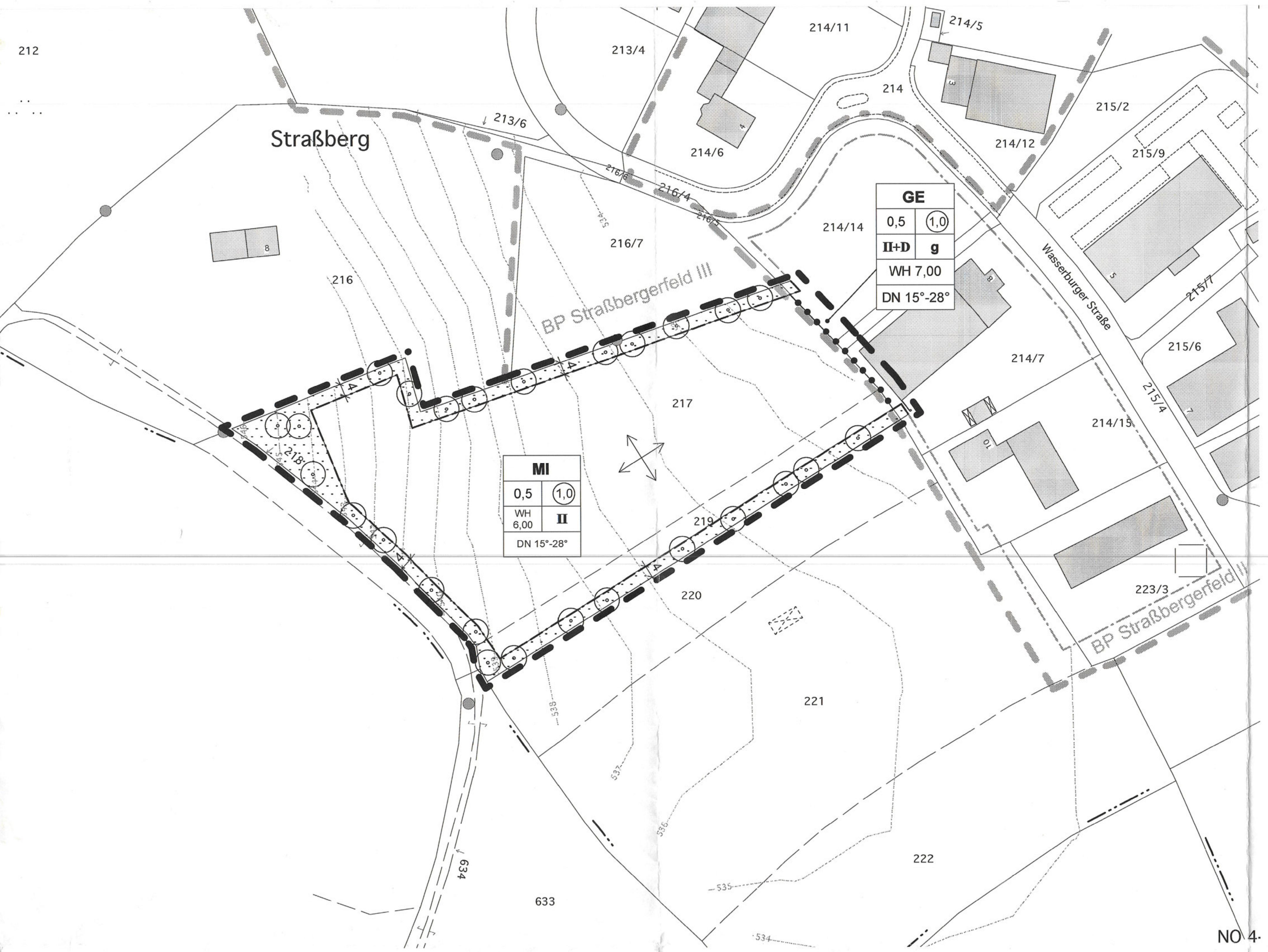


Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt aufgrund

- §§ 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 **"Straßbergerfeld IV"** als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
0,5	Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
(1,0)	Geschossflächenzahl (z.B. 1,0)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
WH 6,00	maximale Wandhöhe in Meter (z.B. 6,00 m)

2. Bauweise, Baugrenzen

—— - —— -	Baugrenze

3. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

	private Grünfläche
	Einzelbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter C 11.4
	Feldgehölz / Wald- / Forstbereich, Bestand, zu erhalten
	Heimische Sträucher, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter C 11.4
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
	Flächen für natürliche Sukzession

4. Sonstige Festsetzungen

DN 15°-28°	Dachneigung
	Firstrichtung frei
4	Maßangabe in Meter (z.B. 4 m)
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und Wandhöhen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
217	Flurstücksnummer
	Geltungsbereich benachbarter B-Pläne
	Baugrenze benachbarter B-Pläne
	bestehendes Gebäude
	Höhenlinie in Meter

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Unzulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Satz 8 .
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung für die Geschoss- und Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3. Abstandsflächen

Abweichend von der Regelung nach Art.7 BayBO ist für Garagen ein Grenzanbau von max. 10,0m zulässig.

4. Dächer

4.1 Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit der in der Planzeichung angegebenen Dachneigung zulässig.

4.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

Für die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante des von der Gemeinde St. Wolfgang festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

6.1 Die gewerblich genutzten Gebäude und die zugehörigen Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden.

6.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

6.3 Die Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach dürfen eine Breite von 25 m nicht überschreiten. Der First muss über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Betriebsbedingte Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur im Erdgeschossbereich angebracht werden. Sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Baukörper unterzuordnen und müssen kleiner als 1/3 der Fassadenlänge sein. Selbstleuchtende Werbung ist unzulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max.1 m Höhe oder als Eisengitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Eisengitterzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

8.2 Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländekante hinausragen.

9. Behälter für Abfallbeseitigung

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

10. Grünordnung, Freiflächen

10.1 Für die Einzelbaumpflanzungen sind mindestens 50 % der 1. Wuchsordnung zu verwenden. Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

10.2 Die private Grünfläche ist dicht mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen. Die Pflanzung hat zweireihig in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu erfolgen.

10.3 Alle Flächen außerhalb baulicher Anlagen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden und keinem Pflanzgebot unterliegen, sind mit einer artenreichen Grünlandmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Diese Flächen sind zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt.

10.4 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung	Pflanzqualität: 1. Ordnung H, 4xv, 20-25
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Bäume 2. Wuchsordnung	Pflanzqualität: 2. Ordnung H, 3xv, 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

10.5 Größere, fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen.

10.6 Kfz-Stellplätze, Lagerflächen und Fahrwege sind – soweit vom Betriebsablauf her möglich – wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen.

10.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

10.8 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

10.9 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO beizulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

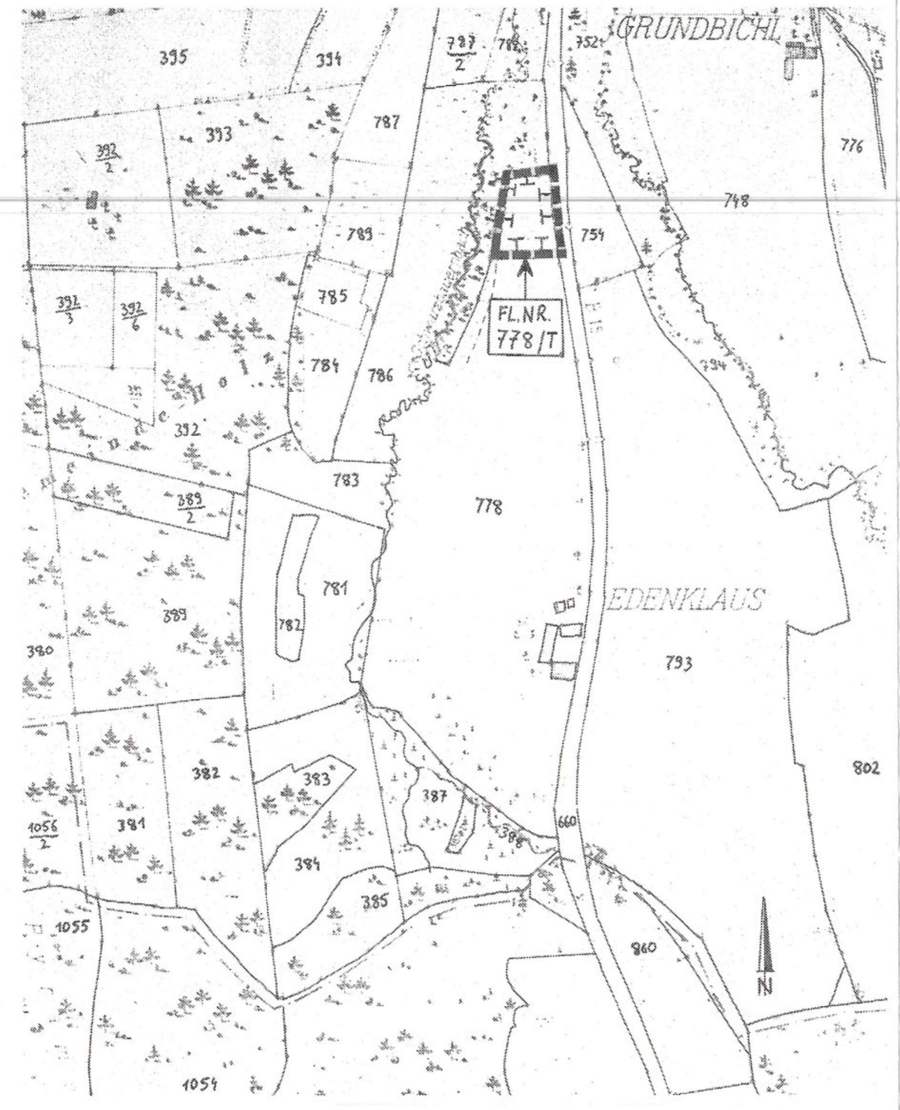
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.

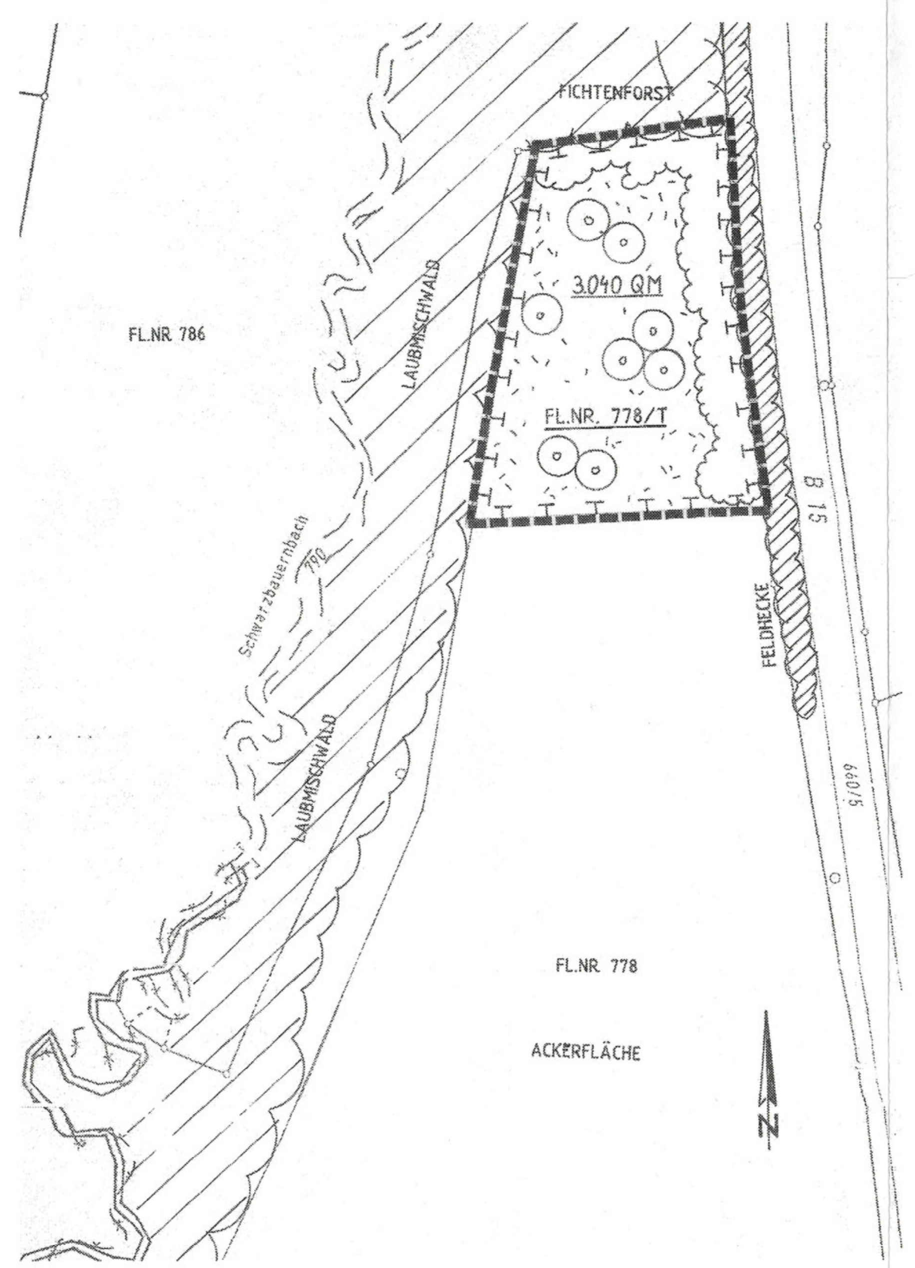
11.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 3.040 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 778, Gemarkung Pyramoos als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

11.3 Für die Gehölzpflanzungen sind die unter C.11.4 genannten Arten zu verwenden. Es sind mindestens 15 % Bäume der Pflanzqualität Hei, 2xv, mB, 175-200 in die Strauchpflanzungen einzustreuen.

Lageplan Fl-Nr. 778 / T M 1:5000



Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 778 / T M 1:1000



D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

1.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

1.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

1.4 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA Freising zu hören.

1.5 Gegen möglicherweise auftretendes Schicht- und Hangwasser sind die Bauvorhaben zu sichern.

1.6 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Sofern in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

2. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

3. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 26.06.2006 gefasst und am 06.07.06 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Änderung 22.01.2007 25.01.07

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 22.01.07 hat in der Zeit vom 02.02.07 bis 02.03.07 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 22.01.07 hat in der Zeit vom 02.02.07 bis 02.03.07 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 03.04.07 hat in der Zeit vom 12.04.07 bis 12.05.07 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.07 wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 11.07.07 gefasst (§ 10 BauGB).

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 26.07.07; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.07 in Kraft (§ 10 BauGB).

(Siegel) St. Wolfgang, den 26. JUL 2007
1. Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN "STRASSBERGERFELD IV"

NORDEN MASSTAB 1:1000 0M 50M 100 M

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER
LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL.561602 FAX.561658 mail@vonangerer.de www.vonangerer.de

GRÜNORDNUNG: MAX BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3, 85457 WÖRTH, T: 08123-2363, F: 08123-4941 max_bauer@t-online.de

MÜNCHEN, DEN 22.01.2007
geändert am: 03.04.2007