Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- 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 II" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

   (E) — nur Einzelhäuser zulässig

   (ED) — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

   Baugrenze

   ⟷ Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

   öffentliche Verkehrsfläche

   Fuß- und Radweg

   Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

   Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

   12 — Maßangabe in Metern

   Trafostation

5. Grünordnende Festsetzungen

   private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

   offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

   zu pflanzende Bäume

   zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

   Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

   Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird mit 30° - 36° festgesetzt.

3.2 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.

Hauptgebäude ohne Dachüberstand sind unzulässig.

3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 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 Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe wird auf max. 2,75 m festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird an der Bergseite auf max. 4,00 m und an der Talseite auf max. 5,00 m begrenzt.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 m² je Fenster zulässig.

5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Spiegelbildliche Fassaden sind bei Doppelhäusern unzulässig.

5.4 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß aufweisen, wobei der First über der Längsrichtung verlaufen muß und dürfen eine Breite von max. 12 m nicht überschreiten.

5.5 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.3 Pro Parzelle ist max. 1 Doppelgarage zulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7.4 Die am westlichen und nördlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

8. 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.

9. Antennenanlage

   Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

10. Grünordnung

10.1 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 detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.2 Private Grünflächen

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

10.3 Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

Auf der Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.5 Erhaltenswerter Baumbestand

Der im **Norden** des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

11. Baugrenzen

    Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

    a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 m². Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

    b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

12. Wohneinheiten

    Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

C. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 268 — 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.
3. Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C. VERFAHRENSWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..22.10.86.... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..13.11.86....... ortsüblich bekannt gemacht.

   (Siegel) St. Wolfgang, ...25.02.88....

   .... 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..08.01.87...... bis ...10.02.87..... stattgefunden.

   (Siegel) St. Wolfgang, ...25.02.88.....

   .... 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .18.03.87... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..13.04.87. bis ..18.05.87..... öffentlich ausgelegt.

   (Siegel) St. Wolfgang, ...25.02.88.....

   .... 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde St. Wolfgang........ hat mit Beschluß vom .15.07.87.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom ..18.03.87..... als Satzung beschlossen.

   (Siegel) St. Wolfgang, ...25.02.88.....

   .... 1. Bürgermeister

5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan i.d.F. vom 15.07.87 wurde mit Schreiben der Gemeinde St. Wolfgang vom 30.09.87 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.12.87, Az. 42/610-4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

   (Siegel) St. Wolfgang, den .25.02.88...

   .... (1. Bürgermeister)

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .28.01.88..... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. ..03....., zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

   (Siegel) St. Wolfgang, ..26.02.87........

   .... 1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG II

NORDEN — MASSTAB 1:1000 — 0 M · 50 · 100

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 T.833909

E. v. Angerer

MÜNCHEN, DEN 10.12.1986
GEÄNDERT 18.03.1987
GEÄNDERT 15.07.1987 (REDAKTIONELL)