



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund
 - der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Hadersberg I" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrflächen
 - == öffentliche Verkehrsfläche
 - == Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - + 12 Maßangabe in Metern
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - TH5 Traufhöhe talwärts max. 5,00 m
- Grundordnende Festsetzungen
 - öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielplatz
 - private Grünfläche mit Einfriedungsverbot
 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3 zu pflanzende Bäume
 - zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer
 - Die Dachneigung wird mit 30° - 36° festgesetzt.
 - Bei allen Gebäuden 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.
 - Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
 - Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
 An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. In den mit TH5 gekennzeichneten Bauräumen sind auf der Bergseite Dachgauben unzulässig.

- Höhenlage der Gebäude
 - Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

- Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird an der Bergseite auf max. 4,30 m begrenzt. In den mit TH = 5 m gekennzeichneten Bauräumen darf die Traufhöhe an der Talseite nicht mehr als 5,00 m und an der Bergseite nicht mehr als 3,50 m betragen.
- Außere Gestaltung der Gebäude
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Neubauten sind auch Glasdächer zulässig.
 - Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 m² je Fenster zulässig.
 - Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
 - Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbänder an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- Garagen und Stellplätze
 - Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- Einfriedungen
 - Einfriedungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
 - Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
 - Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
 - Die am westlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.
- Antennenanlage

Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dort und zu dem Zweck zulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.
- Grundordnung
 - Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierter Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
 - Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.
 - Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
 - Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

Auf der Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Strauchern zu bepflanzen.
 - Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Südwesten des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

 - Für eine offene Oberdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenebegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
 - Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
- Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - vorgeschlagene Baukörper
 - vorgeschlagene Garagenstandorte
- Straßengestaltung:
 Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
 0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4-5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.
- Wasserwirtschaft
 1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

Das Oberflächenwasser von westlichen Hang ist gegen einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schädlich zur Goldach abzuführen.
 Landwirtschaft:
 Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C. VERFAHRENSWEISE

- Der Rat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
 (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluß vom 15.4.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG in der Fassung vom 1.1.1985 als Satzung beschlossen.
 St. Wolfgang, den 15.4.1987
 (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 11 BauG genehmigt.
 (Siegel)
 i.A.
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauG ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BauG ist hingewiesen worden.
 (Siegel)
 1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

NORDEN
 MASSTAB 1:1000 | 0m | 50 | 100

EBERHARD VON ANGERER: DIPL.ING. ARCHITEKT-REG. BAUMEISTER · HOREMANSSTR. 26 · 8000 MÜNCHEN 19
 MÜNCHEN, DEN 22.05.1985

GEÄNDERT DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM:
 03.07.1985