

GEMEINDE ST. WOLFGANG

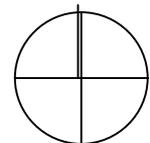
Bebauungsplan "Hadersberg II" 2. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung

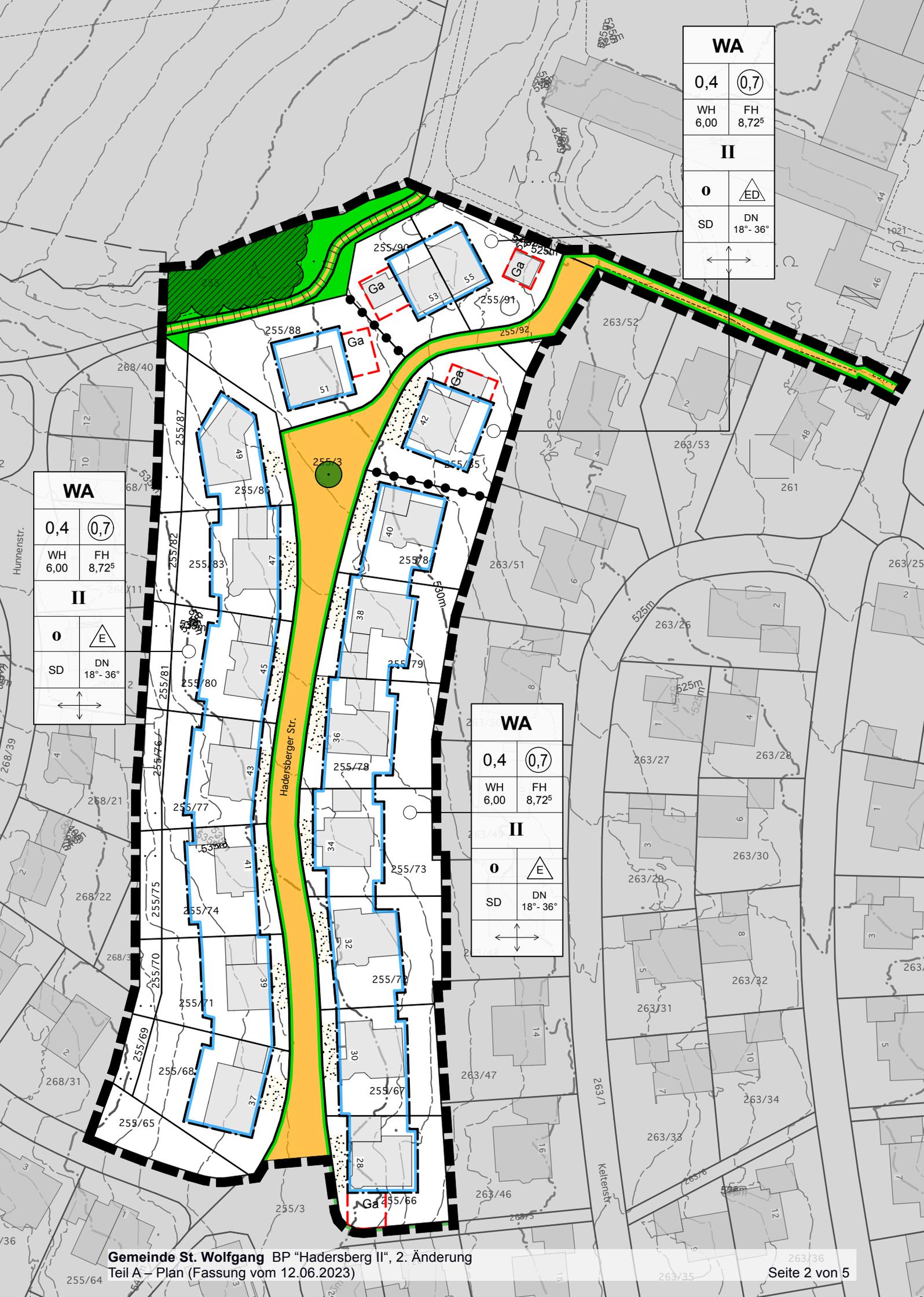
Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



WA	
0,4	0,7
WH 6,00	FH 8,72 ⁵
II	
0	△ ED
SD	DN 18°-36°
↕	

WA	
0,4	0,7
WH 6,00	FH 8,72 ⁵
II	
0	△ E
SD	DN 18°-36°
↕	

WA	
0,4	0,7
WH 6,00	FH 8,72 ⁵
II	
0	△ E
SD	DN 18°-36°
↕	

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil**
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - Begründung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" tritt der bisher rechtskräftige Babauungsplan "Hadersberg II" einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

I. Festsetzungen durch Planzeichen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- I.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- I.1.2 **0,4** Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,4 GRZ)
- I.1.3 **0,5** Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO; z.B. 0,5 GFZ)
- I.1.4 **WH
6,00** zulässige Wandhöhe in Meter als Höchstmaß (z.B. WH 6,00 m)
- I.1.5 **FH
8,72⁵** zulässige Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (z.B. FH 8,72⁵ m)
- I.1.6 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. zwei Vollgeschosse)

I.2 Baugrenzen, Bauweise

- I.2.1  Baugrenze
- I.2.2 **0** offene Bauweise
- I.2.3  nur Einzelhäuser zulässig
- I.2.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

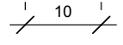
I.3 Verkehrsflächen

- I.3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- I.3.2  öffentlicher Fuß- und Radweg
- I.3.2  Straßenbegrenzungslinie

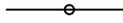
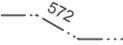
I.4 Grünordnung

- I.4.1  öffentliche Grünfläche
- I.4.2  zu erhaltende Gehölzstruktur
- I.4.3  zu erhaltender Einzelbaum (nicht eingemessen)

I.5 Sonstige Festsetzungen

- I.5.1  räumlicher Geltungsbereich
- I.5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- I.5.3  Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)
- I.5.4  Vorgartenbereich
- I.5.5  Firstrichtung frei wählbar
- I.5.6 SD Satteldach
- I.5.7 $\frac{DN}{18^\circ - 36^\circ}$ zulässige Dachneigung (z.B. 18° - 36°)

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

- II.1  Flurstücksgrenze
- II.2 1895 Flurstücksnummer
- II.3  bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)
- II.4  Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)
- II.5  Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.



Sankt Wolfgang, den 14. Juni 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Sankt Wolfgang, den 31. Juli 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.09.2023 gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Sankt Wolfgang, den 02. Aug. 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



GEMEINDE SANKT WOLFGANG

Bebauungsplan “Hadersberg II“ 2. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text**
- Teil C - Begründung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Hadersberg II" einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) als Höchstgrenze
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden.
- 2,3 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoss aufgrund der Hangneigung zum zusätzlichen Vollgeschoss wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.
- 2.4 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3,00 m (gemessen ab OK Gelände).
- 2.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen.
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden.
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.3 Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. des festgesetzten Summenmaßes der Versiegelung überschritten werden:
 - durch Dachüberstände und Terrassen
 - für die offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin (Carport) bis zu einer Grundfläche von maximal 18 m². Ein Mindestabstand von einem Meter zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muss eingehalten werden.
 - für Wintergärten zum Garten hin um maximal 2 Meter.Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

5. Gestaltung

- 5.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten.
- 5.2 Der First ist über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.
- 5.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
- 5.4 Die Dachneigung wird mit 18° - 36° Grad festgesetzt.
- 5.5 Die Satteldächer der Nebengebäude beziehungsweise Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude haben.

- 5.6 An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- 5.7 Der First der Pultdächer angebauter Nebengebäude muss unterhalb der durchlaufenden Traufe des Hauptdaches liegen. Eine Ausbildung von „Knickdächern“ ist unzulässig.
- 5.8 Bei allen Hauptgebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 100 cm, bei überdecktem Balkon von 100 - 160 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei den Giebeln an der Wetterseite ist in Verbindung mit einer Holzschalung auch ein geringerer Dachüberstand zulässig.
- 5.9 Hauptgebäude ohne Dachüberstand sind unzulässig.
- 5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Ab einer Dachneigung von 25° sind folgende Dachaufbauten zulässig:
- Dachgauben mit einer maximalen Fenstergröße von 1,5 m².
 - außenwandbündige Gauben (sogenannte „Zwerchhäuser“), bei denen auch größere Fenstergrößen zulässig sind.
- Die Summe der Breiten aller Zwerchhäuser und Gauben darf ein Drittel der Trauf­länge auf der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- 5.12 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,5 m² je Fenster zulässig.
- 5.13 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend zulässig (keine Aufständering!).

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garage und Straße muss mindestens 5 Meter betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- 6.2 Pro Parzelle ist maximal eine Doppelgarage zulässig.
- 6.3 Es gilt die *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ab­lösung der Gemeinde Sankt Wolfgang* (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechten Latten von maximal 1,0 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

- 7.2 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.3 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste unter B.II.4.1 zu pflanzen.
- 8.3 Der im Norden des Geltungsbereichs liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Altlasten

Sofern Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

2. Denkmalschutz

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erding oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 3.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 3.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

- 3.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 3.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen ein sicherer Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.
- 3.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 3.7 Falls eine Versickerung an Ort und Stelle nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden und das Regenwasser gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
- 3.8 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- 3.9 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

4. Grünordnung

4.1 Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme	
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

- 4.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

5. Artenschutz

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass sich keine geschützten Arten wie Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatSchG kommen kann. Sollte sich ein Vorkommen bestätigen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

7. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Erneuerbare Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) wird empfohlen.

Ausgefertigt:

GEMEINDE SANKT WOLFGANG



St. Wolfgang, den **31. Juli 2023**

.....
Ullrich Gajgl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Sankt Wolfgang, den **14. Juni 2023**

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



(Siegel)

Sankt Wolfgang, den **31. Juli 2023**

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **01.08.2023** gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Sankt Wolfgang, den **02. Aug. 2023**

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



GEMEINDE SANKT WOLFGANG

Bebauungsplan "Hadersberg II" 2. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

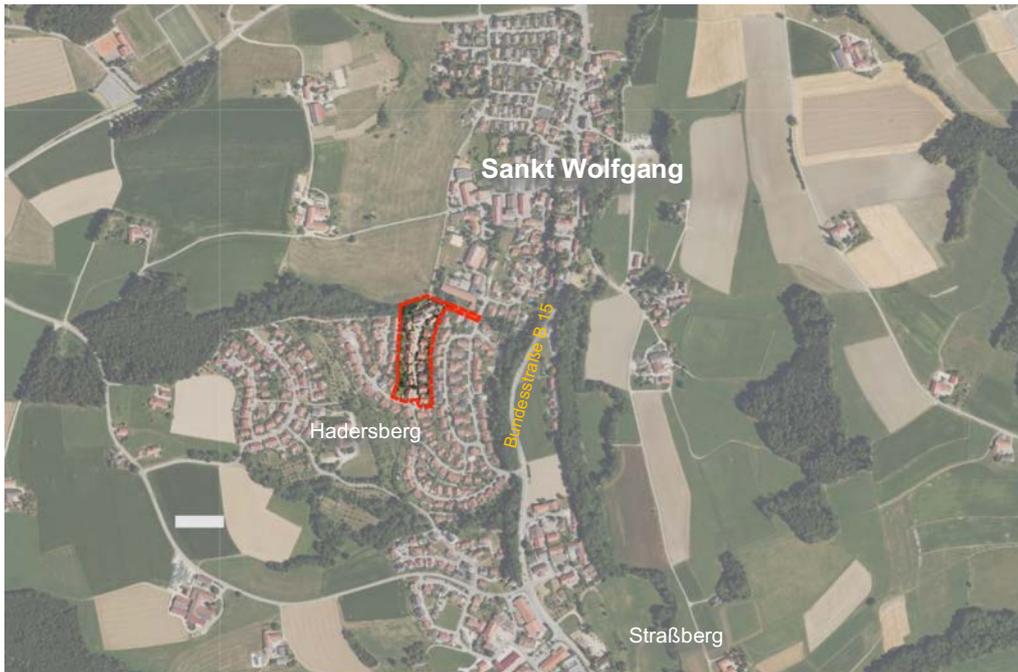
TEIL C – BEGRÜNDUNG

Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

1. Anlass der Änderung



Lage im Ort (Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan "Hadersberg II" wurde von der Gemeinde Sankt Wolfgang im Jahr 1987 aufgestellt und ist seitdem einmal geändert worden. Bildete das Gebiet beiderseits der Hadersbergerstraße zur Entstehungszeit den westlichen Ortsrand, ist es mittlerweile in den südlichen Siedlungsbereich des Hauptorts vollständig eingebunden.

Wie in den benachbarten, zum Teil früher und zum Teil später entstandenen Baugebieten auch, ist der Bebauungsplanumgriff geprägt durch eine dem Verlauf des nach Osten geneigten Hanges folgende Bebauung mit durchgängig gestalteten, konsequent E+D gehaltenen Einfamilien- und Doppelhäusern.

Um dem verschiedentlich geäußerten Wunsch nach Nachverdichtung einerseits und dem Erhalt des gewachsenen, harmonischen Siedlungscharakters andererseits gerecht werden zu können, hat die Gemeinde verschiedene Optionen zu einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans untersucht. Um die beschlossene Lösung baurechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan "Hadersberg II" zum zweiten Mal geändert werden.

2. Vorgenommene Änderung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der jedoch an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst wird. Im Süden, wo der Straßenverlauf der Germanenstraße eine andere Grundstücksteilung ergeben hat, wird der Umgriff entsprechend kleiner.

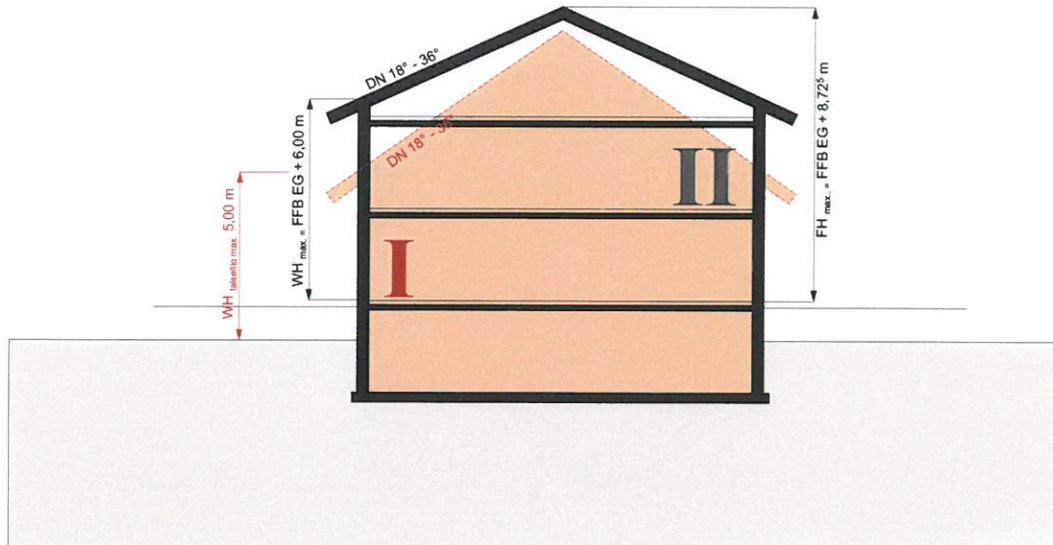


Die Grundzüge der Planung werden beibehalten. Lediglich die bisherigen Festsetzungen zur zwingenden Firstrichtung (traufständig westlich und giebelständig östlich der Hadersberger Straße) sowie zur ausschließlich roten bis rotbraunen Dachdeckung werden im Sinne einer freieren baulichen Fortentwicklung geöffnet bzw. gestrichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden der bestehenden Bebauung angepasst und so erweitert, dass eine moderate Entwicklung der zur Straße orientierten Baustruktur ermöglicht wird, wobei die hang- und talseitigen Gartenbereiche unverändert frei bleiben.

Beim Maß der baulichen Nutzung bleibt die Grundflächenzahl - GRZ von 0,4 unverändert, die Geschossflächenzahl - GFZ wird von 0,5 auf 0,7, die zulässige Wandhöhe (bisher 4,00 m berg- und 5,00 m talseitig) wird auf 6,00 m (ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss) erhöht, um höhere und besser nutzbare Dachgeschosse zu ermöglichen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend von I auf II erhöht.

Damit die Höhenentwicklung trotz der größeren zulässigen Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse nicht ausufert, wird die maximale Firsthöhe mit 8,72⁵ m festgesetzt. Gleichzeitig wird eine flachere Dachneigung zugelassen (18° bis 36° statt wie bisher 30° bis 36°).

Die Änderungen entsprechen annähernd dem, was die Gemeinde im benachbarten Bebauungsplan "Hadersberg I", der einen vergleichbaren Haustyp vorsieht, als verträglichen Maßstab für die Nachverdichtung am Hang festgesetzt hat.



Schemaschnitt Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan / Entwurf 2. Änderung

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

4. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich der 1. Änderung), der mit Rechtskraft der 2. Änderung vollständig außer Kraft tritt.

Sankt Wolfgang, 20. März 2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

Ulrich Gaigl,
Erster Bürgermeister

Germering, 20. März 2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner