



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Lappacher Straße II" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fläche für Garagen
 - Ga Garagen
 - Maßangabe in Metern
- 5. Grünordnende Festsetzungen
 - private Grünfläche
 - zu erhaltende Gehölze
 - zu pflanzende Bäume

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 198/2 Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,35
 - Max. zulässige Baukörpergröße Wohngebäude 10 x 14 m
 - Anzahl der Wohneinheiten 2 WE pro Wohngebäude
 - Gestaltung
 - Max. zulässige Traufwandhöhe (OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand) Wohngebäude (E+D) max. 4,00 m
 - Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,20 m über OK Straße im Bereich Hauseingang
 - Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig
 - Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform	Satteldach
Dachneigung	30° - 36°
Dachdeckung	ziegelrote Dachpfannen; Blech, Glas nur bei Anbauten
 - Dachaufbauten
 - unzulässig: Dacheinschnitte, Schleppegauben
 - zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung oder 1 Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite max. 3,0 m oder 2 Dachflächenfenster je Dachseite Größe max. 1,0 m²

- Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig
- Garagen, Nebenanlagen
 - Garagen und Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig
 - Anzahl der Stellplätze 1,5 StPl pro WE
 - Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Straße Anrechnung als 2. Stellplatz für dieselbe WE möglich
 - Zusammengebaute Grenzgaragen profilgleich
 - Müllbehälter sind in die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren
 - Wintergärten dürfen auf einer Hausseite die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten
- Einfriedungen
 - Zulässig sind: Holzzaune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch, Maschendrahtzaune, sockellos max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt
 - Keine Einfriedung zulässig: bei Garagenzufahrten in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich
- Grünordnung, Freiflächen
 - Befestigung von Garagenzufahrten nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
 - Bepflanzung in den Privatgärten zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze) unzulässig: fremdländische Nadelgehölze, z.B. Tuja-Hecken

Pflanzqualität:
Bäume 3 xv 16/18
Sträucher 80/100
 - Bepflanzung "private Grünfläche" zulässig: auwaldartige Bepflanzung Streuobstwiese Einzelstehende Laubbäume unzulässig: intensiv gärtnerische Nutzung
 - Schützenswerter Baum- und Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches ist zu erhalten
- Immissionsschutz
 - An der östlichen, südlichen und nördlichen Seite der Wohngebäude sind Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden (Wohnräume, Schlaf- räume, Kinderzimmer)
 - Schlafräume und Kinderzimmer sind bei den beiden östlichen Gebäuden an der Westseite anzuordnen.
- HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
 - Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden
 - Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

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 **Stadtrat** Gemeinderat **Sankt Wolfgang** am **13. MRZ. 1996** gefaßt und am **20. MRZ. 1996** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Wolfgang, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **08. MAI 1996** hat in der Zeit vom **31. MAI 1996** bis **24. JUNI 1996** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(§ 2 Abs. 2 BauGB - Maßnahmeng) **Sankt Wolfgang**, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom **08. MAI 1996** hat in der Zeit vom **31. MAI 1996** bis **24. JUNI 1996** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

(§ 2 Abs. 4 BauGB - Maßnahmeng) **Sankt Wolfgang**, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom **08. MAI 1996** hat in der Zeit vom **31. MAI 1996** bis **17. JUNI 1996** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Wolfgang, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **25. SEP. 1996** wurde vom **Stadtrat** Gemeinderat **Sankt Wolfgang** am **11. DEZ. 1996** gefaßt (§ 10 BauGB)

Sankt Wolfgang, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **11. DEZ. 1996** wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde **Sankt Wolfgang** vom **11. DEZ. 1996** an das Landratsamt **Sankt Wolfgang** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **11. DEZ. 1996** Az **Sankt Wolfgang** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB)

(§ 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmeng) **Sankt Wolfgang**, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **11. DEZ. 1996**, 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. SEP. 1996** in Kraft (§ 12 BauGB)

Sankt Wolfgang, den **13. Dez. 1996**
1. Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN
LAPPACHER STRASSE II

