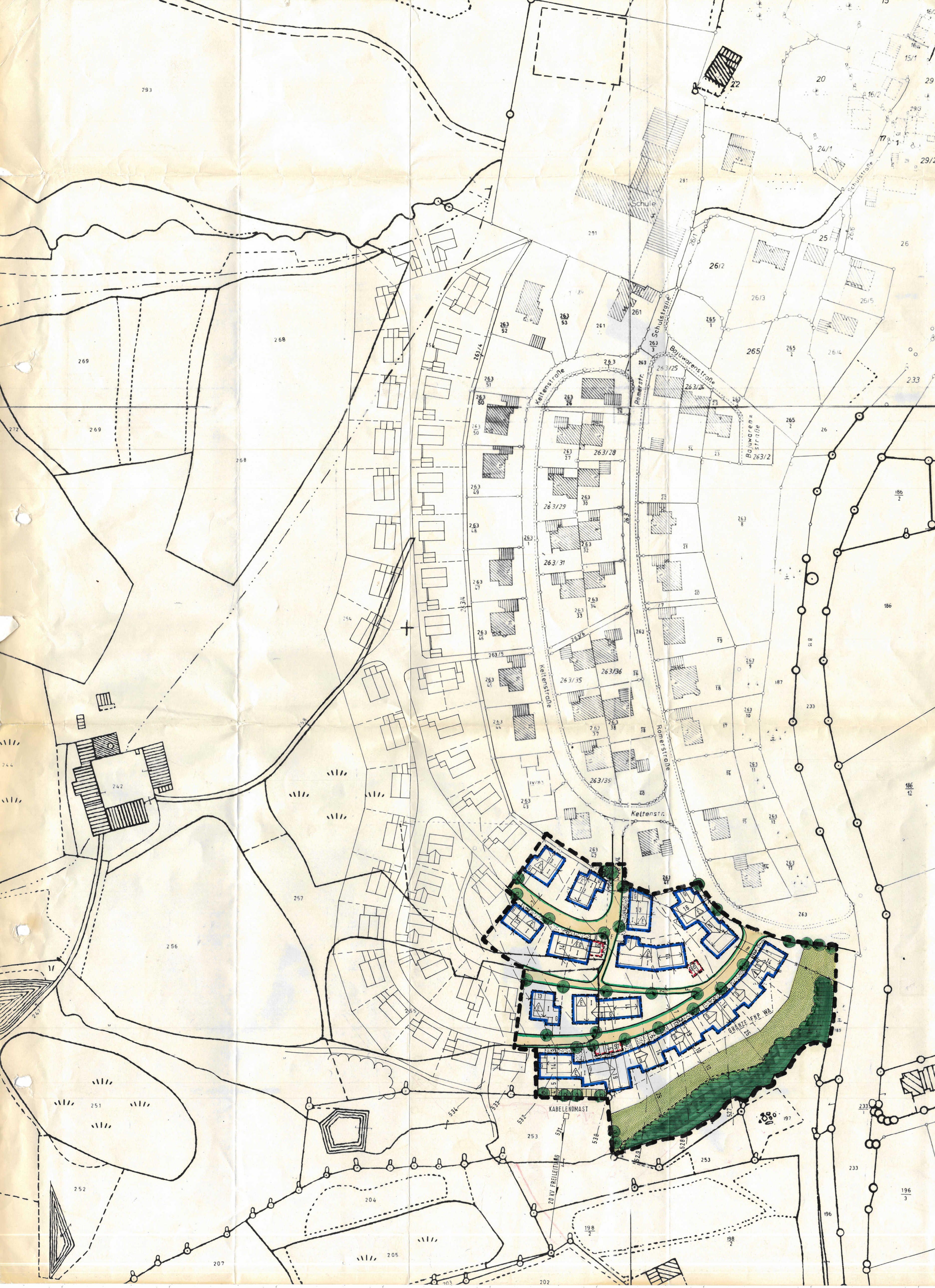




Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG)
- 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 Platinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan für das Baugebiet "St. Wolfgang - Süd II" als Satzung.

- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - + 12 + Maßangabe in Metern
  - | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand
  - zu pflanzende Bäume
  - Fläche mit Pflanzgebot
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Firsttrichtung
  - Fußweg
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (Einfriedung unzulässig), s. Punkt 7.3
  - Trafostation
  - öffentliche Grünfläche

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. Geschöflächenzahl (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 Gebäuden 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.  
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 angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.  
An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirsttrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.  
3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,5 m über OK Straße festgesetzt.
- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m<sup>2</sup> sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude  
4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen am höchstliegenden Geländeanschnitt des Gebäudes, 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 OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird an der Bergseite auf max. 4,60 m begrenzt.
5. Äußere Gestaltung der Gebäude  
5.1 Für die Dachdeckung 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 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.  
5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.  
5.4 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 und Stellplätze sind nur auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig. Nur in den Fällen, in denen eine solche räumliche Festsetzung mittels Planzeichen nicht vorgesehen ist, dürfen Garagen und Stellplätze innerhalb des Bauortes errichtet werden.  
6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
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. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
  - 7.3 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der besonders gekennzeichneten Parzellen 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. Trafostation  
Die notwendige Trafostation muß mit einem Satteldach mit mindestens 25° Dachneigung versehen werden und dicht eingegrünt werden. Material der Dacheindeckung siehe Punkt 5.1.
  11. Grünordnung  
11.1 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 detaillierter Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.  
11.2 Private Grünflächen  
Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Rasengittersteine oder Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.
  - 11.3 Bäume  
Auf allen Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
  - 11.4 Fläche mit Pflanzgebot  
Auf der Fläche mit Pflanzgebot ist der Ortsrand mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
  - 11.5 Erhaltenswerter Baumbestand  
Der im Süden des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

12. 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 m<sup>2</sup>. 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.
- B. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 204 Flurstücknummern
  - vorgeschlagene Baukörper
  - vorgeschlagener Garagenstandort
- Straßengestaltung:**  
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:  
0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 m - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

**C. VERFAHRENSWEISE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.08.84 ortsüblich bekannt gemacht.  
St. Wolfgang, 24.08.84  
1. Bürgermeister
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 11.09.84 bis 28.09.84 stattgefunden.  
St. Wolfgang, 29.09.84  
1. Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.84 wurde mit dem Bebauungsplan gemäß § 2 a Abs. 6 BauG in der Zeit vom 16.10.84 bis 30.11.84 öffentlich ausgelegt.  
St. Wolfgang, 01.12.84  
1. Bürgermeister
4. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 13.02.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG in der Fassung vom 12.12.84 als Satzung beschlossen.  
St. Wolfgang, 14.02.85  
1. Bürgermeister
5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15.02.85 Nr. 44/80-412 gemäß § 11 BauG genehmigt.  
Erlang, den 15.10.1985  
I.A. NIKUL ORR
6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.05.85 gemäß § 12 BauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. ...., zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BauG ist hingewiesen worden.  
St. Wolfgang, 31.05.85  
1. Bürgermeister

GEMEINDERATSGEBÜUDE

**GEMEINDE ST. WOLFGANG**  
**BEBAUUNGSPLAN "ST. WOLFGANG-SÜD II"**

NORDEN

MASSTAB 1:1000

0m 50 100

EBERHARD VON ANGERER · DIPL.ING. ARCHIT. · REG. BAUMEISTER · HOREMANSSTR. 28 · 8000 MÜNCHEN 19

MÜNCHEN, DEN 05.09.1984

GEÄNDERT DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM  
16.10.1984 + 12.12.1984