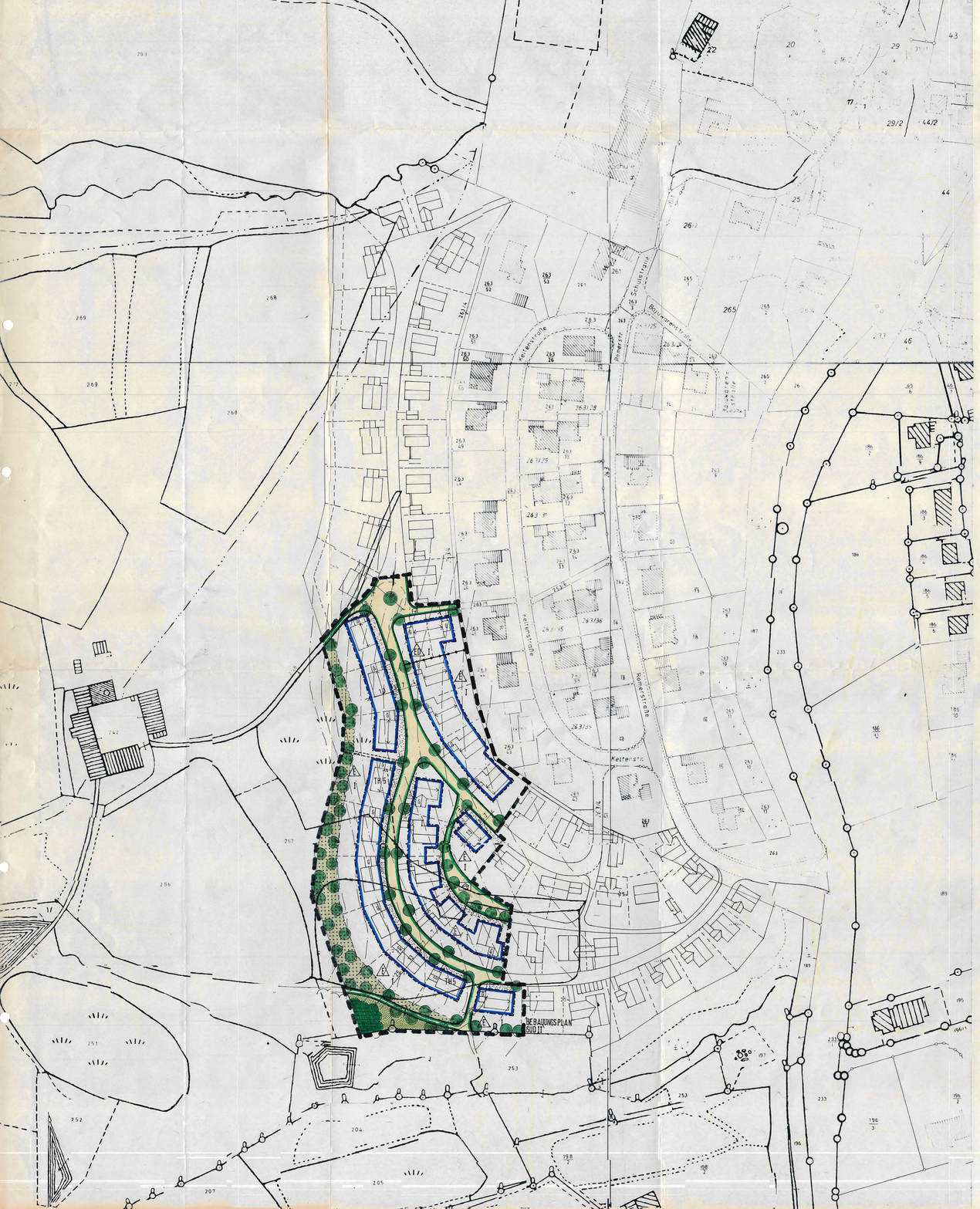


Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetztes (BBauG)
- 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturburo E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Hadersberg I" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

   E — nur Einzelhäuser zulässig

   ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

   Baugrenze

   Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

   öffentliche Verkehrsfläche

   Fuß- und Radweg

   Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

   Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

   12 — Maßangabe in Metern

   mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

   TH5 — Traufhöhe talseits max. 5,00 m

5. Grunordnende Festsetzungen

   öffentliche Grunflache

   KS — Kinderspielplatz

   private Grunflache mit Einfriedungsverbot

   offene Vorgarten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

   zu pflanzende Baume

   zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

   Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemaß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemaß § 4 Abs. 3 sind nicht zulassig.

2. Maß der baulichen Nutzung

   Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflachenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulassig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flachen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird mit 30° - 36° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebauden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 100 cm, bei überdecktem Balkon von 100 - 160 cm zulassig.

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 zulassig.

3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulassig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen,die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne storenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhohe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulassig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulassig. Bei außenwandbundigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. In den mit TH5 gekennzeichneten Bauräumen sind auf der Bergseite Dachgauben unzulässig.

4. Höhenlage der Gebaude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht hoher als 30 cm uber OK bestehenden Gelandes, gemessen in der Gebaudemitte, liegen. Bei Gebauden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens nicht hoher als 15 cm uber OK bestehenden Gelande liegen.Veranderungen des natürlichen Gelandes sind auf ein Mindestmaß zu beschranken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulassig.

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. 4,30 m begrenzt. In den mit TH = 5 m gekennzeichneten Bauräumen darf die Traufhohe an der Talseite nicht mehr als 5,00 m und an der Bergseite nicht mehr als 3.50 m betragen.

5. Äußere Gestaltung der Gebaude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwanze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulassig.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasflache von hochstens 1.0 m² je Fenster zulassig.

5.3 Zusammenzubauende Gebaude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.4 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulassig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wanden, die von öffentlichen Verkehrsflachen aus sichtbar sind.

6. Garagen und Stellplatze

6.1 Garagen durfen nur innerhalb der uberbaubaren Flachen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Flache kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulassig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien durfen nicht über die natürliche Gelandeoberkante herausragen.

7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten durfen nicht eingefriedet werden.

7.4 Die am westlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Behalter für Abfallbeseitigung

   Bei allen Gebauden mussen die Müllbehalter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebauden (Garagen) errichtet werden.

9. Antennenanlage

   Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulassig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

10. Grünordnung

10.1 Straßenbegleitgrun

   Die Grunstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Baume konnen verändert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.2 Private Grunflachen

   Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mogliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

10.3 Baume

   Auf allen Grundstucken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstucksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Private Grunflache mit Einfriedungsverbot

   Auf der Grunflache mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbaumen und Strauchern zu bepflanzen.

10.5 Erhaltenswerter Baumbestand

   Der im Sudwesten des Geltungsbereiches liegende schutzenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

11. 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 qm. 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.

12. Wohneinheiten

   Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

B. HINWEISE

   bestehende Grundstücksgrenzen

   aufzuhebende Grundstücksgrenzen

   vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

   254 — Flurstücknummern

   vorgeschlagene Baukörper

   vorgeschlagene Garagenstandorte

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4-5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

3. Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

   Landwirtschaft:

   Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C. VERFAHRENSWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.02.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

   St. Wolfgang, den 22.02.1985

   1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemaß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhorung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.05.1985 bis 28.06.1985 stattgefunden.

   St. Wolfgang, den 04.07.1985

   1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.1985 wurde mit der Begründung gemaß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22.07.1985 bis 22.08.1985 öffentlich ausgelegt.

   St. Wolfgang, den 26.08.1985

   1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluß vom 18.09.1985 den Bebauungsplan gemaß § 10 BBauG in der Fassung vom 22.08.1985 als Satzung beschlossen.

   St. Wolfgang, den 19.09.1985

   1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 28.05.86 Az.: 210/610-412 gemaß § 11 BBauG genehmigt.

   Erding, den 01. Aug. 1986

   i.A. Nikui, ORR

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.06.1986 gemaß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 4, 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 BBauG ist hingewiesen worden.

   St. Wolfgang, den 13.06.1986

   1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I

NORDEN

MASSTAB 1:1000 — 10m — 50 — 1K

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

MÜNCHEN, DEN 22.05.1985

GEÄNDERT DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM: 03.07.1985

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. WOLFGANG

LANDKREIS ERDING

FESTSETZUNGEN

UND HINWEISE

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020 geändert am 23.09.2020 Der Entwurfsverfasser : Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur THOMAS SEISENBERGER Feldstraße 1 84427 Sankt Wolfgang Tel.: 08085 / 1447 ib-seisenberger@t-online.de Thomas Seisenberger Thomas Seisenberger	Sankt Wolfgang, den 15.05.2020 geändert am 23.09.2020 Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde SANKT WOLFGANG erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

Der Bebauungsplan GEMEINDE ST. WOLFGANG - HADERSBERG I - 2.VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "GEMEINDE ST.WOLFGANG BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I" wird in seinen Grundzügen nicht berührt.
Der Bebungsplan mit seiner 1. Änderung bleibt gültig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

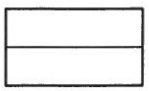
2. Bauweise, Baugrenzen

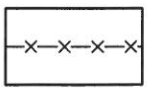


nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

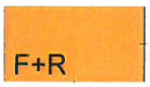

Baugrenze


ehemalige Baugrenze

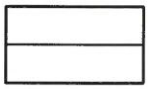
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg

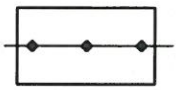


Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



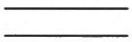
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Maßzahl z.B. 5,0 m



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

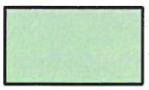
TH5

Traufhöhe talseits max. 5,00 m

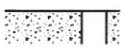
5. Grünordnende Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche mit Einfriedungsverbot



offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)



zu pflanzende Bäume

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

2.1 Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
Für Terrassenflächen darf die zulässige GRZ um max. 30 m² überschritten werden.

(Ä) 2.2 Für zusätzliche Baumaßnahmen (Anbau, Aufstockung o.ä.) kann eine GFZ von max. 0,60 am Baugrundstück ausgenutzt werden. Für diese GFZ-Erhöhung werden nach den Satzungen bei Kanal und Wasser für die Erschließungskosten mit Fertigstellung der Baumaßnahme fällig.

(Ä) 2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als "Vollgeschossen", einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3. Dächer

(Ä) 3.1 Die Dachneigung wird mit ~~30°~~ 18°- 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 der 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.

(Ä) 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An die Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung haben, ~~mindestens jedoch 25° haben.~~ Flachgeneigte Dächer, sowie Dächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig.

(Ä) 3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf ~~max. 2,75 m~~ max. 3,00 m über der Straße festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. In den mit TH5 gekennzeichneten Bauräumen sind auf der Bergseite Dachgauben unzulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(Ä) 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. 4,30 m~~ max. 6,00 m begrenzt. In den mit TH = 5 m gekennzeichneten Bauräumen darf die Traufhöhe an der Talseite nicht mehr als ~~5,00 m~~ 5,50 m und an der Bergseite nicht mehr als ~~3,50 m~~ 4,00 m betragen.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

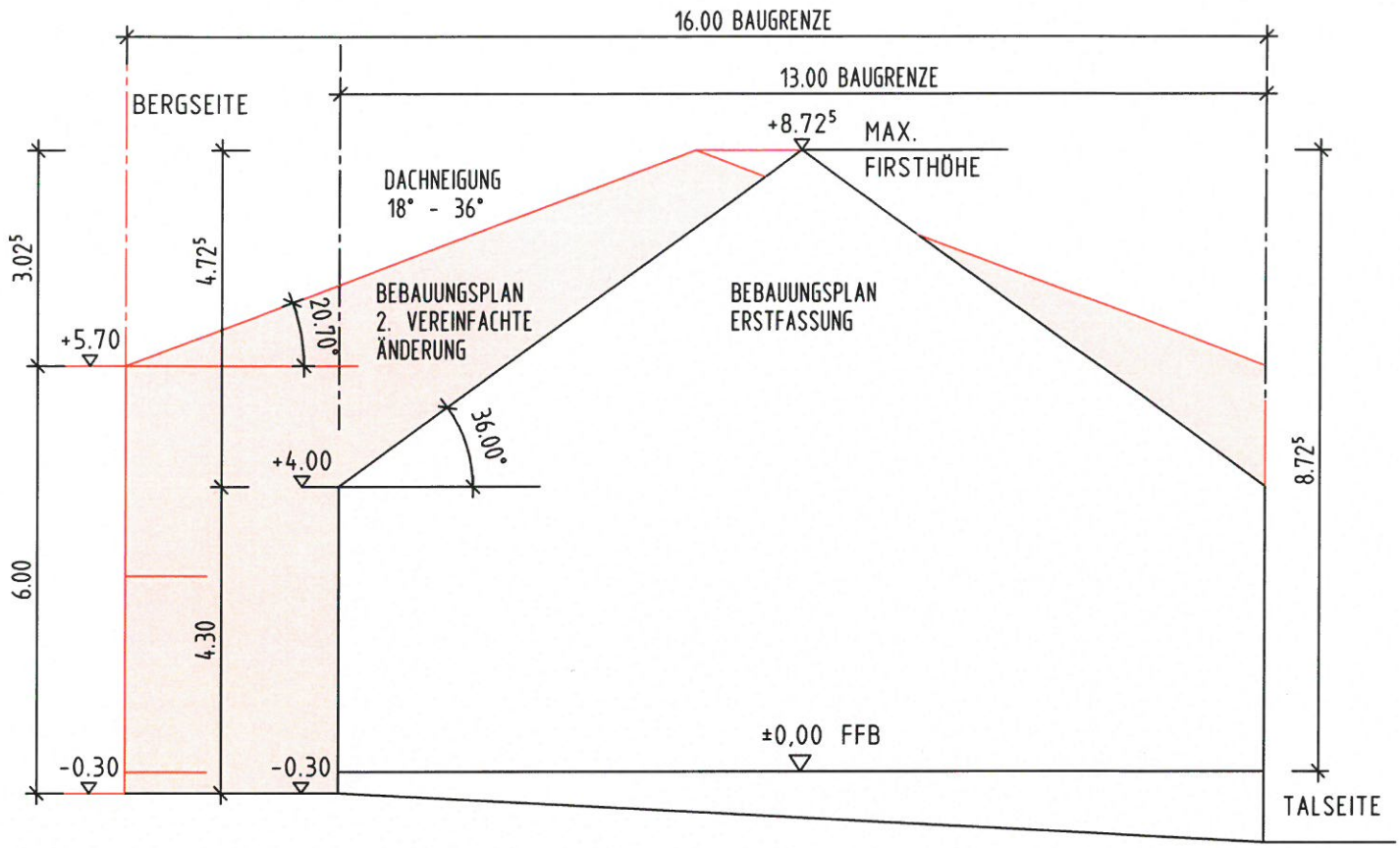
(Ä) 4.5 Bei Umbauten an den bestehenden Gebäuden ist die bestehende Fertigfußbodenhöhe maßgebend. Sie darf nicht geändert werden.

Bei evtl. Abbruch und Neubau ist die ehemalige Fertigfußbodenhöhe zu sichern und für den Neubau als neue Fertigfußbodenhöhe anzunehmen.

(Ä) 4.6 Die max. Firsthöhe aus der Erstfassung des Bebauungsplans, OK-FFB bis First = 8,725 m, muß zwingend beibelassen werden.

Bei Umbauten ist ein Gebäudeschnitt vom Bestand im Eingabeplan mit einzuzeichnen.

(Ä) 4.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.



5. Äußere Gestaltung der Gebäude

(Ä) 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune auch anthranzit 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 m² 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.

(Ä) 5.5 Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständerung ist nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

(Ä) 6.3 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Autostellplätze auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

Für Einliegerwohnungen bis 50 m² sind mind. 1 Autostellplatz nachzuweisen.

7. Einfriedungen

(Ä) 7.1 Einfriedungen an Straßen sind bis max. Höhe von 100 cm zulässig. ~~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 der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7.4 Die am westlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

(Ä) ~~8. Behälter für Abfallbeseitigung~~

~~Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit der Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errrichtet werden.~~

(Ä) ~~9. Antennenanlage~~

~~Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.~~

10. Grünordnung

10.1 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 detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.2 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

10.3 Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche, je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

Auf allen Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.5 Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Südwesten des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

11. 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 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

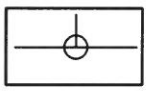
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

12. Wohneinheiten

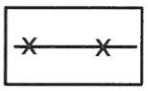
Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Ä Einliegerwohnungen bis 50 m² werden nicht angerechnet.

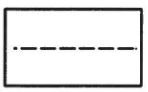
C. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen

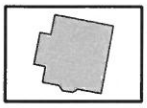


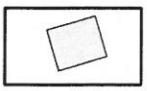
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

199/4 Flurstücknummer z.B. 199/4

Ä  bestehende Baukörper Hauptgebäude

Ä  bestehende Baukörper Nebengebäude

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4-5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

3. Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

D. VERFAHRENSWEISE

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020 –Siegel– Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.05.2020 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020 –Siegel– Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 beteiligt.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020 –Siegel– Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 23.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020 –Siegel– Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020 – Siegel –

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.09.2020
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Sankt Wolfgang, den 25.09.2020 –Siegel– Ullrich Gaigl 1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Gemeinde Sankt Wolfgang

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Hadersberg I“

2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen
Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang entwickelt.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:
Durch die geringfügige Änderung der für das allgemeine Wohngebiet geltenden Festsetzung und der daraus resultierenden Zulässigkeiten werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

2. Angabe zum Plangebiet
Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst alle Grundstücke in der Bebauung zwischen der Fl.Nr. 255/35 und der Fl.Nr. 255/62 Gemarkung Sankt Wolfgang.

Die geänderten Punkte sind mit rot in die Unterlagen
des Bebauungsplan „Hadersberg I“ 2. vereinfachte Änderung eingetragen.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Hadersberg I“ wurde bisher lediglich einmal geändert. Mit der Änderung soll es ermöglicht werden, die bestehenden Gebäude so zu erweitern, dass eine 2. Wohneinheit bzw. eine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. Durch die zulässige Anhebung der Wandhöhe und der GFZ von 0,5 auf 0,6 soll die Verdichtung vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden, wobei die Dachform und Dachfarbe weitgehend individuell gestaltet werden soll. Insbesondere wird durch die Zulassung von extensiver Dachbegrünung dem Regenwasserrückhalt Rechnung getragen und kann ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Verbesserung des Kleinklimas erfolgen.

Durch die Anhebung der Wandhöhe für die Garagen auf 3,00 Meter erfolgt die Angleichung der Höhe an die Abstandsflächenregelung in § 6 BauGB.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die Bebauungsplanänderung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Für den Bebauungsplan „Hadersberg I“ getroffene Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020
geändert: 23 SEP. 2020

Gaigl
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. WOLFGANG
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020
geändert am 23.09.2020

Der Entwurfsverfasser :
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur
THOMAS SEISENBERGER
Feldstraße 1
84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1447
ib-seisenberger@t-online.de

Thomas Seisenberger
Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 15.05.2020
geändert am 23.09.2020

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetztes (BBauG)
- 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Hadersberg I als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

   I — Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

   E — nur Einzelhäuser zulässig

   ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

   Baugrenze

   Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

   öffentliche Verkehrsfläche

   Fuß- und Radweg

   Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

   Grenze des raumlichen Geltungsbereiches

   Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

   12 — Maßangabe in Metern

   mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

   TH5 — Traufhohe talseits max. 5,00 m

5. Grunordnende Festsetzungen

   öffentliche Grunfläche

   Kinderspielplatz

   private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

   offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.1

   zu pflanzende Baume

   zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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. Geschoßflächenzahl (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 in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. In den mit TH5 gekennzeichneten Bauräumen sind auf der Bergseite Dachgauben unzulässig.

4. Hohenlage der Gebaude

Ä 4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes liegen. Veranderungen 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. 4,30 m begrenzt. In den mit TH = 5 m gekennzeichneten Bauräumen darf die Traufhohe an der Talseite nicht mehr als 5,00 m und an der Bergseite nicht mehr als 3,50 m betragen.

Ä 4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung 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 hochstens 1,0 m² je Fenster zulassig.

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 unzulassig. Dasselbe gilt fur Glasbausteine an Wanden, die von offentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen durfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen 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 Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulassig, 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 der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7.4 Die am westlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflachen 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 unzulassig, wenn ein Anschluß an eine offentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

10. Grunordnung

10.1 Straßenbegleitgrun

   Die Grunstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Baume konnen verandert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.2 Private Grunflachen

   Zufahrten zu Garagen durfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

10.3 Baume

   Auf allen Grundstucken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstucksflache je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Private Grunfläche mit Einfriedungsverbot

   Auf der Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbaumen und Strauchern zu bepflanzen.

10.5 Erhaltenswerter Baumbestand

   Der im Südwesten des Geltungsbereiches liegende schutzenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

11. 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 qm. 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.

12. Wohneinheiten

   Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 254 — Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorgeschlagene Garagenstandorte

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4-5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

3. Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C. VERFAHRENSWEISE

1. Der ..... rat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

   ..... (Siegel) ..... 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhorung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

   ..... (Siegel) ..... 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..... bis ..... offentlich ausgelegt.

   ..... (Siegel) ..... 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde St. Wolfgang ..... hat mit Beschluß vom 15.4.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 5.5.1988 als Satzung beschlossen.

   St. Wolfgang, 5.5.1988 ..... (Siegel) ..... 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

   ..... (Siegel) ..... i.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 12 BBauG ortsublich 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 BBauG ist hingewiesen worden.

   ..... (Siegel) ..... 1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

NORDEN

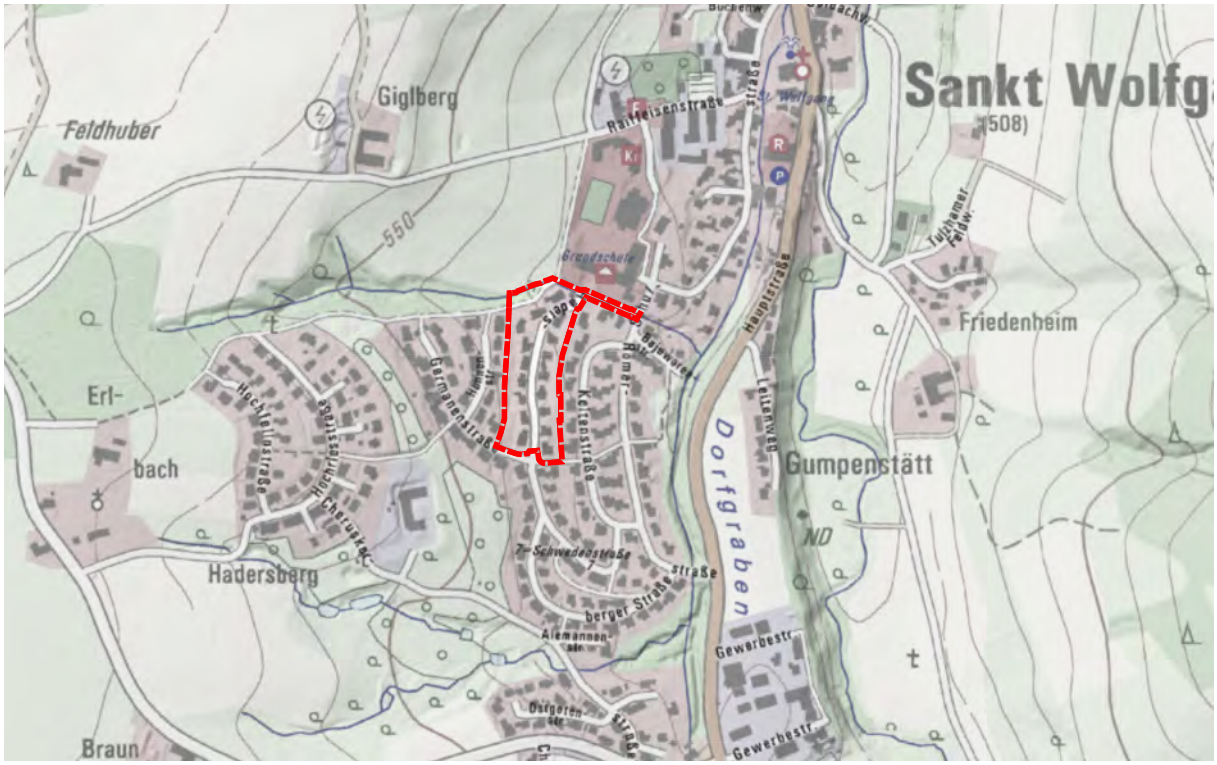
MASSTAB 1:1000 — 0m — 50 — 100

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

MÜNCHEN, DEN 22.05.1985

GEÄNDERT DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM: 03.07.1985


Schulstraße
Bürgermeister-Ertl-Straße
Kapellenstraße
Hadersberg
Hadersberg
Kapellenstraße
Hadersberg
Hadersberg
Kapellenstraße
Hadersberg
Kapellenstraße
Hadersberg
Kapellenstraße



GEMEINDE ST. WOLFGANG

Bebauungsplan “Hadersberg II"
2. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

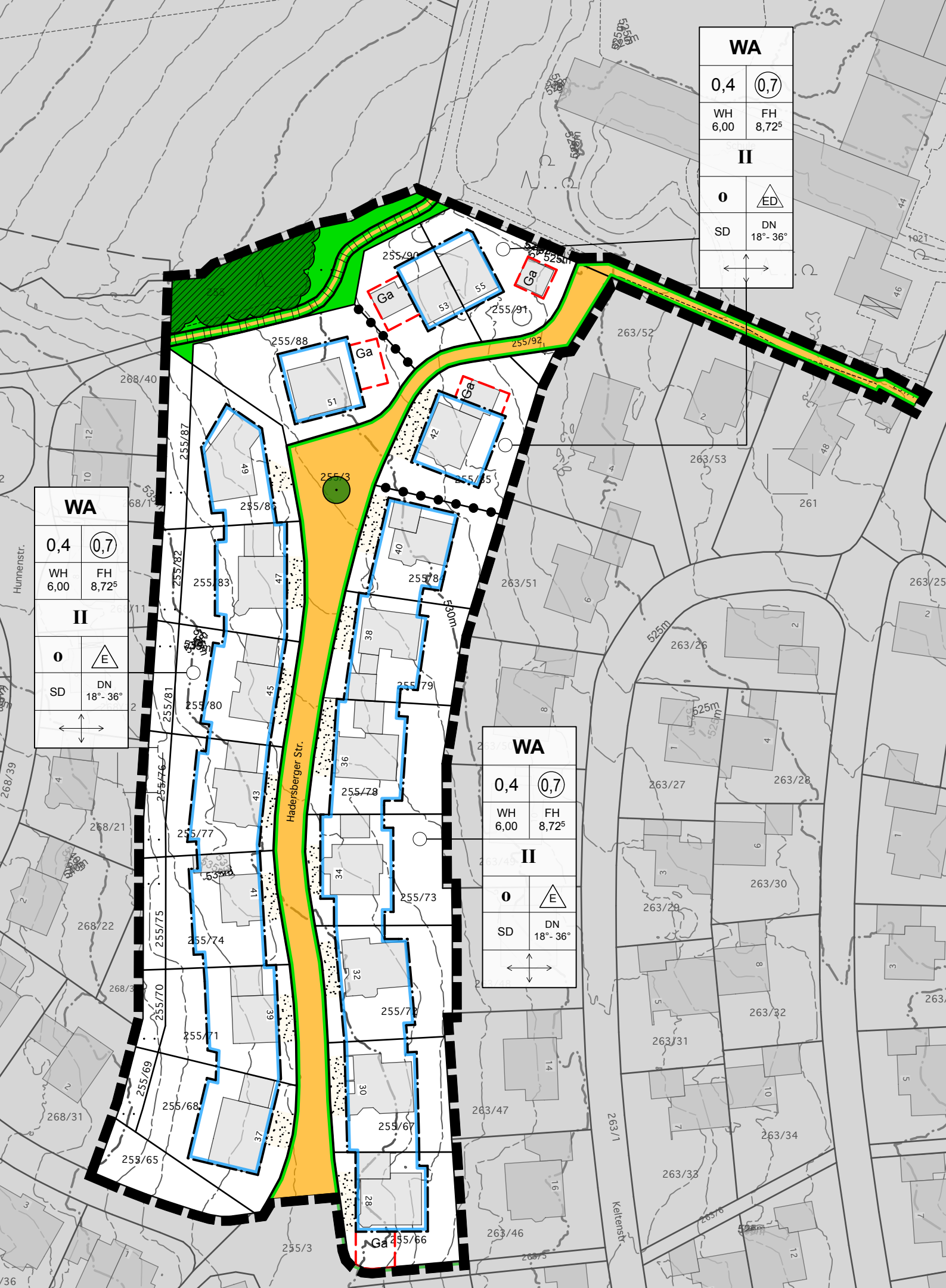
Teil A - Planzeichnung

Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

M 1 :1000

0 m 50 m

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de


WA
0,4
0,7
WH 6,00
FH 8,72⁵
II
o
ED
SD
DN 18°- 36°
WA
0,4
0,7
WH 6,00
FH 8,72⁵
II
o
E
SD
DN 18°- 36°
WA
0,4
0,7
WH 6,00
FH 8,72⁵
II
o
E
SD
DN 18°- 36°
Hadersberger Str.
Keltenstr.
Hunnenstr.
Ga
255/3
255/65
255/66
255/67
255/68
255/69
255/70
255/71
255/73
255/74
255/75
255/76
255/77
255/78
255/79
255/80
255/81
255/82
255/83
255/85
255/86
255/87
255/88
255/90
255/91
255/92
263/26
263/27
263/28
263/29
263/30
263/31
263/32
263/33
263/34
263/46
263/47
263/51
263/52
263/53
525m
530m

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans “Hadersberg II" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	**-**	**Planteil** **Planzeichnung im M 1 : 1000** **Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke**
Teil B	-	Festsetzungen und Hinweise durch Text
Teil C	-	Begründung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" tritt der bisher rechtskräftige Babauungsplan “Hadersberg II" einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

I. Festsetzungen durch Planzeichen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1	**WA**	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
I.1.2	0,4	Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,4 GRZ)
I.1.3	(0,5)	Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO; z.B. 0,5 GFZ)
I.1.4	WH 6,00	zulässige Wandhöhe in Meter als Höchstmaß (z.B. WH 6,00 m)
I.1.5	FH 8,72[5]	zulässige Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (z.B. FH 8,72[5] m)
I.1.6	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. zwei Vollgeschosse)

I.2 Baugrenzen, Bauweise

I.2.1		Baugrenze
I.2.2	o	offene Bauweise
I.2.3		nur Einzelhäuser zulässig
I.2.4		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

I.3 Verkehrsflächen

I.3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

I.3.2  öffentlicher Fuß- und Radweg

I.3.2 Straßenbegrenzungslinie

I.4 Grünordnung

I.4.1  öffentliche Grünfläche

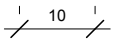
I.4.2  zu erhaltende Gehölzstruktur

I.4.3  zu erhaltender Einzelbaum (nicht eingemessen)

I.5 Sonstige Festsetzungen

I.5.1 räumlicher Geltungsbereich

I.5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

I.5.3 

Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)

I.5.4  Vorgartenbereich

I.5.5  Firstrichtung frei wählbar

I.5.6 SD Satteldach

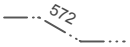
I.5.7 DN 18°- 36° zulässige Dachneigung (z.B. 18° - 36°)

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

II.1 Flurstücksgrenze

II.2 1895 Flurstücksnummer

II.3  bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)

II.4 

Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)

II.5  Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Sankt Wolfgang, den 14. Juni 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

(Siegel)

Sankt Wolfgang, den 31. Juli 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.09.2023 gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel)

Sankt Wolfgang, den 02. Aug. 2023

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

Bebauungsplan “Hadersberg II“
2. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de www.akfu-architekten .de

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans “Hadersberg II" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planteil
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
Teil C - Begründung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan “Hadersberg II" einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) als Höchstgrenze

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden.

2,3 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoss aufgrund der Hangneigung zum zusätzlichen Vollgeschoss wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

2.4 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3,00 m (gemessen ab OK Gelände).

2.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

3.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen.

3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden.

3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

4.3 Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. des festgesetzten Summenmaßes der Versiegelung überschritten werden:
- durch Dachüberstände und Terrassen
- für die offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin (Carport) bis zu einer Grundfläche von maximal 18 m^2. Ein Mindestabstand von einem Meter zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muss eingehalten werden.
- für Wintergärten zum Garten hin um maximal 2 Meter.
  Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

5. Gestaltung

5.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten.

5.2 Der First ist über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.

5.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

5.4 Die Dachneigung wird mit 18° - 36° Grad festgesetzt.

5.5 Die Satteldächer der Nebengebäude beziehungsweise Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude haben.

5.6 An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

5.7 Der First der Pultdächer angebauter Nebengebäude muss unterhalb der durchlaufenden Traufe des Hauptdaches liegen. Eine Ausbildung von „Knickdächern“ ist unzulässig.

5.8 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.

5.9 Hauptgebäude ohne Dachüberstand sind unzulässig.

5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.11 Ab einer Dachneigung von 25° sind folgende Dachaufbauten zulässig:
- Dachgauben mit einer maximalen Fenstergröße von 1,5 m^2.
- außenwandbündige Gauben (sogenannte “Zwerchhäuser“), bei denen auch größere Fenstergrößen zulässig sind.

Die Summe der Breiten aller Zwerchhäuser und Gauben darf ein Drittel der Traufl änge auf der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

5.12 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,5 m^2 je Fenster zulässig.

5.13 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend zulässig (keine Aufständerung!).

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garage und Straße muss mindestens 5 Meter betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.2 Pro Parzelle ist maximal eine Doppelgarage zulässig.

6.3 Es gilt die *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Sankt Wolfgang* (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechten Latten von maximal 1,0 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7.3 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

8. Grünordnung, Freiflächen

8.1 Befestige Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Je 100 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste unter B.II.4.1 zu pflanzen.

8.3 Der im Norden des Geltungsbereichs liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Altlasten

Sofern Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

2. Denkmalschutz

1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erding oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserwirtschaft

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

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

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

3.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

3.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen ein sicherer Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

3.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

3.7 Falls eine Versickerung an Ort und Stelle nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden und das Regenwasser gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

3.8 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.

3.9 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

4. Grünordnung

4.1 Empfohlene Baumarten:

<u>Bäume 1. Ordnung (Großbäume)</u>

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

<u>Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)</u>

Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

<u>Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)</u>

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

4.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

5. Artenschutz

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass sich keine geschützten Arten wie Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatSchG kommen kann. Sollte sich ein Vorkommen bestätigen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

7. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Erneuerbare Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) wird empfohlen.

Ausgefertigt:

(Siegel)

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

St. Wolfgang, den 31. Juli 2023

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2023 bis 30.05.2023 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 14. Juni 2023

(Siegel)

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Sankt Wolfgang, den 31. Juli 2023

(Siegel)

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.08.2023 gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sankt Wolfgang, den 02. Aug. 2023

(Siegel)

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

.....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

Bebauungsplan “Hadersberg II“
2. Änderung

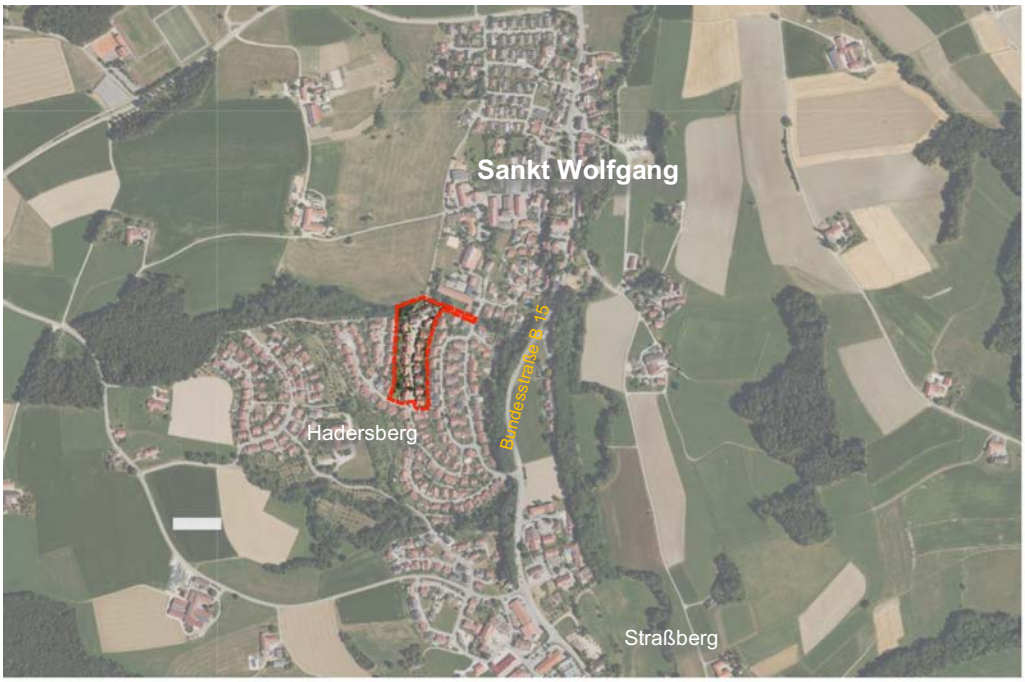
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL C – BEGRÜNDUNG

Sankt Wolfgang, 20.03.2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de www.akfu-architekten .de

1. Anlass der Änderung



Lage im Ort (Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan “Hadersberg II“ wurde von der Gemeinde Sankt Wolfgang im Jahr 1987 aufgestellt und ist seitdem einmal geändert worden. Bildete das Gebiet beiderseits der Hadersbergerstraße zur Entstehungszeit den westlichen Ortsrand, ist es mittlerweile in den südlichen Siedlungsbereich des Hauptorts vollständig eingebunden.

Wie in den benachbarten, zum Teil früher und zum Teil später entstandenen Baugebieten auch, ist der Bebauungsplanumgriff geprägt durch eine dem Verlauf des nach Osten geneigten Hanges folgende Bebauung mit durchgängig gestalteten, konsequent E+D gehaltenen Einfamilien- und Doppelhäusern.

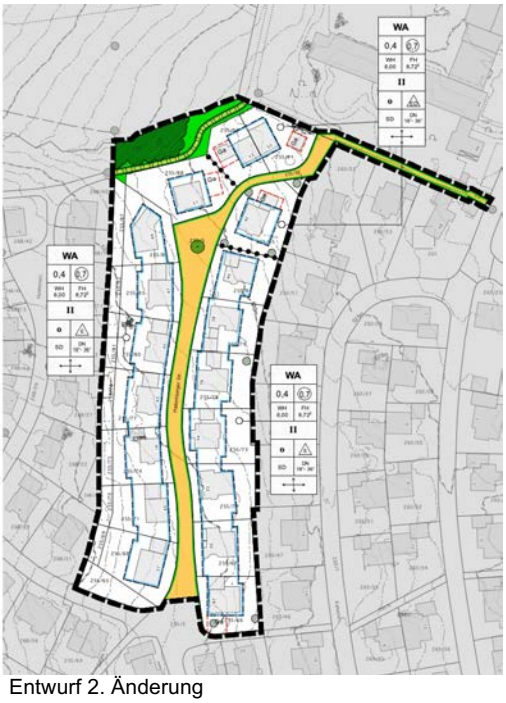
Um dem verschiedentlich geäußerten Wunsch nach Nachverdichtung einerseits und dem Erhalt des gewachsenen, harmonischen Siedlungscharakters andererseits gerecht werden zu können, hat die Gemeinde verschiedene Optionen zu einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans untersucht. Um die beschlossene Lösung baurechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan “Hadersberg II“ zum zweiten Mal geändert werden.

2. Vorgenommene Änderung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der jedoch an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst wird. Im Süden, wo der Straßenverlauf der Germanenstraße eine andere Grundstücksteilung ergeben hat, wird der Umgriff entsprechend kleiner.



rechtskräftiger Bebauungsplan



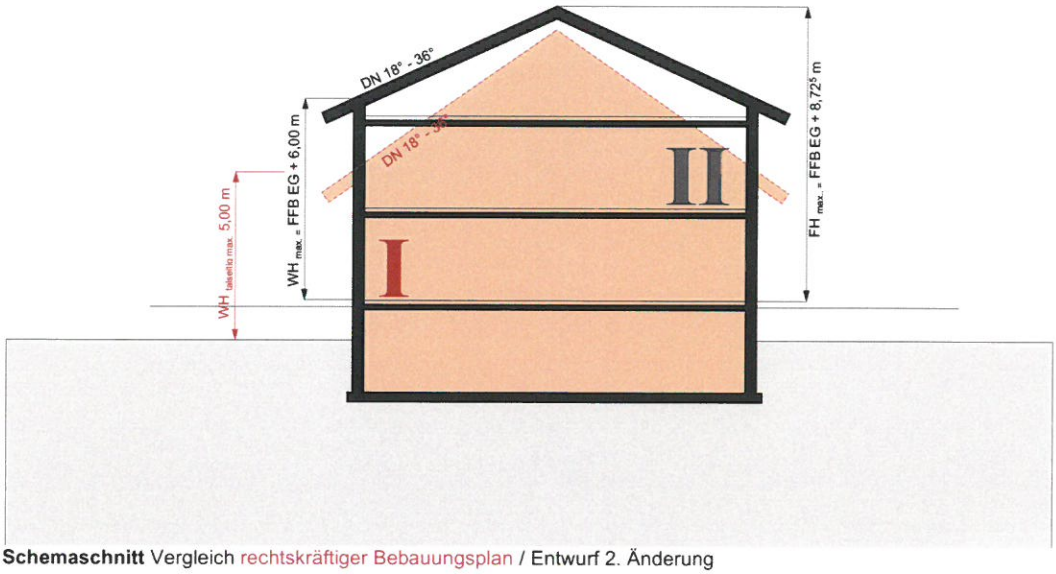
Entwurf 2. Änderung

Die Grundzüge der Planung werden beibehalten. Lediglich die bisherigen Festsetzungen zur zwingenden Firstrichtung (traufständig westlich und giebelständig östlich der Hadersberger Straße) sowie zur ausschließlich roten bis rotbraunen Dacheindeckung werden im Sinne einer freieren baulichen Fortentwicklung geöffnet bzw. gestrichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden der bestehenden Bebauung angepasst und so erweitert, dass eine moderate Entwicklung der zur Straße orientierten Baustruktur ermöglicht wird, wobei die hang- und talseitigen Gartenbereiche unverändert frei bleiben.

Beim Maß der baulichen Nutzung bleibt die Grundflächenzahl - GRZ von 0,4 unverändert, die Geschossflächenzahl - GFZ wird von 0,5 auf 0,7, die zulässige Wandhöhe (bisher 4,00 m berg- und 5,00 m talseitig) wird auf 6,00 m (ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss) erhöht, um höhere und besser nutzbare Dachgeschosse zu ermöglichen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend von I auf II erhöht.

Damit die Höhenentwicklung trotz der größeren zulässigen Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse nicht ausufert, wird die maximale Firsthöhe mit $8{,}72^{5}$ m festgesetzt. Gleichzeitig wird eine flachere Dachneigung zugelassen (18° bis 36° statt wie bisher 30° bis 36°).

Die Änderungen entsprechen annähernd dem, was die Gemeinde im benachbarten Bebauungsplan “Hadersberg I“, der einen vergleichbaren Haustyp vorsieht, als verträglichen Maßstab für die Nachverdichtung am Hang festgesetzt hat.



Schemaschnitt Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan / Entwurf 2. Änderung

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

4. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hadersberg II" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich der 1. Änderung), der mit Rechtskraft der 2. Änderung vollständig außer Kraft tritt.

Sankt Wolfgang, 20. März 2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

.....
Ullrich Gaigl,
Erster Bürgermeister

Germering, 20. März 2023
geändert, 12.06.2023 (redaktionell)

.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner



GEMEINDE St. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Art der Änderung

Umwandlung von 11 freistehenden Einfamilienhäusern in 22 Doppelhaushälften.

Änderung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl für den Bereich der Doppelhäuser.

Änderung der Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet.

Änderung der höchstzulässigen Traufwandhöhe im Mischgebiet.

Änderung der maximalen Gebäudebreite im Mischgebiet.

Die Festsetzungen durch Planzeichen bzw. durch Text werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

D — Nur Doppelhäuser zulässig
Spiegelbildliche Fassaden sind unzulässig

II+ID — 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß als Höchstgrenze

▬▬ Bereich der Änderung

Festsetzungen Nr. B 2, B 4.3, B 5.4 lauten neu:

B 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird für das allgemeine Wohngebiet für den Bereich der Einzelhäuser eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4, für die Doppelhausbebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,45 und für das Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

B 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgelegten Gelände (Traufwandhöhe) wird im allgemeinen Wohngebiet an der Bergseite auf maximal 4 m und an der Talseite auf maximal 5 m begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Traufwandhöhe auf der Talseite von maximal 8,70 m zulässig.

B 5.4 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß aufweisen, wobei der First über der Längsrichtung verlaufen muß und dürfen eine Breite von maximal 12 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet darf die Gebäudebreite ausnahmsweise maximal 13 m betragen.

Ansonsten gelten die Zeichenerklärung, die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Hadersberg III unverändert.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der Änderung zu.

Grundstückseigentümer:

Flur-Nr. 268/1,2,5,8,10,13, 16,18,25,28,32,35 .....

Flur-Nr. 242 .....

Verfahrensvermerke:

a) Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.09.1990 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.08.1990 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 30.10.1990

Schwimmer
Bürgermeister 1. Bürgermeister

GEMEINDE BAYERN SANKT WOLFGANG

b) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 12.10.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. III zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplananderung tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs.4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Sankt Wolfgang, den 30.10.1990

Schwimmer
Bürgermeister 1. Bürgermeister

GEMEINDE BAYERN SANKT WOLFGANG

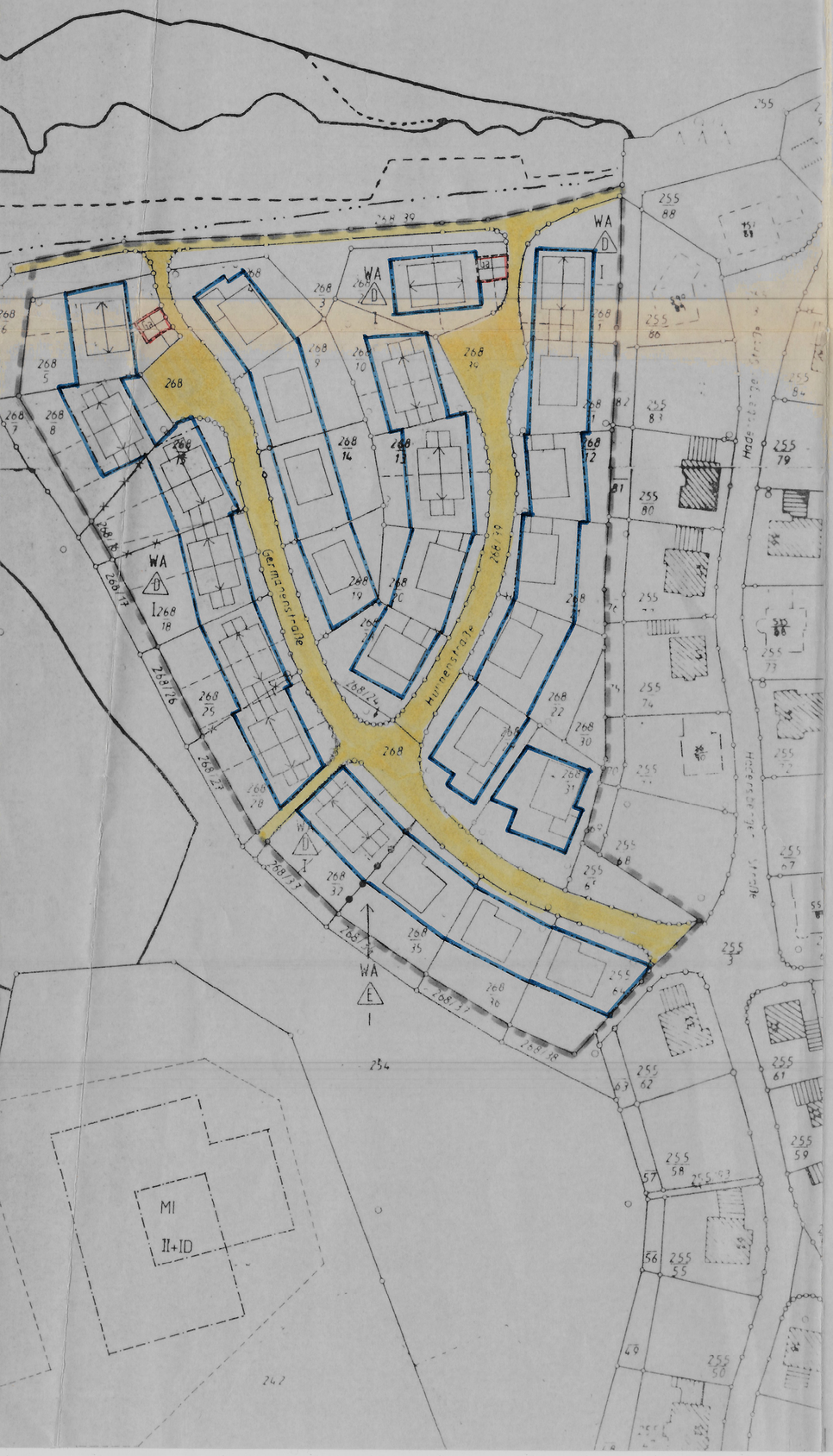
GEMEINDE ST.WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III
1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG

NORDEN

M 1:1000

MÜNCHEN, DEN 06.08.1990

EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:833909



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Art der Änderung

Änderung der	Baugrenzen	Festsetzung	Nr. A 2
Änderung	Zahl der Vollgeschoße	Festsetzung	Nr. A 1
Änderung der	Geschoßflächenzahl	Festsetzung	Nr. B 2
Änderung der	Traufwandhöhe	Festsetzung	Nr. A 4.3
Änderung der	der Breite	Festsetzung	Nr. B 5.4
Änderung	Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen auf die Geschoßfläche § 20 Abs. 3 Bau NVO		

Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt.

Bauweise, Baugrenzen

A 2 ——— Änderung der Baugrenzen

– – – – – Bereich der Änderung

Festsetzungen Nr. A 1 B 2, B 4.3, B 5.4

Art und Maß der baulichen Nutzung

A 1 Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebildet werden, soweit dies bei Einhalten der Traufwandhöhen möglich ist.

Maß der baulichen Nutzung

B2 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine maximale GFZ von 0,45 bei Einzelhäuser und 0,5 bei Doppelhaushälften festgesetzt.

B 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgelegten Gelände (Traufwandhöhe) wird im allgemeinen Wohngebiet an der Talseite auf maximal 6 m begrenzt.

B 5.4 Das Wort Breite wird in Giebelbreite geändert.
Seitliche Anbauten und Zwerchgiebel dürfen, soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen, bis zu 1 m über die Giebelbreite hinausragen.

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschoßen sind auf die Geschoßfläche nichtanzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Bau NVO)

Ansonsten gelten die Zeichenerklärung, die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Hadersberg III unverändert.

Verfahrensvermerke:

a) Die Gemeinde.....hat mit Beschluß des Gemeinderates vom.....die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom.....gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.....,den .....

.....
Bürgermeister

b) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde am .....gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. .....zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs.4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

.....,den .....

.....
Bürgermeister

GEMEINDE ST.WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

NORDEN

M = 1 : 1000

Schwindegg, den 14.06.1991
Entwurfsverfasser:

HOCHBAUPLANUNGSBÜRO FAX. 08082/5612
Isidor Seizenberger Tel. 08082/5006
Hochbautechniker u. Zimmermeister
Hofmarkstr. 26, 84326 SCHWINDEGG



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

Art der Änderung

Umwandlung von 1 freistehenden Einfamilienhaus in 2 Doppelhaushälften.

Änderung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl für den Bereich der Doppelhäuser.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

▬ ▬ ▬	Geltungsbereich der Änderung
WA	Allgemeines Wohngebiet
D	Nur Doppelhäuser zulässig
I	1 Vollgeschoß zulässig

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Änderung wird für die Doppelhausbebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,**5**0 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

Ansonsten gelten die Zeichenerklärung, die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Hadersberg III unverändert.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stimmen der Änderung zu.

Grundstückseigentümer:

Fl.Nr. 268/4 .....

Verfahrensvermerke:

a) Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.05.1993 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.02.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

St. Wolfgang, den 13.12.1994

Gemeinde Sankt Wolfgang

1. Bürgermeister

b) Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 05.08.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 3 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs.4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

St. Wolfgang, den 13.12.1994

Gemeinde Sankt Wolfgang

1. Bürgermeister

GEMEINDE ST.WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III
3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

NORDEN

M: 1/1000

EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REG.BMSTR AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:833909 FAX:8342867

MÜNCHEN, DEN 17.02.1993



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in ihrem Auftrag gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Hadersberg III" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

△ — nur Einzelhäuser zulässig

——— Baugrenze

←→ Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche für Stellplätze

GF — Gemeinschaftsstellplätze

15 m — Maßangabe in Metern

TF — Trafostation

5. Grünordnende Festsetzungen

für das Ortsbild bedeutende Grünflächen

private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume und Gehölze

zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Einrichtungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird für das allgemeine Wohngebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und für das Mischgebiet eine max. GRZ von 0,4 und eine max. GFZ von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird im allgemeinen Wohngebiet mit 30° – 35° und im Mischgebiet mit 35° – 42° festgesetzt.

3.2 Bei allen Hauptgebäuden ist an den traufseiten und an den giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 – 100 cm, bei überdeckten Balkon von 100 – 160 cm zulässig. Im Mischgebiet sind auch kleinere Dachüberstände zulässig, mindestens jedoch 30 cm.

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.

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 in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
An den Giebelseiten der Hauptgebäude angehaute Nebengebäude mit Pultdächern und Nebengebäude mit Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe wird auf max. 2,75 m festgesetzt.

3.6 Dachein schnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fensterbreite von 1,5 qm sind ab einer Dachneigung von mehr als 15° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fensteröffnungen zulässig.

Pro Dachhälfte sind bei den Einzelhäusern max. zwei Gauben zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes 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 talseitigen Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten talseitigen Traufwandfuß wird bei Einzelhäusern auf max. 6,00 m und bei Reihen auf max. 4,00 m und an der Talseite auf max. 5,00 m begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Traufwandhöhe auf der Talseite von max. 8,00 m zulässig.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung 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 in den Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

5.3 Zusammengehörende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.4 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß aufweisen, wobei der First über der Längsrichtung verlaufen muß und dürfen eine Breite von max. 12 m nicht überschreiten.

5.5 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.

5.6 Gebäudesockel müssen in der gleichen Farbe und Putzstruktur wie die übrige Fassade gestaltet werden.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6.3 Pro Parzelle ist max. 1 Doppelgarage zulässig.

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.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

7.4 Die am westlichen und nördlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen 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 Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.

10. Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche darf ausschließlich als Grünland genutzt werden. Der Baumbestand ist zu sichern und ggf. mit Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Artenliste zu erneuern.

Artenliste

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betualus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrus vulgare	-	Liguster
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Malus	- Zuchtformen	und Zierarten
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus iarthartica	-	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus ideus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holler
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen. Zulässig sind ferner:

Juglans regia - Walnuß; in Grünflächen und Hausgärten
Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie; in Grünflächen und Hausgärten
Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn
Pirus communis - Wildbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

Mindestanforderung bei Bäumen: 3xv 16/16
bei Sträuchern: 80/100

10.2 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 detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.3 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

10.4 Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen.

10.5 Private Grünflächen mit Einfriedungsverbot

Auf der Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern aus der Artenliste zu bepflanzen.

10.6 Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Norden des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Das gleiche gilt für die zu erhaltenden Einzelbäume.

10.7 Freiflächengestaltungsplan

Für den Bereich des Mischgebietes ist mit dem Einpaßplan ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11. 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 qm. 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.

12. Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Im Bereich des Mischgebietes muß der Nutzanteil 25 % bis 50 % der Geschoßfläche betragen.

C. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

268 — Flurstücknummern

vorgeschlagene Baukörper

150 — Höhenlinien mit Angabe der Höhenkoten

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

6,50 m bis 7,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 – 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser und evtl. Schichtwasser zu sichern.

3. Das Oberflächenwasser von westlichem Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

4. Vor Gräben und baulichen Anlagen ist ein Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Landwirtschaft:

Aufgrund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat St. Wolfgang am 25.1.1983 gefaßt und am 9.2.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

St. Wolfgang, den 9.2.1990
1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 22.2.89 hat in der Zeit vom 6.3.89 bis 16.3.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

3. Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.1.83 hat in der Zeit vom 6.3.89 bis 16.3.89 stattgefunden (§ 4 BauGB).

St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.1.83 in der Sitzung vom 22.3.89 gebilligt und beschlossen, daß sie durchgeführt werden soll.

St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.1.83 wurde am 29.3.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 BauGB).

St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.1.83 mit Begründung und zusammenfassender Erklärung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.6.89 bis 28.7.89 an der Landratsamt Straubing-Bogen, Bauamt, Zimmer Nr. 212 und Landratsamt Straubing, Bauamt, Zimmer Nr. 212 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung vom 16.6.1989 über Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplanentwurf erfolgte am 26.6.1989; dabei wurde darauf hingewiesen, daß gemäß § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Gesetzbuches hingewiesen wurde. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.1.1983 in Kraft (§ 12 BauGB).

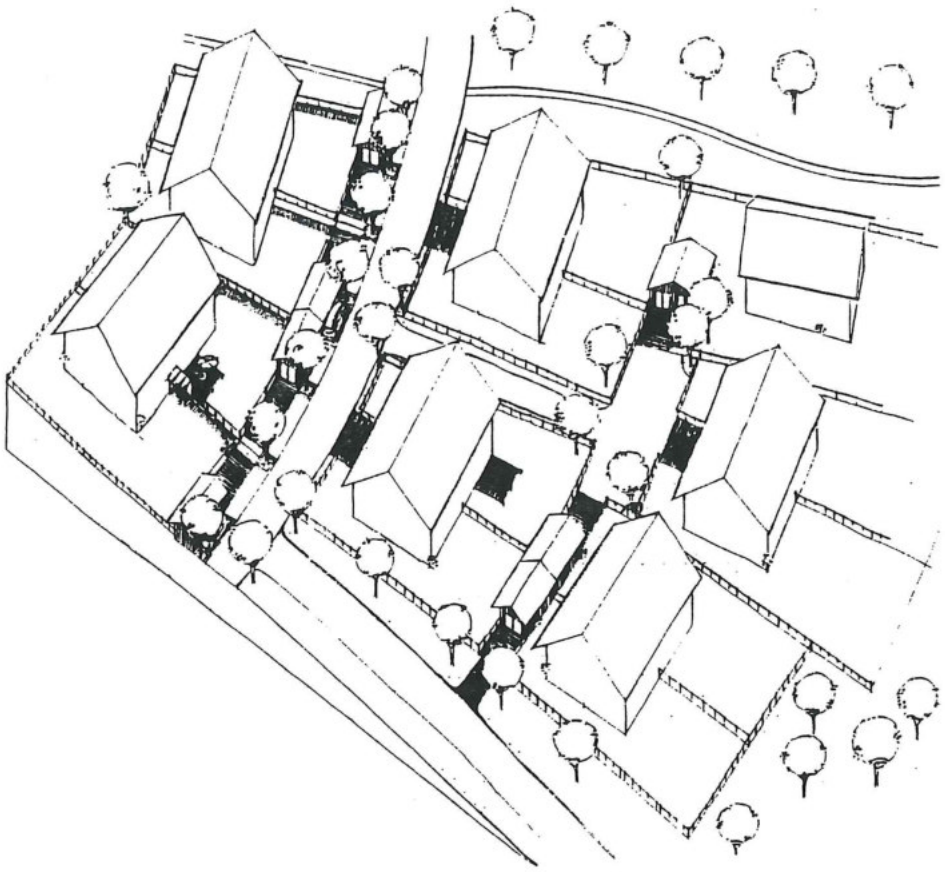
St. Wolfgang, 9.2.1990
1. Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG III

NORDEN — MASSSTAB 1:1000 — 0 10 50 100

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 T. 8339 09

MÜNCHEN DEN 25.01.1989
GEÄNDERT AM 29.06.1989



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN
HADERSBERG IV

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HADERSBERG IV"

DER GEMEINDE ST. WOLFGANG

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

Grünordnung:

Max Bauer, Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth,
Tel. 08123/2363, Fax 08123/4941

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von St. Wolfgang westlich des Baugebietes Hadersberg III. Es ist ca. 700 m von der Ortsmitte entfernt.

Im Norden grenzt das Baugebiet an einen vorhandenen Wald, im Süden und Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an eine großzügige öffentliche Grünfläche des Baugebietes Hadersberg III.

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Auf dem nördlichen Teil ist die neue Bebauung vorgesehen, der südliche Bereich beinhaltet umfangreiche Ausgleichsflächen.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich steigt von Osten nach Westen um ca. 15 m an. In diesem Teil befinden sich heute weder Bäume noch Sträucher.

In dem südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich heute bereits wertvolle landschaftliche Strukturen, die aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Wolfgang noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies soll in einem 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgen. Nachdem in der Gemeinde St. Wolfgang ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht, soll der Bebauungsplan gemäß dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 1 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG).

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Südosten über eine bereits ausgebaute Erschließungsstraße und von Südwesten aus über eine noch zu bauende Erschließungsstraße, die weiter westlich an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen werden soll.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde St. Wolfgang, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde. In der bereits ausgebauten Erschließungsstraße im Südosten des Planungsgebietes ist bereits ein ausreichend dimensionierter Wasser- und Kanalanschluß vorhanden.

Das Gebiet wird von den Kraftwerken Haag mit Strom versorgt. Evtl. notwendig werdende Trafostationen im Baugebiet sollen entweder im Zusammenhang mit Garagen errichtet werden oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde St. Wolfgang erfolgt durch den Landkreis Erding.

Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Die Grundschule liegt im Nordwesten des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 300 m.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem in den Baugebieten Hadersberg I, II und III sämtliche Grundstücke weitgehend bebaut sind, soll mit der Planung für ein weiteres Baugebiet Bauland für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden. Die Gemeinde St. Wolfgang verfolgt seit Jahren das Ziel, günstige Baugrundstücke zu erwerben, um sie dann bevorzugt an die einheimische Bevölkerung weiter zu veräußern. Der zur Planung anstehende Bereich wurde ebenfalls von der Gemeinde St. Wolfgang vor einiger Zeit erworben.

Da das neue Baugebiet von der bestehenden Bebauung durch einen markanten Grünzug mit einem größeren Niveauunterschied abgetrennt ist, wurde hier ein Gesamtkonzept für eine neue Siedlung erarbeitet.

Nachdem sich das Planungsgebiet in einer noch relativ günstigen Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Schule befindet, bietet sich eine Bebauung dieses Areals an.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Das Baugebiet wurde so konzipiert, daß eine stufenweise Realisierung möglich ist. Das neue Baugebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen, die sich an die bestehende Topografie anlehnen. In diese beiden Erschließungsstraßen mündet die von Südosten kommende bereits bestehende Haupterschließungsstraße. Als zusätzliche Erschließung ist eine kleine Straße nach Südwesten hin zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße nach Lappach geplant.

Entlang der östlichen Stichstraße sind auf der Ostseite vier Wohnhöfe situiert. Diese Bebauungsform soll sich an die historischen Höfe, die in der Region von St. Wolfgang auf den Bergkuppen typisch sind, anlehnen.

Auf der Westseite des östlichen Erschließungsstiches sowie im Bereich der westlichen Stichstraße sind Einzel- und Doppelhäuser in giebelständiger bzw. traufständiger Anordnung geplant. Auf diese Weise können spannungsvolle Straßenräume entstehen.

Neben den freistehenden Einfamilienhäusern wurden zwei verschiedene Doppelhauswohnformen angeboten. In dem einen Haustyp muß die Garage im Gebäude untergebracht werden, um eine möglichst offene Baustruktur zu erhalten. Die von Süden bzw. Westen aus erschlossenen Doppelhausgrundstücke haben die Garage unmittelbar neben der Straße zur Abschirmung des Gartenbereiches.

Im Süden des Planungsgebietes wurden zwei Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern geplant. Auch bei diesen Reihenhäusern sind die Garagen jeweils im Gebäude vorgesehen.

Für die Reihenhäuser und Doppelhäuser wird nur ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, nachdem innerhalb des Straßenraumes eine Vielzahl von Stellplätzen nachgewiesen wurden.

Für alle Häuser sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Dies ist durch die Hanglage begründet. In den meisten Fällen wird das Untergeschoß zum Vollgeschoß.

Sämtliche Erschließungsstraßen sollen als ländliche Erschließungsstraßen ausgebaut werden. Hierunter ist eine ca. 4,50 m bis 5,00 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße, wie es in ländlichen Gemeinden wie St. Wolfgang üblich ist, von Grünstreifen begleitet.

Durch diese Gestaltung und die geschwungene Führung der Straßen werden die Autofahrer in diesen wenig befahrenen Anliegerstraßen zum Langsamfahren veranlaßt. Durch eine Einbeziehung nicht eingezäunter Vorgärten kann eine großzügige Straßenraumgestaltung erreicht werden.

3.2 Grünordnung

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes wird sehr großer Wert sowohl auf die Eingrünung als auch auf die Durchgrünung gelegt. Deshalb ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen sehr hoch.

Im Norden ist geplant, zur bestehenden Waldfläche hin einen Waldmantel aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen aufzubauen. Im Nordwesten, Osten und auch zentral im Baugebiet sollen Obstwiesen, wie sie seit jeher für St. Wolfgang typisch sind, entstehen. Dies erscheint auch als Übergang zu dem einige 100 m weiter östlich gelegenen Obstlehrgarten von großer Bedeutung. Bei der Pflanzung sollen vor allem alte Lokalsorten verwendet werden.

Im Bereich des zentralen Angers soll auch der Kinderspielplatz errichtet werden, der über ein Fußwegenetz gefahrlos erreicht werden kann.

Neben dieser angerartigen Obstwiese sorgen Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünzüge sowie die Vorgabe, daß im privaten Bereich je 200 m2 Grundstückfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind, für eine ausreichende Durchgrünung. In den öffentlichen Grünzügen werden offene Gräben integriert, in die das Dachwasser der Gebäude, soweit dies von der Höhenlage der einzelnen Baukörper her möglich ist, eingeleitet wird.

Im Westen wird das Baugebiet durch eine geschlossene 8 - 17 m breite Pflanzung begrenzt. Ebenfalls dicht abgepflanzt wird das Baugebiet nach Süden hin zu den im Bebauungsplan integrierten Ausgleichsflächen.

Diese Ausgleichsflächen haben eine Größe von ca. 35 000 m2. Teile dieser Fläche sind in der Biotopkartierung des Landkreises Erding als wertvoller Lebensraum erfaßt (Biotop Nr. 94). Der Ausschnitt aus der Biotopkartierung ist in der Anlage zur Begründung enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine Hangquellmulde mit Niedermoorkomplex und angelegten Stauteichen. In dieser Ausgleichsfläche ist vorgesehen, die vorhandenen Teiche zu räumen und als Amphibien-Laichgewässer auszubilden. Eine fischereiliche Nutzung wird es hier künftig nicht mehr geben. Außerdem wird der Bereich aufgewertet durch Verstärkung der vorhandenen Gehölzstrukturen, wobei hierzu nur Pflanzen Verwendung finden, die dort bereits vorhanden sind, also überwiegend Erlen, Eschen, Weiden und in etwas trockenen Bereichen Eichen. Durch die Zuführung von Dachwasser über die offenen Gräben wird zusätzlich Wasser eingeleitet.

Die vorhandenen Sukzessionsflächen werden erhalten und ausgeweitet. Die bestehenden Wiesenflächen werden künftig nicht mehr gedüngt und nur mehr einmal jährlich gemäht. Dadurch wird der Nährstoffeintrag in die biotopkartierten Bereiche verringert.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen einschließlich der Abpflanzung zum eigentlichen Baugebiet hin wird als öffentliche Grünfläche mit Vorrangfunktion Naturschutz festgesetzt und dadurch auf Dauer gesichert, da sämtliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich sein sollen.

Die Kosten für die Anlage dieser Ausgleichsflächen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird auf die Anlieger des Baugebietes umgelegt. Die Gemeinde St. Wolfgang hat hierzu bereits eine entsprechende Satzung nach dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erlassen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, wurden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden exakte Werte für die maximal überbaubare Grundfläche pro Grundstück angegeben. Für das Einzelhaus wurden maximal 150 m2, für die Doppelhaushälfte maximal 75 bzw. 85 m2 und für das Reihenhaus maximal 75 m2 Grundfläche festgesetzt. Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze bleiben dabei unberücksichtigt.

Die durchschnittliche Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt im Planungsgebiet unter 0,3.

Die Bebauung verteilt sich auf die folgenden drei Haustypen:

Einzelhäuser	20
Doppelhaushälfen	66
Reihenhäuser	6

Insgesamt sind somit 92 Bauparzellen im Bebauungsplan festgesetzt.

Um Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu vermeiden und im Hinblick auf eine vernünftige bauliche Dichte in diesem Neubauquartier wurde im Baugebiet die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Parzelle beschränkt.

Aus den Erfahrungswerten in anderen Siedlungen dürften danach in dem neuen Baugebiet ca. 130 - 140 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von ca. 3 Einwohnern pro Wohneinheit können damit in dem gesamten Baugebiet ca. 400 Einwohner untergebracht werden.

3.4 Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	10,2 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland:	4,0 ha	=	39,2 %
Verkehrsflächen:	0,9 ha	=	8,8 %
Grünflächen:	5,3 ha	=	52,0 %

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das gesamte Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde St. Wolfgang befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB

a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro m2 beeinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 9 200 m2	à DM 180,--/m2	=	DM	1 656 000,--

b) Straßenbeleuchtung

ca. 25 Stück	à DM 3 000,--	=	DM	75 000,--

c)	Summe	=	DM	1 731 000,--
c)	Summe	=	DM	1 731 000,--
d)	Davon Anteil der Gemeinde St.Wolfgang (10 %)	=	DM	173 100,--
e)	Umzulegender Anteil	=	DM	1 557 900,--

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1.	Wasserversorgung			
	ca. 800 lfm à DM 150,--	=	DM	120 000,--
2.	Abwasserkanal			
	ca. 800 lfm à DM 250,--	=	DM	200 000,--
3.	Summe		DM	320 000,--

München, 30. März 1994
geändert, 19. Dezember 1994

St. Wolfgang, 30. März 1994
geändert, 19. Dezember 1994

E. v. Angerer

Schwimmer, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde St. Wolfgang erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG)
- 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 "Hadersberg IV" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- öffentliche Parkplätze

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- 20 — Maßangabe in Metern
- Fläche für Garagen
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- offene Vorgärten - Einfriedung unzulässig
- Firstrichtung

5. Grünordnerische Festsetzungen

- öffentliche Grünflächen mit Vorrangfunktion Naturschutz
- sonstige öffentliche Grünflächen
- zu pflanzende Gehölzflächen
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Obstwiesen
- Sukzessionsflächen
- Wiesenflächen
- Kinderspielplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 271 — Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Oberflächengewässer
- bestehende Einzelbäume
- bestehende Gehölz- und Waldflächen
- 580 — Höhenlinien in Metern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maßbestimmungen werden für die einzelnen Haustypen folgende max. zulässige Grundflächen festgesetzt (Garagen, Wintergärten und überdeckte freisitze bleiben dabei unberücksichtigt).

Einzelhaus mit integrierter Garage max. 150 m2
Doppelhaushälfte mit integrierter Garage max. 75 m2
Doppelhaushälfte ohne Garage max. 85 m2
Reihenhaus mit integrierter Garage max. 75 m2

Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich der Garagen darf 50 m2 pro Parzelle nicht übersteigen.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Haupt- und Nebengebäude gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen:

Dachneigung: 28 - 32 Grad
Dachform: Satteldach mit roter Deckung
Wandhöhe: Hauptgebäude 6 m, gemessen an der Talseite

Nebengebäude/Garage 2,75 m, gemessen in der Gebäudemitte

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt Festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der traufseitigen Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Pro Wohneinheit müssen bei Einzelhäusern 1,5 Stellplätze bei Doppelhäusern und Hausgruppen 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m anzuhalten.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

6. Baugrenzen

Für Wintergärten zum Garten hin dürfen die Baugrenzen bis max. 2 m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

7. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünflächen mit Vorrangfunktion Naturschutz

Die vorhandenen Weiher sind zu räumen und als Amphibienlaichgewässer auszubilden.

Die Gehölzflächen sind zu erhalten und wie dargestellt zu ergänzen. Hierzu sind nur bereits vorhandene Gehölzarten zu verwenden. Lediglich angrenzend an die Privatgärten sind weitere Gehölze aus der Artenliste zu Punkt 8.2 zulässig.

Die Wiesenflächen sind nicht zu düngen und nur einmal pro Jahr zu mähen.

Sämtliche Maßnahmen mit Ausnahme der jährlichen Mahd in diesem Bereich sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahme wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes der Gemeinde St. Wolfgang verwiesen.

8.2 Sonstige öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Listen zu gestalten:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzgröße: H 3 x v. 18 - 20 cm StU oder SOL 4 x v. 350 - 400 cm

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume: Hochstamm

Als Straßenbäume zusätzlich:

Robinia pseudoac. "Monophylla"	Robinie
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Mindestpflanzgröße: H 3 x v. 16 - 18 cm StU oder SOL 3 x v. 300 - 350 cm

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea mas	Salweide
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: 2 x v. 100 - 150 cm

Die im Plan als Obstwiese gekennzeichneten Flächen sind überwiegend mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen.

Bei zu pflanzenden Gehölzflächen sind neben den Sträuchern mindestens 5 % Bäume zu verwenden. Der Pflanzabstand bei diesen geschlossenen Pflanzflächen beträgt 1,2 x 1,2 m.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige Gehölze nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind mit Wildkräutermischung anzusähen und extensiv zu pflegen.

8.3 Private Grünflächen

Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume aus Punkt 8.2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

Mindestens 15 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 8.2 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Hecken aus Thujen und anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Offene Vorgärten sind flächig zu bepflanzen, wobei auch Ziergehölze verwendet werden können.

Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Rasenfuge zu verwenden.

8.4 Niederschlagswasser

Dachwasser ist in die geplanten Oberflächengewässer einzuleiten, soweit dies von der Höhenlage der einzelnen Baukörper her möglich ist.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; einzeiler Granit Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

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

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage St. Wolfgang vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstückentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Wegen und Begrenzungen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat ... am 8.JUL.1994 gefaßt und am 8.JUL.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 8.JUL.1994 hat in der Zeit vom 18.JUL.1994 bis 19.AUG.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 8.JUL.1994 hat in der Zeit vom 18.JUL.1994 bis 19.AUG.1994 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 8.JUL.1994 hat in der Zeit vom 22.AUG.1994 bis 23.SEP.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 8.DEZ.1994 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat ... am 8.FEB.1995 gefaßt (§ 10 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

6. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB - ZustVBauGB - vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) in der Fassung der Verordnung zur Anpassung der Zuständigkeiten vom 26.03.1993 (GVBl. S. 308) mit Bescheid vom 11.APR.1995 Az.: 24.1240-4 genehmigt.

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 11.MAI.1995 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 14.DEZ.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).

   St. Wolfgang, den 15. MAI 1995
   (Siegel) Bürgermeister

GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN
HADERSBERG IV

NORDEN — MASSTAB 1 : 1000 — 0M — 50 — 100

EBERHARD VON ANGERER DIPLING.ARCHITEKT REGEMSTR. AM KNIE 11 81541 MÜNCHEN TEL.83909 FAX.8342867

MÜNCHEN, DEN 30.03.1994
GEÄNDERT 19.12.1994