



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 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 (Planzeichnungsverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Hadersberg III" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fläche für Stellplätze
 - Gemeinschaftsstellplätze
 - Maßangabe in Metern
 - Trafostation
- Grünordnende Festsetzungen**
 - für das Ortsbild bedeutende Grünflächen
 - private Grünfläche mit Einfriedungsverbot
 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume und Gehölze
 - zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Einrichtungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird für das allgemeine Wohngebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 und für das Mischgebiet eine max. GRZ von 0,4 und eine max. GFZ von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
 - Dächer**
 - Die Dachneigung wird im allgemeinen Wohngebiet mit 30° - 36° und im Mischgebiet mit 35° - 42° festgesetzt.
 - Bei allen Hauptgebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 100 cm, bei überdeckten Balken von 100 - 160 cm zulässig. Im Mischgebiet sind auch kleinere Dachüberstände zulässig, mindestens jedoch 30 cm.

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.
 - 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.
- Garagen**

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 15° haben.

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

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 qm sind ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.

Pro Dachfläche sind bei den Einzelhäusern max. zwei Gauben zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**
 - Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschossbodens 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 oberkannte Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird im allgemeinen Wohngebiet an der Bergseite auf max. 8,00 m und an der Talseite auf max. 5,00 m begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Traufwandhöhe auf der Talseite von max. 8,00 m zulässig.
 - Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangeigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.
- Äußere 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 1-fachen Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
 - Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
 - 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.
 - 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.
 - Gebäudesockel müssen in der gleichen Farbe und Putzstruktur wie die übrige Fassade gestaltet werden.
- Garagen und Stellplätze**
 - Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
 - Pro Parzelle ist max. 1 Doppelgarage zulässig.

- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen an Straßen sind als Holzläuzen mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzläuzen auch Maschendrahtläuzen von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
 - 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 und nördlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Behälter für Abfallbeseitigung**

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

Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.
- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche darf ausschließlich als Grünland genutzt werden. Der Baumbestand ist zu sichern und ggf. mit Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Artenliste zu erneuern.

Artenliste

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegele
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera periclymenum	- Geißblatt
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Malus	- Zuchtformen und Zierarten
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus pedunculata	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche
Rhamnus arthartica	- Kreuzdorn
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holle
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen. Zulässig sind ferner:

 - Juglans regia - Walnuß; in Grünanlagen und Hausgärten
 - Aesculus hippocastanum - Rosskastanie; in Grünflächen und Hausgärten
 - Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn
 - Pirus communis - Wildbirne
 - Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

Mindestanforderung bei Bäumen: 3xv 16/16 bei Sträuchern: 80/100
 - 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.
 - 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 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
 - Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot**

Auf der Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern aus der Artenliste zu bepflanzen.
 - Erhaltenswerter Baumbestand**

Der im Norden des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Das gleiche gilt für die zu erhaltenden Einzelbäume.

- Freiflächengestaltungsplan**

Für den Bereich des Mischgebietes ist mit dem Eingabeplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - Baugrenzen**
 - Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
 - Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
 - Wohneinheiten**

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Im Bereich des Mischgebietes muß der Wohnanteil 25 % bis 50 % der Geschosfläche betragen.
- C. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Baukörper
 - Höhenlinien mit Angabe der Höhenkoten
- Straßengestaltung:**
- Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
- 0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeller Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechsellagert; Zweifelder Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.
- Wasserwirtschaft**
- Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser und evtl. Schichtwasser zu sichern.
 - Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen langseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.
 - Von Gräben und baulichen Anlagen ist ein Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.
- Landwirtschaft:**
- Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 25.1.1989 gefaßt und am 27.2.89 genehmigt. Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.1.89... hat in der Zeit vom 13.2.89 bis 27.2.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Öffentliche Erörterung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.1.89 hat in der Zeit vom 9.2.89 bis 27.2.89 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.1.89... hat in der Zeit vom 8.6.89 bis 20.7.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.1.89... wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 2.8.89 genehmigt. Bekanntmachung (§ 10 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.1.89... wurde mit Schreiben der Gemeinde St. Wolfgang am 2.8.89 an das Landratsamt... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.1.1990, Az. 42/89-112, die Überleitung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger
- Öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 28.2.1990; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.1.1989 in Kraft (§ 12 BauGB).
- St. Wolfgang, den 8.2.1990. 1. Bürgermeister Schwaninger

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III

MASSSTAB 1:1000

BERNHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHIT. REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNEIE 8000 MÜNCHEN 60 T.8339 09

MÜNCHEN, DEN 25.01.1989
GEÄNDERT AM 26.04.1989