



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 für das  
 Baugebiet "Straßberger Feld III" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- (0,8) Geschosflächenzahl (z.B. 0,8)
- 0,5 Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

- ↔ Firstrichtung
- ↔ wahlweise Firstrichtung möglich

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßangabe in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
- Sichtdreiecke
- L<sub>w</sub> = 60/45 maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/m<sup>2</sup>] tags/nachts (z.B. 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts)

5. Grünordnende Festsetzungen

- zu pflanzende Gehölze
- zu pflanzende Bäume
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1429 Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.
  - 1.2 MI, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Unzulässig sind Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstgrenze.
  - 2.2 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO
3. Gestaltung
  - 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe  
 Wandhöhe talseitig (gemessen von der Oberkante natürlichen Gelände an der Talseite bzw. von der Gemeinde festgesetztes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand):  
 im Gewerbegebiet max.: 7,00 m  
 im Mischgebiet max.: 10,00 m
  - 3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen ± 1,00 m vom natürlichen Gelände sind zulässig. Bei größeren Geländeänderungen sind begrünzte Mauern im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig.
  - 3.3 Dächer Haupt- und Nebengebäude
 

Dachform	geneigte Dächer; begrünzte Flachdächer für untergeordnete Bauteile
Dachneigung	15° - 25°
Firstrichtung	über die Längsseite der Gebäude
Dachdeckung	Dachpfannen ziegelrot bis rotbraun; Blech in Materialfarbe; Glas bei untergeordneten Anbauten und Verbindungsbauten
  - 3.4 Dachaufbauten  
 Dacheinschnitte, Dachgauben sind unzulässig.
  - 3.5 Werbeanlagen  
 Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig; OK der Werbeanlage bis 3,50 m über Gelände zulässig; freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
4. Garagen, Nebenanlagen
  - 4.1 Müllbehälterstandort hinter der Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude integrieren.
5. Einfriedungen
  - 5.1 Zulässig sind:  
 Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch, Drahtgitterzäune, sockellos max. 1,80 m hoch, hinterpflanz
6. Immissionsschutz
  - 6.1 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den in der Planzeichnung festgesetzten Wert für den flächenbezogenen Schalleistungspegel (L<sub>w</sub>) überschreitet, unzulässig.
  - 6.2 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, daß die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden (ausgenommen hiervon sind Büroräume und Räume mit ähnlicher Nutzung). Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
  - 6.3 Ausnahmen von Festsetzung 6.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
  - 6.4 Betriebe, die ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen verursachen (z.B. Speditionen) sind unzulässig.
7. Grünordnung, Freiflächen
  - 7.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
  - 7.2 Bepflanzung zulässig; standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. Obstbäume, blühende Straucher, Klettergehölze)

unzulässig:  
 fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken

Mindestpflanzdichte für die privaten Pflanzstreifen:

Baum	1. Wuchsordnung	1 St/100 m <sup>2</sup>
Baum	2. Wuchsordnung	1 St/ 50 m <sup>2</sup>
Strauch		1 St/ 1 m <sup>2</sup>

Pflanzqualität:

Baum	1. Wuchsordnung	3 x v 18/20
Baum	2. Wuchsordnung	3 x v 14/16
Strauch		2 x v 60/150

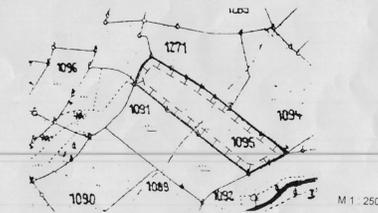
7.3 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

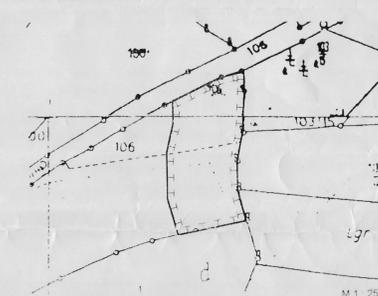
7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Ausgleich des Eingriffs sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

Auf Fl.Nr. 1095, Gemarkung St. Wolfgang, ist die Gesamtfläche von 3.750 m<sup>2</sup> mit Arten einer Erlen-Eschen-Auenwald-Gesellschaft zu bepflanzen. Einige flach ausgebildete Geländemulden sind als ökologisch wertvolle vernäste Bereiche anzulegen.



Auf Fl.Nr. 106, Gemarkung Lappach, Teilfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> Größe: Anpflanzung eines Hainsimsen-Buchenwaldes zum angrenzenden Fichtenforst im Osten mit Ausbildung eines ausgeprägten Waldmantels und Hochstaudensaum.



Die Ausgleichsmaßnahmen sind etwa zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

8. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe > 80 cm über OK Straße unzulässig.  
 Ausnahmen: Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
4. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA Freising zu hören.
5. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist genehmigungspflichtig und bei der Gemeinde zu beantragen. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Erding.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelastigungen zu rechnen.

Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen möglicherweise zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 8 DschG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemeinderat am ..... am ..... gefaßt und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
5. Das eingeschränkte Verfahren für den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 3 in Verb. mit § 13 Nr. 2 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... am ..... gefaßt (§ 10 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..... 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 ..... in Kraft (§ 12 BauGB).  
 (Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "STRASSBERGER FELD III"



EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITECT REG. BÜRO LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL. 561602 FAX 561603

MÜNCHEN DEN 24.11.1997  
 GEÄNDERT AM 25.11.1998  
 19.04.2000