



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- 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 "Strassberger Feld II" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Geschosflächenzahl (z.B. 0,8)
 - 0,5 Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II+0 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschöß im Dachgeschöß
- Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Anbaufreie Zone
 - Maßangabe in Metern (z.B. 20 Meter)
 - DN 18°-28° Dachneigung (z.B. 18° - 28°)
 - WH 7m max. Wandhöhe (z.B. 7 Meter)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Grünordnerische Festsetzungen
 - zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- bestehende Baukörper
- 215 Flurstücknummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

Diese Wohnungen müssen auf der der Bundesstraße 15 abgewandten Seite orientiert werden. Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf folgende Werte pro Quadratmeter nicht überschreiten:

L_w tags = 60 dB(A)
 L_w nachts = 48 dB(A)
- Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Geschosflächenzahl und die Grundflächenzahl als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer
 - Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- Höhenlage der Gebäude
 - Für die Wandhöhe (Höhe zwischen OK natürliches Gelände und Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- Außere Gestaltung der Gebäude
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.
 - Die gewerblich genutzten Gebäude und die dazugehörigen Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden.
 - An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Es sind entweder Putz- und Holzverkleidungen oder Holzkonstruktionen zulässig. Ausnahmeweise können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde andere Materialien zugelassen werden.
 - Gebäude, die länger als 15 cm sind, müssen durch vertikale Elemente (z.B. Stützen) gegliedert werden.
 - Die Breite der Gebäude, die mit einem Satteldach versehen werden, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der First muß in jedem Fall über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Eine maximale Firstbreite von 23 m darf nicht überschritten werden.

6. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Lichtwerbung ist unzulässig.
- Einfriedung
 - Einfriedungen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe oder als Maschendrahtzaune von maximal 1,50 m Höhe, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind, zulässig.
 - Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- Behälter für Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter müssen entweder in den Gebäuden untergebracht werden oder mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

9. Grünordnung

- Private Grundstücksflächen

Die Grundstücke am Ortsrand im Osten, Westen und Süden sind entsprechend der Planzeichnung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein großkroniger oder zwei kleinkronige, jeweils heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende heimische Arten vorgeschlagen:

Bäume (großkronig)
 Berg- und Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Linde, Vogelkirsche hochstämmig, 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Bäume (kleinkronig)
 Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher:
 Hundstrose, Hasel, Holunder, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehdorn, Schneeball 2 x verschult, 60 - 150 cm

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Für Stellplätze müssen versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine) verwendet werden.

Für alle Einzelbauvorhaben sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- Lärmschutz

Sollten künftig wegen Lärmemissionen von der Bundesstraße 15 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, so haben die Grundstückseigentümer die Kosten für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen selbst zu tragen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Wasserwirtschaft:
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA Freising zu hören.
 - Gegen möglicherweise auftretendes Schicht- und Hangwasser sind die Bauvorhaben zu sichern.
 - Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.
- Landwirtschaft:
- Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsüblicher Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom **Sankt Wolfgang** am **26.02.1996** gefaßt und am **02.03.1996** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **10.02.1996** hat in der Zeit vom **02.02.1996** bis **02.02.1996** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **24.01.1996** hat in der Zeit vom **05.02.1996** bis **15.02.1996** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom **24.01.1996** hat in der Zeit vom **15.02.1996** bis **19.02.1996** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **24.01.1996** wurde vom **Sankt Wolfgang** am **25.02.1996** gefaßt (§ 10 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **24.01.1996** wurde mit Schreiben der **Sankt Wolfgang** am **09.10.1996** an das Landratsamt **Erding** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **10.12.1996** AZ **62/600-4/2** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **11.01.1997** 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 **24.01.1996** in Kraft (§ 12 BauGB).
Sankt Wolfgang den **18. Feb. 1997**
 (Siegel) *[Signature]* Bürgermeister

**GEMEINDE ST. WOLFGANG
 BEBAUUNGSPLAN
 STRASSBERGER FELD II**

