



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)
- des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 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 diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "LAPPACHER STRASSE" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung**
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - Fläche für Garagen
 - Ga Garagen
 - △ Sichtdreieck
 - 5 Maßangabe in Metern
- Grundordnende Festsetzungen**
 - zu erhaltende Gehölze
 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)
 - zu pflanzende Bäume

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 wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer**
 - Die Dachneigung wird mit 30° - 36° festgesetzt.
 - Bei allen Hauptgebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 40 - 80 cm, bei überdecktem Balkon von 80 - 120 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei den Giebeln an der Weiteiseite 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. An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einem maximalen Außenmaß von 1,5 m sind ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Formate zulässig. Pro Dachhälfte sind bei den Einzelhäusern max. zwei Gauben zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**
 - Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 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 Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei erdgeschossigen Gebäuden auf maximal 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 6,20 m begrenzt.
- Außere Gestaltung der Gebäude**
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
 - Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
 - Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

- Hauptgebäude**
 - 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 und müssen in den Hauptbau integriert werden. Eine Ausnahme bildet die gesondert festgesetzte Garage. Bei diesen Gebäuden muß der Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Garage in leichter Konstruktion ausgeführt werden.
 - Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
 - Pro Parzelle ist maximal 1 Doppelgarage zulässig.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen 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 maximal 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen 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.
- 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.
- Grünordnung**
 - Private Grünfläche

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

Auf allen Grundstücken sind pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbäum aus der Artenliste zu pflanzen.

Artenliste:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Weißdorn
Eubryum europaea	- Pfaffenhücheln
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera periclymenum	- Geißblatt
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus silvestris	- Holzapfel
Malus	- Zuchtformen und Zierarten
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Holler
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 Grünflächen 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 Strauchern: 80/100
- Erhaltungswertiger Baumbestand**

Der im Osten 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 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 maximal 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
 - Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich dürfen pro Bauparzelle nur maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden.
 - Immissionsschutz**

Die Wohngebäude sind mit Schallschutzfenstern zu versehen.
- C. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - ×-×-× aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 201 Flurstücknummern
 - ▨ bestehende Gebäude
 - vorgeschlagene Baukörper

- Wasserwirtschaft**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
- Landwirtschaft:**
- Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der ~~Stadt~~/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13. Nov. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Dez. 1992 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Febr. 1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16. März 1992 bis 24. April 1992 ... öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom 06. Mai 1992 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06. Mai 1992 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der ~~Stadt~~Gemeinde am 29. Okt. 1992 gemäß § 12 2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sankt Wolfgang, den 12. Nov. 1992

Rhein
Bürgermeister

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.10.92, Az. 42/610-4/2, gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs. 2 WoBauErlG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch -ZustV-BauGB- vom 07. Juli 1987 (GVBl. S. 209) genehmigt.

Erding, 09.12.92
Landratsamt
I.A.

Stein
RRin z.A.

**GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN
LAPPACHER STRASSE**

