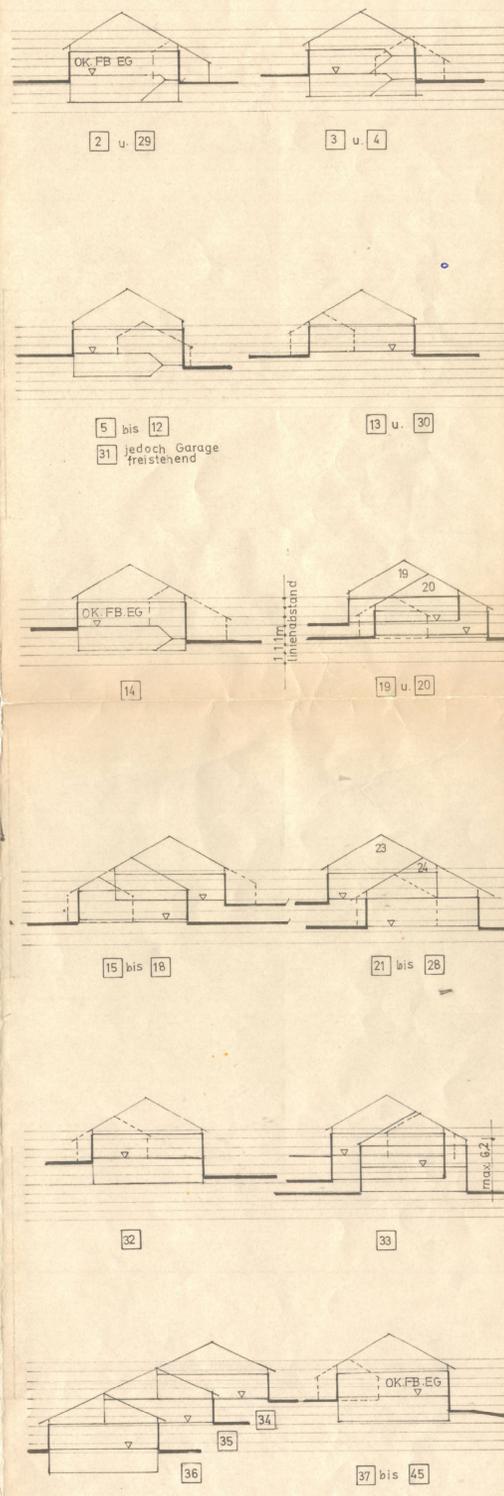


Zu A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**SCHEMASCHNITTE M-1:33**

FÜR DIE GEBÄUDE MIT PARZELLENNR. 2 bis 45

Abweichungen können auf Grund besonders gelagerter Gelände-Verhältnisse gestattet werden, soweit sich die Bauweise den umliegenden Gebäuden anpaßt.



**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. BAUWEISE** offen, nur zulässig Einzel- und Doppelhäuser, mit Ausnahme einer abgestuften 3 er Gruppe.
- 2. MINDESTGRÖSSE** der Baugrundstücke ca 520 m<sup>2</sup>
- 3. FIRSTRICHTUNG**  
Bei Satteldächern verläuft die Firstrichtung parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer B 2.

- 4. EINFRIEDLUNGEN**  
Einfriedlungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus dunkel eingelassenem Naturholz, weißen Mauern, geputztem Beton, Schmiedeeisen oder Maschendrahtgitter mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher) herzustellen. Zaunspalten sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen, zu verkleiden und zu überlaten. Einfriedlungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken. Art. 19, Abs. 2 BayBO bleibt unberührt (Höhe an Straßenecken). Einfriedlungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedlungen möglichst abzustimmen. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- 5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**  
Garagen und Nebengebäude sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese an die Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen einheitlich ausgebildet sein. Kellergaragen sind unzulässig.  
**Baukörper von Garagen und Nebengebäuden siehe entsprechende SCHEMASCHNITTE!**

- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen**  
Im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedlungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, sind unzulässig.

- 6. WOHNGEBÄUDE**  
zu den planerischen Festsetzungen der ZIFFER B 2 siehe SCHEMASCHNITTE  
**Dachform:** Satteldach  
**Dachdeckung:** Bei dem nicht unmittelbar an Ortskern liegenden Baugelände sind Dachdeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten Dachziegeln zu verwenden.  
**Dachneigung:** 25° bis 30°  
**Dachüberstand am Ortsgang:** 60 bis 100 cm, bei Überd. Balkon 100 bis 160 cm  
**Dachüberstand an Traufseiten:** 60 bis 100 cm, bei Überd. Balkon 120 bis 150 cm  
Liegende Dachfenster, Luken, über 0,5 m sowie Dachaufbauten und Dacheinbauten sind grundsätzlich unzulässig. (keine Schlepptuben, jedoch Dachhäuschen kupferverblecht oder entspr. Anstrich)  
Ausnahmen bei besonders pass. Gestaltung und an nicht störenden Stellen können zugelassen werden.  
Kniestock max 1,20 m zulässig.  
Soweit an einer Traufseite Sockel- und Erdgeschoß vollständig über dem natürlichen Gelände erscheinen, ist eine max. Traufhöhe von 6,20 m festgesetzt.  
Die verwendeten Baumaterialien müssen den allgemeinen Grundsätzen des ländlichen Bauens entsprechen. (keine Glasbausteine etc.)  
**Baukörper der Gebäude siehe entspr. SCHEMASCHNITTE**

- 7. SONSTIGES**  
**7.1 Verkabelung** Die Verkabelung des gesamten Baugeländes (Strom, Tel.) ist durchzuführen, jedoch erstrangig ist den Rechten nach TWG (Telegrafenergesetz von 1899) zuzustimmen.  
Die Errichtung einer Gemeinschafts-Radio- und Fernsehantenne (Antennenmast) wird festgesetzt. Nach außen sichtbare Einzelantennen sind nicht zulässig.  
**7.2 Grundstücksbegrünung**  
Eine ausreichende Begrünung des gesamten Baugeländes durch bodenständige Baum- und Strauchgruppen ist vorzunehmen, bis spät. zur Bauvollendung. Als Richtsatz ist mind. 1 hochwüchs. Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzunehmen, zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.  
Die unter Zeichen B 3 angeg. Pflanzstreifen sind mit standortgerechten heimischen Arten zu gestalten, dicht und zusammenhängend, ca 1 x 1 m im Quadrat. Handelsübliche Größen.  
z.B.: Bäume: Hainbuche, Rotbuche, Eiche, Bergahorn, Esche, Roterle, Winterlinde.  
**Sträucher:** Haselnuß, Liguster, Hecken, Kirsche usw.

- 7.3 Lärmschutz**  
Nachtsüber sind für das Baugelände keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich!

**B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugelände ist nach § 9 BBAuG, § 4 BauNVO als **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** festgesetzt und nach § 4, Abs. 4, pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:  
Bei WA: GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4  
GFZ (Geschosflächenzahl) = 0,5  
Geschosse der Gebäude siehe SCHEMASCHNITTE

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenzen  
Mittelstrich am Gebäude ist einzuhalten. Firstrichtung.  
Im Baugelände nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Ausnahme abgestufte Gruppe (3 Geb.) der Parzellen 34, 35, 36.

- 4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**  
entfällt
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr**  
Überörtl. Hauptverkehrsstraße  
Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1m über Straßen-OK durch nichts behindert werden, mit Ausnahme von einzelnen abgestuften Baumstämmen über 25cm an Straßenpunkt A (Einmündung B 15)

- 6. Verkehrsflächen**  
Straßen mit Gehsteig  
Öffentliche Wege, Fußweg FW o. Zufahrt  
Öffentliche Parkflächen  
Straßenbegrenzungslinien

- 7. Versorgungsanlagen und Leitungen**  
Trafostation ebenerdig  
Mastentrafo  
Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone  
zu verkabelnde Leitung

- 8. Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche zusammenhängend und dicht zu pflanzende Randstreifen und Abtrennungsflächen in den Grundstücken  
Neuanzulegende Bepflanzung (bodenständige Arten) bis spät. zur Bauvollendung, s. A 7.2  
Bestehende Bepflanzung, schützenerwerter Baumbestand im Geltungsbereich außer den erforder. Sichtdreiecken, wobei in diesen Bereichen - Haltesichtbereiche - die Baumstämme ohne Unterpflanzung verbleiben können.

- 9. Sonstige Festsetzungen**  
Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  
Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m aufweisen.  
Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

**C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE**

- 1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**  
z.B. Nummerierung der geplanten Parzellen  
 Fernleitungen mit Schutzstreifen entfällt  
Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Öffentlicher Spielplatz
- 2. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten**  
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3. Bauwerke**  
 vorhandene Wohngebäude  
 vorhandene Nebengebäude  
Böschung  
Brücken  
Flurstück nr. z.B. H 56/1 u. 2  
432 u. 433

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2c Absatz 6 BBAuG vom 20.7.79 bis 20.7.79 öffentlich ausgelegt. (im Rathaus)  
St. Wolfgang, 20.7.79.  
Der Bürgermeister

b. Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluß vom 20.7.79, Nr. 60 den Bebauungsplan gemäß § 19 BBAuG als Satzung beschlossen.  
St. Wolfgang, 20.7.79.  
Der Bürgermeister

c. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 6.6.79, Az 46/679/82 gemäß § 11 BBAuG, § 3 Zust VO - DelV BBAuG/St BauPG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. Juli 1978 (GVBl. S. 107) genehmigt. Erding, den 05. Juli 1979  
Landratsamt Erding

d. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 Satz 1 BBAuG am 15.6.79, im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 12... der Gemeinde St. Wolfgang ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.  
St. Wolfgang, 11.6.79  
Der Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
ST. WOLFGANG-SÜD  
\* ST. WOLFGANG-SÜD \*  
LANDKREIS ERDING  
M 1:1 000**

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung von Jahre 1978.  
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das ARCHITEKTURBÜRO Ing. Erich Thalmeier, 8251 Buchbach, Hauptstraße 4, am 7.7.78

Buchbach, den 17.7.1978 Der Entwurfsverfasser  
Ing. Erich Thalmeier  
architekt bdb  
8251 Buchbach - Hauptstraße 4  
Telefon 08066/234

