



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErIG)
- 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 "SÜD III" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung**
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Eigentümerweg
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßangabe in Metern
- Grünordnende Festsetzungen**
 - für das Ortsbild bedeutender Gehölzbestand
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - private Grünfläche mit Veränderungsverbot
 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)
 - zu pflanzende Gehölze
 - Oberflächengewässer

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. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer**
 - Die Dachneigung wird mit 33° - 36° festgesetzt.
 - Bei allen Hauptgebäuden 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.

Hauptgebäude ohne Dachüberstand sind unzulässig.
- Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
- An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Breite von 1,25 m sind ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Formate zulässig.
- Pro Dachhälfte sind max. zwei Gauben zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**
 - Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 15 cm über OK Straße im Eingangsbereich liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Die Kniestockhöhe, gemessen an der Außenseite bis UK Sparren, darf max. 80 cm betragen.
- Äußere Gestaltung der Gebäude**
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
 - Die Hauptgebäude sollen ein Längen-Breiten-Verhältnis von 1,4 : 1 erreichen. Der First muß über der Längsrichtung verlaufen. Eine max. Breite von 12 m darf nicht überschritten werden.
 - Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 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 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.
 - Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Zäune sind mit soviel Abstand über Gelände anzubringen, daß ein ungehinderter Durchschluß für Kleintiere möglich ist.
 - 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**
 - Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind zu erhalten. Erforderliche Unterhalts- und Pflegemaßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
 - Für das Ortsbild bedeutender Gehölzbestand**

Der für das Ortsbild bedeutende Gehölzbestand, bestehend überwiegend aus Eiche, Esche, Fichte, Schwarzerle sowie Holunder und Strauchweiden, ist zu erhalten und zu pflegen.
 - Zu pflanzende Gehölze**

Um den für das Ortsbild bedeutenden Gehölzbestand zu erweitern, sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Salix spec.	- Strauchweiden
Sambucus nigra	- Holunder

Die Pflanzung erfolgt flächendeckend, Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m, Mindestpflanzgröße Bäume H 12-14, Sträucher 60-100.
 - Grünfläche mit Veränderungsverbot**

Grünfläche mit Veränderungsverbot sind als Wiese zu erhalten. Es sind nur eine oder zwei Mahden pro Jahr zulässig. Düngung ist nicht zulässig.
 - Private Grundstücksfläche**

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, heimischer Laubbaum, Pflanzgröße H 16-18, oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Ferner sind pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, wobei standortgerechte, heimische Sträucher überwiegen sollen.

- Die Verwendung von Koniferen sowie von rotlaubigen und buntblättrigen Gehölzen ist nicht zulässig.**
- Die Verwendung von Klettergehölzen zur Fassadenbegrünung wird ausdrücklich empfohlen.**
- Die Bepflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.**
- Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie Art- und Größengleich zu ersetzen.**
- 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 max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
- Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

C. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - bestehende Gebäude
 - vorgeschlagene Baukörper
- Straßengestaltung:**
- Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
- 0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzelner Granit-Größteinfußpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Größteinfußpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.
- Wasserwirtschaft:**
- Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Von Gräben und baulichen Anlagen ist ein Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.
- Landwirtschaft:**
- Aufgrund der im Westen und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Sankt Wolfgang am 03.03.1995 gefaßt und am 05.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Einreichung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 03.03.1995 hat in der Zeit vom 03.03.1995 bis 07.03.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 03.03.1995 hat in der Zeit vom 03.03.1995 bis 07.03.1995 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 03.03.1995 hat in der Zeit vom 03.03.1995 bis 07.03.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1995 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Sankt Wolfgang am 03.03.1995 gefaßt (§ 10 BauGB).
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1995 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Sankt Wolfgang an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.03.1995 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1995 erfolgte am 03.03.1995; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).

**GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN SÜD III**

Nachtrag:

- Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB war daher nicht durchzuführen (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG).

Sankt Wolfgang, den 10.04.1995
Gemeinde Sankt Wolfgang
1. Bürgermeister