

#### Festsetzungen im GEWERBEGEBIET (GE) 2.1 Richtsatz: mindestens 1 großkroniges Laubgehölz je 500 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist zu pflanzen. 1.1. Das Baugebiet wird als GEWERBEGEBIET festgesetzt. 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17, Abs.1 BauNVO soweit sich nicht auf Grund der im Plan einge tragenen überbaubaren Flächen und der festge setzten Geschoßzahlen eine geringere Nutzung

GFZ (Grundflächenzahl) = 0,4; GFZ(Geschoßfl.z.) = 0. 1.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

#### 1.3. Bauweise : offen

## 1.4 Gebäudehöhen

Wandhohe bei Betriebsgebäuden: Bei Satteldächern nicht über 7,0 m über natürlichem bei Pultdachfirstwänden, die zum Grundstücksinneren gerichtet sein müssen , nicht mehr als 8,70 m. (Wandhohe = Natürliches 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 geneigte Dächer zulässig. Satteldächer und der Hangneigung angepaßte Pultdächer.

Wohngebäude bis 2 Vollgeschoße (VG) zulässig. Betriebsgebäude: Bei Satteldächer eine Wandhöhe bis maximal 7,0 m ü.Gel.

bei Pultdachfirstwänden bis maximal 8,70m über Gelände Satteldächer sind mit Eindeckungen in ziegelroten

bis rotbraunen Farben zu versehen. Die verwendeten Baumaterialien müssen den all gemeinen Grundsätzen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen . ( keine Glasbausteine , keine kleinformatigen Asbestzementpaltten oder Kunststoffverkleidungen )

## 1.6 Dachneigung

Dachneigung Betriebsgebäude mindestens 20 \* Dachneigung Wohngebäude zwischen 25 und 30°

#### 1.7 Dachüberstand

Am Ortgang und an der Traufe ist bei Wohnbauten eon Dachüberstand von 60 bis 100 cm zulässig, bei überdeckten Balkon 60 bis 150 cm .

Betriebsgebäude können zusätzlich mit Vordach ausbildungen über Be – und Entladezonen ausge stattet werden.

#### 1.8 Garagen und Nebengebäude

Diese sind mit geneigten Dächern zu versehen. Gestaltung jeweils in einheitlicher Durchführung mit dem Hauptgebäude. Garagen bei den Parzellen 8 und 9 können mit Grenzbebauung durchgeführt werden, sofern durch gesond. Vereinbarung gewährleistet ist, daß durch Zusammenbauen der Pultdachgaragen mit Firstwand jeweils an der Grenze ein einheitl., symetrisches, mit der gleichen Dachdeckung nach Material und Farbe, Satteldach entsteht. (Firstrichtung Nord-Süd)

# 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

Zaunsockel aus Beton o.ä. Materialien dürfen hicht 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 anzuböschen.

#### 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 is 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 gewährleisteter aus reichender Sicht in maßvoller Zahl eine Ausnahme.

### 2. GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

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 Sommereiche, 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 Grün streifen aus bodenständischen Laubgehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Arten zu gestalten, dicht und zusmmenhängend, Unter pflanzung ca 2 x 2 m im Quadrat.

### B. ERLÄUTERUNG

siehe § 8 der BauNVO - GEWERBEGEBIET -

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

Baugrenzen

Straßenbegrenzungslinie

zuhaltende Grünfläche

bestehende Bepflanzung

Sichtdreiecke:

Gewerbegebiet

160 verkürzt dar- 1.13 A , Abs.2

vorgeschlagene Standorte für Bäume

öffentliche Verkehrsflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Schutzstreifen, von jeder Bebauung frei-

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die

Sicht ab 1 m Straßenoberkante durch

nichts behindert werden, es sei denn

Grenze des Geltungsbereiches der

1. Erweiterung des Gewerbegebietes Gemeinschaftsgaragen mit einzuhaltender

# 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) Höhenlinie mit Maßzahl in Meter ü. NN derzeitige Trassenführung der B 15

D. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Nummerierung der geplanten Parzellen

#### E. TEXTLICHE H I N W E I S E

5.1. Aus Feuerschutzgründen sollten funkenarme Heizungsanlagen Verwendung finden Vorrichtungen zur Verhinderung von Funken flug sollten vorgesehen werden.

5.2 Offene Feuerstellen innerhalb eines Abstandes von 100 m zum Wald sind unzulässig.

### F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein .
- Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage St. Wolfgang vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 6.3 Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen , Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen an der Böschungsoberkante, einzuhalten.
- 6.4 Gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu

#### 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 derr
- Grundstücke ( Bau NVO )
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit plane sowie über die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung )

diesen Bebauungsplan für das Baugebiet GEWERBEGEBIET St. Wolfgang-SÜD, 2. Erweiterung in der Fassung vom .. 12.12.1985... als Satzung .

#### VERFAHRENSHINWEISE

a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 a , Abs. 6 BBauG vom 30.12.1985 bis 31: 1.1986.... öffentlich ausgelegt. St. Wolfgang 29.5.1.986



b. Die Gemeinde St. Weitgang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.5.1986. den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. St. /Wolfgang , 29.5.1.984.

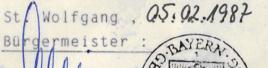


C. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bevom 16.12.86, Az. 42/610-4/2, gem. § 11 BBauG i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und tebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - vom 06. 1982 (GVB1. S. 450) genehmigt.

Erding, 21.07.87 Landratsamt

Der genenmigte grangspian wurde mit der be gründung vom ..... bis ...... gem. § 12 BBauG am . 22. OA: . 1987 ortsüblich bekannt и. 06.03.1987

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3





# BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ST. WOLFGANG-SÜD

# 2. ERWEITERUNG LANDKREIS ERDING M = 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand

der Vermessung vom Jahre 1985 . Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro

Buchbach, 15.09.1985 ergänzt : 12.12.85 u. 15.04.87 Der Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing.FH Erich Thalmeier,8253 Buchbach .

