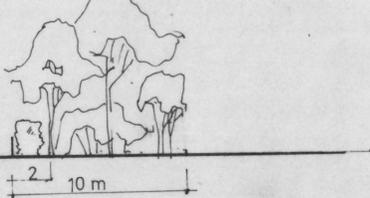
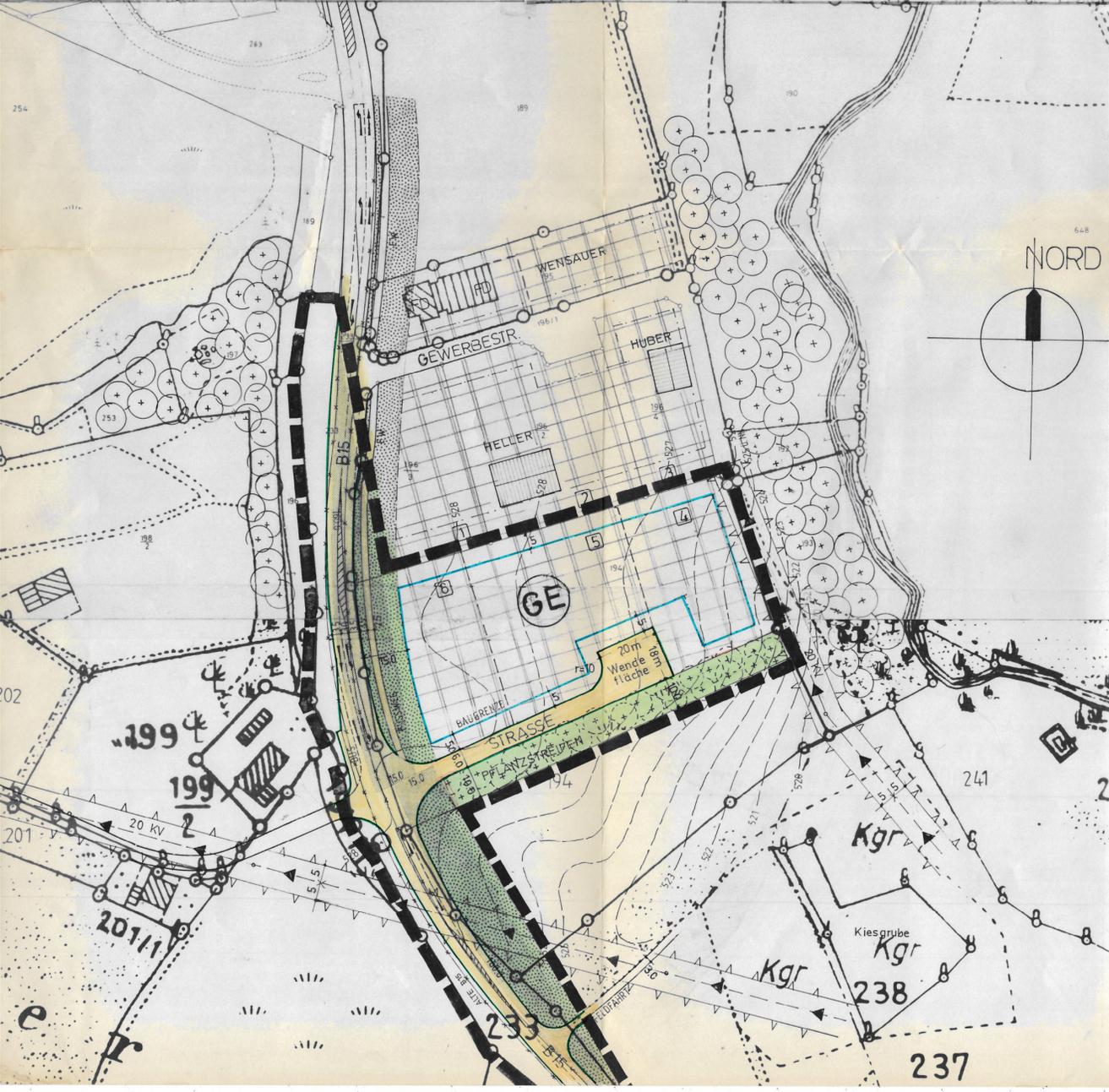


SCHEMA DARSTELLUNG 1:20
PFLANZSTREIFEN
BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN
ARTEN, DICHT UND ZUSAMMENHÄNGEND



LAGEPLAN
M 1:5000



A. FESTSETZUNGEN

Festsetzungen im **GEWERBE GEBIET (GE)**

- 1.1. Das Baugebiet wird als **GEWERBE GEBIET** festgesetzt.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung**
Es gelten die Höchstwerte des § 17, Abs.1 BauNVO soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingezeichneten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschöbzhöhen eine geringere Nutzung ergibt.
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
GFZ (Geschöbflächenzahl) = 0,8
- 1.3. **Bauweise** : offen
- 1.4. **Gebäudehöhen**:
Wandhöhe bei Betriebsgebäuden nicht über 7,0m über natürl. Gelände.
(Wandhöhe = Natürl. Gelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
Wandhöhe bei einzelstehenden Wohngebäuden nicht über 6,5 m. Bei zusammengebauten Wohn- und Betriebsgebäuden kann sich die Wandhöhe des Wohngebäudes der Wandhöhe des Betriebsgebäudes angleichen.
- 1.5. **Dachform , Gestaltung**
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Wohngebäude bis 2 Vollgeschöbe (VG) zulässig. Betriebsgebäude bis maximal Wandhöhe von 7,0 m über Gelände.
Satteldächer sind mit Eindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen Farben zu versehen.
Die verwendeten Baumaterialien müssen den allgemeinen Grundsätzen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen. (keine Glasbausteine keine kleinformatigen Asbestzementplatten oder Kunststoffverkleidungen)
- 1.6. **Dachneigung**
Dachneigung Betriebsgebäude mindestens 16° .
Dachneigung Wohngebäude zwischen 25° und 30°
- 1.7. **Dachüberstand**
Am Ortgang und an der Traufe ist bei Wohnbauten ein Dachüberstand von 60 bis 100 cm zulässig, bei überdeckten Balkon 60 bis 150 cm .
Betriebsgebäude können zusätzlich mit Vordachausbildungen über Be- und Entladezonen ausgestattet werden.
- 1.8. **Garagen und Nebengebäude**
Diese sind mit Satteldächern zu versehen. Gestaltung jeweils in einheitlicher Durchführung mit den Hauptgebäuden.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 1.9. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
KFZ- Stellplätze bei gewerblichen Anlagen:
Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzverordnung der BayBO , Art. 55 , auszuführen.
- 1.10. **Einfriedung**
Einfriedungen für Betriebsanlagen im **GE** sind bis 1,70 m Höhe zulässig, ansonsten bei Wohngebäuden eine Höhe von 1,0 m ab Geländeoberkante. Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune , die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
Zaunsockel aus Beton o.ä. Materialien dürfen nicht weiter als 20 cm über Gelände herausragen . Soweit durch Geländeunterschiede größere sichtbare Betonmauern entstehen , so sind diese bis an das max. Höhenmaß von 20 cm anzuböschchen.

- 1.11. **Verkabelung**
Die Stromversorgung und die Leitungen für Telefon der Baugrundstücke sind zu verkabeln.
- 1.12. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen nach Art. 13, Abs. 1 der BayBO haben sich in die Umgebung einzufügen.
Der Kontrast muß maßvoll sein. Dachreklame ist unzulässig. Störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig, ebenso aufdringliche Wirkung z.B. durch übermäßige Größe , grelle Farben oder Leuchtreklame in Wechselschaltung .
- 1.13. **Sichtdreiecke**
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art von über 1 m über Straßenoberkante unzulässig. Hochstämmige Bäume bilden bei gewährleistet ausreichender Sicht in maßvoller Zahl eine Ausnahme.

2. GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

- 2.1. **Richtsatz**:
mindestens 1 großkroniges Laubgehölz je 500 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist zu pflanzen. Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen. Zur Verwendung dürfen nur standortheimische Baum- und Strauchgruppen kommen .
- 2.2. **Pflanzenverwendung**:
Standortheimische Pflanzen und Gehölze wie :
Geeignete Baumarten:
Kastanie, Berg- und Spitzahorn, Esche, Roterle, Rotbuche, Winter- und Sommerlinde , Winter- und Sommerliche, Ulme, Fichte, Kiefer, Obstgehölze und dergleichen.
Geeignete Straucharten:
Schneeball, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Eberesche, Hartriegel, Kornelkirsche und dergleichen.
- 2.3. **Schutzstreifen**
Im Süden des Baugebietes ist ein 10 m breiter Grünstreifen aus bodenständischen Laubgehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Arten zu gestalten, dicht und zusammenhängend, Unterpflanzung ca 2 x 2 m im Quadrat.

B. ERLÄUTERUNG

siehe § 8 der BauNVO - **GEWERBE GEBIET** -

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Schutzstreifen, von jeder Bebauung freizuhalten Grünfläche
- bestehende Bepflanzung
- vorgeschlagene Standorte für Bäume
- Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden, es sei denn 1.13 A , Abs.2
- Gewerbegebiet

D. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 4 Nummerierung der geplanten Parzellen
- Teilungsvorschlag der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Flurstücknummern
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Hochspannungsleitung mit Nennspannung mit Schutzzone beiderseits der Leitung
- Mastentrafo
- Flachdach (bestehend)
- zB 525 Höhenlinie mit Maßzahl in Meter ü NN
- derzeitige Trassenführung der B 15.

Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes BBauG
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) Bayern
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung BayBAUO
- der Verordnung über die bauliche Nutzung derrer Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan für das Baugebiet **GEWERBE GEBIET St. Wolfgang- SÜD , 1. Erweiterung** in der Fassung vom **12.12.1984**..... als **Satzung** .

VERFAHRENSHINWEISE

- a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 a , Abs. 6 BBauG vom **19.07.1984** bis **10.08.1984**..... öffentlich ausgelegt. St. Wolfgang , **21.08.1984**
Bürgermeister :

Bürgermeister

- b. Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **16.01.1985**.. den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als **Satzung** beschlossen. St. Wolfgang , **17.01.1985**
Bürgermeister :

Bürgermeister

- c. Das Landratsamt Erding hat mit Bescheid vom **04.04.1985**... Nr. **42.1610-412**..... den Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG genehmigt. Erding, **05.06.85**.. Landratsamt I.A.

Dr. Faltermeier

- d. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom **12.12.1984** bis gem. § 12 BBauG am **02.05.1985**.. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 , Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. St. Wolfgang , **02.05.1985**
Bürgermeister :

Bürgermeister

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Jahre 1984 .
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro
Dipl. Ing. FH Erich Thalmeyer, 8253 Buchbach .

Buchbach, 15.05.1984
Der Entwurfsverfasser:
geändert : 12.12.84
ergänzt : 28.01.85 u. 12.4.85

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

Dipl. Ing. FH Architekt
Erich Thalmeyer
8253 Buchbach
Hauptstr. 4, Tel. 089/887237