 1.6. Einfriedungen  
Einfriedungen für Betriebsanlagen im GE sind bis 1,70 m Höhe zulässig.  
Sonst, bei Wohngebäuden, wird eine max. Höhe von 1,0m über Gelände vorgeschrieben.  
Vorzusehen sind bodenständige Gewächse, Sträucher und Heckenpflanzen, sowie Holzlattenzäune.  
Die Heckenpflanzen können mit Maschendraht gesichert werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 1.7. Werbeanlagen nach Art. 12 und 107 der BayBO  
Die Werbeanlage hat sich in die Umgebung einzufügen.  
Dachreklame ist unzulässig (z.B. störende Häufung von Werbeanlagen, übermäßige Größe, grelle Farben, oder Leuchtreklame in Wechselschaltung u.dergl. sind unzulässig)
- 1.8. Kraftfahrzeug-Stellplätze bei gewerblichen Anlagen:  
Laut Art. 62 der BayBO sind je 60 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche oder 3 Beschäftigten mind. 1 Stellplatz für PKW vorzusehen.  
Garagenzufahrten sind an der Straßenfront mit nicht eingezäunten Stellflächen zu versehen.  
Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine entspr. Anzahl von Stellplätzen für LKW vorzusehen bzw. nachzuweisen.
- 1.9. Schutzstreifen  
Im Süden des Baugebietes ist ein 40 m breiter Grünstreifen aus bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. (Siehe SCHEMA-Darstellung nebenan)  
Die bei der SCHEMA-Darstellung Begegebene Be-pflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Arten zu gestalten, dicht und zusammenhängend, Unterpflanzung ca 1 x 1 m im Quadrat.  
Bäume, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Eiche, Betghorn, Esche, Roterle, Winterlinde usw. sind im Mittelbereich (Achsenbereich) in einer Höhe von mind. 3 m zu pflanzen.  
Sträucher, wie z.B. Haselnuß, Liguster, Hainbuchen, Hecken, Kirschen usw. in handelsüblichen Größen.

2. In diesem Verfahren werden festgesetzt:
  - 2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 2.2. Baugrenzen
  - 2.3. Straßenbegrenzungslinien
  - 2.4. Öffentl. Verkehrsflächen z.B. 6,5
  - 2.5. Öffentlicher Fußweg FW 3
  - 2.6. Sichtdreiecke, sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe von OK Straßenmitte freizuhalten.
  - 2.6. Neuanzuliegende Bepflanzung sh. 1.9 bis spätestens zur Bauvollendung
  - 2.7. Grünflächen, Schutzstreifen

B. HINWEISE

- 1.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2. Flurstücknummern z.B. 207
- 1.3. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie
- 1.4. Bestehende Wohngebäude
- 1.5. Bestehende Nebengebäude
- 1.6. Bestehende Bepflanzung
- 1.7. Hochspannungsleitung mit Nennspannung
- 1.8. Grenzen der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen beiderseits der Hochspannungsleitung
- 1.9. Mastentrafo-Station
- 1.10. Parzellen- Nummer z.B.
- 1.11. FD = Flachdach (bestehend)

C. ERLÄUTERUNGEN

nach § 8 der BauNVO, Anhang 5

Gewerbegebiete:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11, Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke.

Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besond. Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

D. VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2, Absatz 6 BBauG vom 22.3.79 bis 22.3.79 öffentlich ausliegen.  
St. Wolfgang, 21.3.79  
Der Bürgermeister

Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.3.79 den Bebauungsplan gemäß § 19 BBauG als Satzung beschlossen.  
St. Wolfgang, 22.3.79  
Der Bürgermeister

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Az 401/78-22 gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 3 der Zonenordnung BBauG/St BauFG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. Juli 1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.  
Erding, den 06. Juli 1979  
Landratsamt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Satz 1 BBauG am 22.3.79 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 12 der Gemeinde St. Wolfgang ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

St. Wolfgang, 18.6.79  
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBE GEBIET  
ST. WOLFGANG-SÜD  
LANDKREIS ERDING  
M / 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung von Jahre 1978.

Die Ergänzung des Bauzustandes (ohne amtliche Messungsgenauigkeit) erfolgte durch das ARCHITEKTURBÜRO Ing. Arch. Erich Thalmeyer, 8251 Buchbach, Hauptstr. 4 am 7.7.1978

Buchbach, am 10.7.1978, ergänzt am 28.3.1979  
Der Architekt:

Ing. erich thalmeyer  
architekt bdb  
8251 buchbach - hauptstraße 4  
telefon 0 80 86 / 237.

