

BEBAUUNGSPLAN

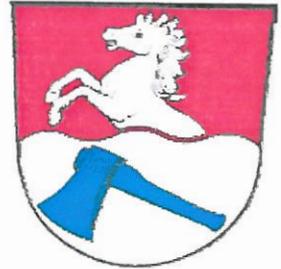
" Lappach - Mitte "

zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und
Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a

Gemeinde : Sankt Wolfgang

Landkreis : Erding

Regierungsbezirk : Oberbayern



Gemeinde Sankt Wolfgang
Hauptstraße 9
84427 Sankt Wolfgang

Erstelldatum: 27.04.2012
Geändert : 16.07.2012
Endfassung :

Gemeinde Sankt Wolfgang

B E B A U U N G S P L A N

" L a p p a c h - M i t t e "

zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a

Maßstab 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke Nr. 2 , 11

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a als Satzung.

Plandatum:

Entwurf: 27.04.2012

Geändert: 16.07.2012

Endfassung

Planfertiger:



A.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

A.1.1.1 **II** Zahl der Vollgeschosse 2 - als Höchstmaß
Einzelhaus: GR-Hauptgeb. = max. 130 m²;
GF: max. 260 m²; WH: max. 6,30 m;

(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "

Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs.7 BayBO wird verwiesen.)

A.2 **Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**

A.2.1  nur Einzelhaus zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

A.2.2  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO

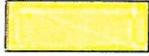
A.2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.2.4 **O** offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

Ä A.2.5  Firstrichtung frei wählbar

Ä A.2.6  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

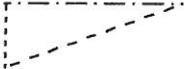
A.3 Verkehrsflächen, Grünflächen

A.3.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ä A.3.2  private, nicht einzufriedende Grünflächen als straßenseitige Vorgartenzone mit PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrt und Hauszugang.

A.3.3  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

A.3.4 Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

Ä A.3.5  Sichtfeld

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutz-Zäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

A.4 Flächen für Stellplätze. Garagen und Nebengebäude

A.4.1  Flächen- Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb der Baugrenzen platziert werden. wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Ab .9 Satz 1 Nr.1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 5,00 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0.50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

A.4.2  Garage

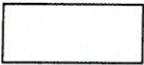
A.4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m

A.4.4  Fläche für private Stellplätze Stellplatztiefe mind. 5,00 m

A.5 Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- A.5.1** Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- A.5.2** Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m² Dach-/ Hoffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- A.5.3** Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

A.6 Grünordnung

- A.6.1**  Private Grünfläche
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten bepflanzt

- A.6.2**  Gehölzbestand. zu erhalten

- A.6.3**  Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter A.6.6

- A.6.4**  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

-  Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter A.6.6

Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig ; die Anzahl ist jedoch beizubehalten

- A.6.5** Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 10% der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Ä

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.

A.6.6 Für die Eingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew. Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Casanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14

Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>		<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

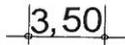
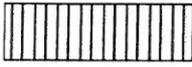
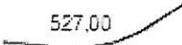
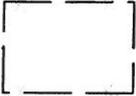
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

- A.6.7** Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

B. Hinweise durch Planzeichen

- B.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- B.2  geplante Grundstücksgrenzen
- B.3 13/2 Flurstücknummer z.B. 13/2
- B.4  Vermessung in Metern, z.B. 3,5 m
- B.5  bestehende Wohngebäude
- B.6  bestehende Nebengebäude und Gewerbebauten
- B.7  Höhenlinien in Metern ü. NN, z. B. 527,00 m
- B.8  Bezeichnung der Parzelle
- B.9  Vorgeschlagene Bebauung
- B.10  zu beseitigende Gebäude
- B.11  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

C. Textliche Festsetzungen - Bebauung

C.1 Nutzung

- C.1.1** Im Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) sind pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- C.1.2** Baugrenzen: Für untergeordnete Bauteile entsprechend BayBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5 m Tiefe und 4 m Länge zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt dabei unberührt.

C.2 Garagen und Stellplätze

- C.2.1** Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit
- C.2.2** Der Stauraum zwischen Garage und Straße wird zur Anrechnung eines zweiten Stellplatzes nicht anerkannt.
- C.2.3** Im Bereich des Stauraumes zwischen Garage und Straße sind Einfriedungen unzulässig.

C.3 Gebäude

- C.3.1** Zusammengebaute Baukörper sind profil- und traufgleich auszuführen.
- C.3.2** Die Wandhöhen WH (gemessen ab Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut mit Wandaußenseite) dürfen 6,30 m nicht überschreiten.

- C.3.3** Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt.

		Wohnhaus	Garage	
Parzelle	1 OK. FFB.	567,95	567,50	NN
Parzelle	2 OK. FFB.	566,95	567,50	NN
Parzelle	3 OK. FFB.	567,45	566,60	NN
Parzelle	4 OK. FFB.	567,45	568,00	NN
Parzelle	5 OK. FFB.	568,75	568,00	NN

- Ä C.3.4** Im Terrassen- und Freisitzbereich sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 30 cm
Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

C.3.5 Vorbauten dürfen sich nur über 1/3 der Gebäudebreite od. Länge erstrecken.

C.3.6 Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die Abstandsflächen regelt die BayBO.

C.3.7 Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

C.4 Gestaltung des Daches

C.4.1 Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

C.4.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach-Wohngebäude: von 18° bis max. 32°

Satteldach Nebengebäude u. Garagen

können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden

Pulldach-Nebengebäude u. Garagen von 5° bis max. 20°

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.

C.4.3 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.

Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig oder Blechdeckungen.

Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte.

flachgeneigte Sattel-oder Pulldächer.

C.4.4 Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel pro Dachseite ist zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

C.5 Einfriedungen

C.5.1 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

D. Textliche Hinweise

D.1 Immissionsschutz

D.1.1 Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

Ä D.1.2 Zur Sicherstellung möglichst ruhiger und gesunder Schlafverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. orientierte Bauweise, passive Maßnahmen).

Innerhalb des Einwirkbereiches der Isener Straße (ED 18) müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109).

Der Einwirkbereich des Lärmpegelbereiches erstreckt sich bis 21 m, ausgehend von der Straßenmitte.

Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, insbesondere die Schlafräume, (nach DIN 4109) dürfen im Einwirkbereich auf den zum Parkplatz zugewandten Seiten (Westseite und je nach Lage auch die Nord- und Südseite) keine zu öffnenden Fassadenelemente aufweisen (Fenster, Fenstertüren etc.); diese sind entsprechend in geschlossener Bauweise auszuführen (z.B. Festverglasung, orientierende Bauweise, etc.). Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden.

Ä D.1.3 Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplans (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Die Betriebe dürfen in der Ausübung ihrer gewerblichen und landwirtschaftlichen Tätigkeit und Erweiterung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

D.2 Erschließungsvoraussetzungen, Wasserwirtschaft

- D.2.1** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.
- D.2.2** Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 ff) erstellt werden.
- D.2.3** Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- D.2.4** Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern
- D.2.5** Nach Art. 63 BayWG darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

D.3 Archäologische Denkmalpflege

- D.3.1** Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Ä **D.3.2** Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid gem. Art. 7 DSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu beantragen, um Verzögerung des Bauablaufs zu vermeiden.

D.4 Kartengrundlage

- D.4.1 Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) vom Vermessungsamt Erding vom 15.03.2012

D.5 Maßentnahme

- D.5.1 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für
Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Plandatum:

Entwurf: 27.04.2012

Geändert: 16.07.2012

Endfassung

Planfertiger:



E) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Lappach - Mitte" gemäß § 13 a

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.12 die Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 13 a beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 27.04.12 mit der

Begründung in der Zeit vom 25.05.12 bis einschließlich 26.06.12 öffentlich ausgelegt .

Dies wurde am 16.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Behörden**

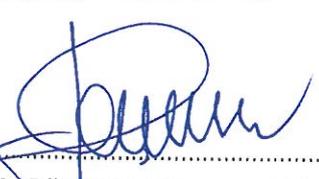
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.12 bis einschließlich 26.06.12 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.07.12 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.12 geändert 16.07.12 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang , den 19. JULI 2012




1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer

5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.07.12 ^{Bekanntmachung}

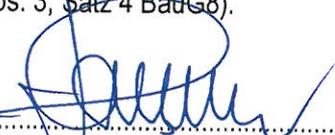
Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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 216 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 27. JULI 2012




Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer

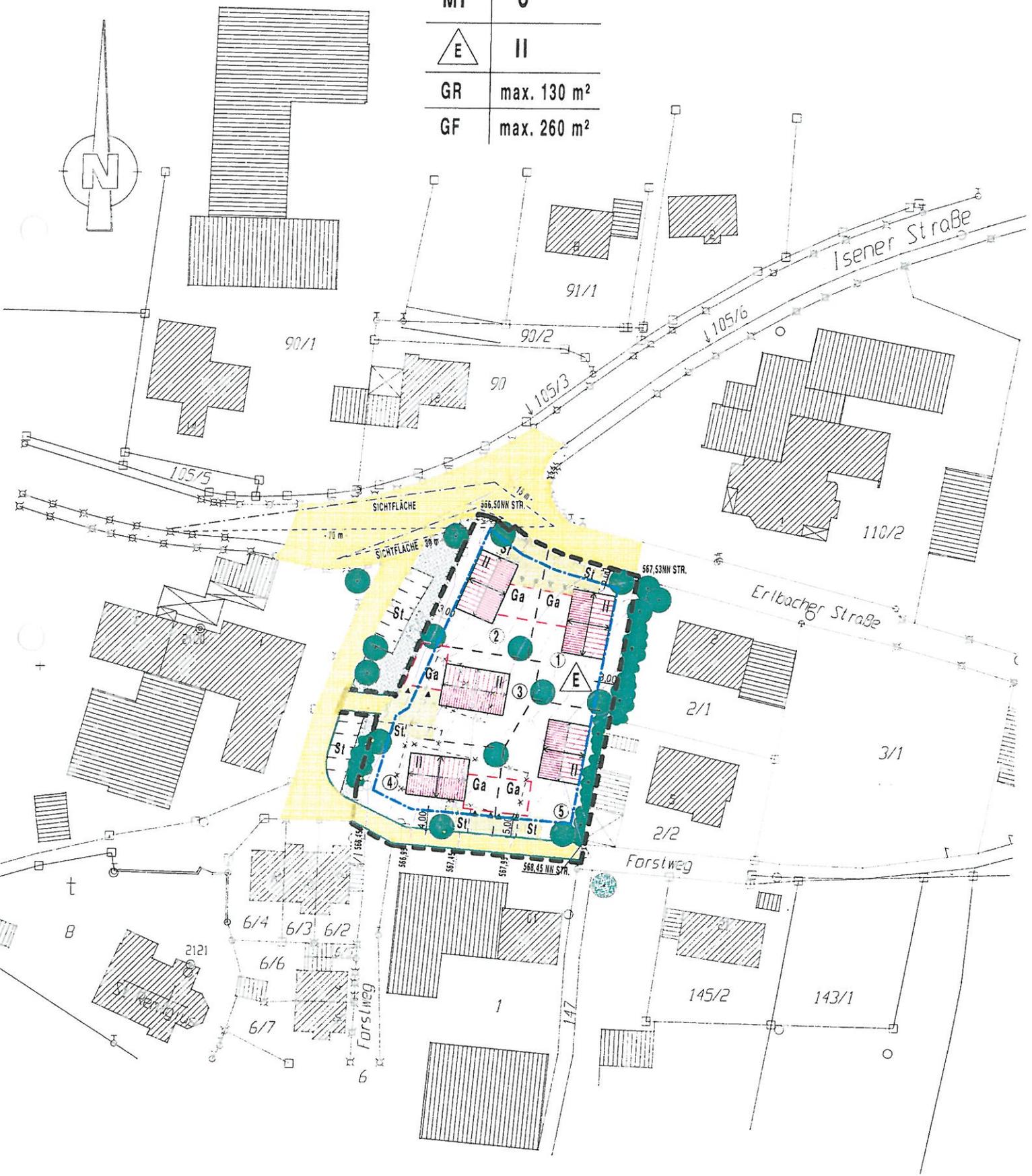
LAGEPLAN M = 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN - "LAPPACH-MITTE"

ENTWURF: 27.04.2012
 geändert: 16.07.2012
 Endfassung:

zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und
 Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a

MI	0
	II
GR	max. 130 m ²
GF	max. 260 m ²



BEBAUUNGSPLAN

"Lappach - Mitte 1. Änderung"

zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und
Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a

1. Änderung des Bebauungsplanes "Lappach-Mitte" zum Bau von
Parkplätzen sowie eines Spielplatzes zur Stärkung der Ortsmitte.

Gemeinde : Sankt Wolfgang

Landkreis : Erding

Regierungsbezirk : Oberbayern



Gemeinde Sankt Wolfgang
Hauptstraße 9
84427 Sankt Wolfgang

Erstelldatum: 07.12.2020
Geändert :
Endfassung :

Gemeinde Sankt Wolfgang

B E B A U U N G S P L A N

" Lappach - Mitte "

**zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und
Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a**

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Lappach-Mitte"
zum Bau von Parkplätzen sowie eines Spielplatzes
zur Stärkung der Ortsmitte.**

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke Nr. 2 , 2/3, 2/4
2/5 , 2/6, 13/2,

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3,
4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und
10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen
Fassung, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a als Satzung.

Plandatum:

Entwurf: 07.12.2020

Geändert:

Endfassung

Planfertiger:



A Festsetzungen durch Planzeichen

Seite 1

A.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 **M** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

A.1.1.1 **II** Zahl der Vollgeschosse 2 - als Höchstmaß
Einzelhaus: GR-Hauptgeb. = max. 130 m²;
GF: max. 260 m²; WH: max. 6,30 m;

(redaktioneller Hinweis zum Begriff " Vollgeschoss "

Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

A.2 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

A.2.1  nur Einzelhaus zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

A.2.2  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO

A.2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.2.4 **O** offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich

A.2.5  Firstrichtung frei wählbar

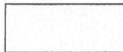
A.2.6  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

A.3 Verkehrsflächen, Grünflächen

A.3.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



private Verkehrsfläche



A.3.2

öffentliche od. private, nicht einzufriedende Grünflächen als straßenseitige Vorgartenzone mit PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrt und Hauszugang.
öffentliche Parkflächen mit Rasenfugenpflaster

A.3.3



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

A.3.4

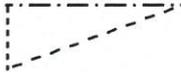
Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.



A.3.5

Spielplatz

A.3.6



Sichtfeld

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutz-Zäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

A.4 Flächen für Stellplätze. Garagen und Nebengebäude

A.4.1



Flächen- Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb der Baugrenzen platziert werden. wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Ab .9 Satz 1 Nr.1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 5,00 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0.50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

A.4.2

Ga

Garage

A.4.3



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m

A.4.4

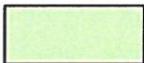
St

Fläche für private und öffentliche Stellplätze
Stellplatztiefe mind. 5,00 m

A.5 Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- A.5.1** Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.b.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- A.5.2** Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m² Dach-/ Hoffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- A.5.3** Die Schmutz- u. Regenwasser- Entwässerung ist im Bauplan darzustellen !

A.6 Grünordnung

- A.6.1**  Öffentliche Grünfläche
Die Fläche ist mit Strauchgruppen und Bäumen aus heimischen Arten bepflanzt

- A.6.2**  Gehölzbestand. zu erhalten

- A.6.3**  Sträucher Neupflanzung gemäß Artenliste unter A.6.6

- A.6.4**  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten



- Einzelbaum Neupflanzung gemäß Artenliste unter A.6.6

Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig ; die Anzahl ist jedoch beizubehalten

- A.6.5** Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindesten 10% der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.

A.6.6 Für die Eingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus sil vatica	Gew. Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H. 3 x v. StU 18 - 20</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Castanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Obstbaum lokaltypischer Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14
 Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Erding.

<u>Sträucher</u>	<u>2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150</u>
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden

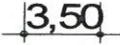
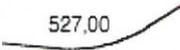
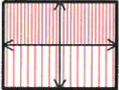
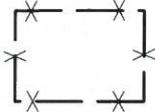
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujahecken ist grundsätzlich unzulässig.

A.6.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

B. Hinweise durch Planzeichen

- B.1**  bestehende Grundstücksgrenzen
- B.2**  geplante Grundstücksgrenzen
- B.3** 13/2 Flurstücknummer z.B. 13/2
- B.4**  Vermessung in Metern, z.B. 3,5 m
- B.5**  bestehende Wohngebäude
bestehende Nebengebäude
und Gewerbebauten
- B.6**  Höhenlinien in Metern ü. NN, z. B. 527,00 m
- B.7**  Bezeichnung der Parzelle
- B.8**  Vorgeschlagene Bebauung
- B.9**  zu beseitigende Gebäude
- B.10**  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

C. Textliche Festsetzungen - Bebauung

C.1 Nutzung

C.1.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) sind pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

C.1.2 Baugrenzen: Für untergeordnete Bauteile entsprechend BayBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5 m Tiefe und 4 m Länge zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt dabei unberührt.

C.2 Garagen und Stellplätze

C.2.1 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit

C.2.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße wird zur Anrechnung eines zweiten Stellplatzes nicht anerkannt.

C.2.3 Im Bereich des Stauraumes zwischen Garage und Straße sind Einfriedungen unzulässig.

C.3 Gebäude

C.3.1 Zusammengebaute Baukörper sind profil- und traufgleich auszuführen.

C.3.2 Die Wandhöhen WH (gemessen ab Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut mit Wandaußenseite) dürfen 6,30 m nicht überschreiten.

C.3.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt.

		Wohnhaus	Garage	
Parzelle	1 OK. FFB.	567,95	567,50	NN
Parzelle	2 OK. FFB.	566,95	567,50	NN
Parzelle	3 OK. FFB.	567,45	566,60	NN

C.3.4 Im Terrassen- und Freisitzbereich sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zulässig. max. +/- 30 cm
Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

- C.3.5** Vorbauten dürfen sich nur über 1/3 der Gebäudebreite od. Länge erstrecken.
- C.3.6** Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 15 m², sowie Balkone, Vorbauten und Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die Abstandsflächen regelt die BayBO.
- C.3.7** Nebenanlagen nach 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

C.4 Gestaltung des Daches

- C.4.1** Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- C.4.2** Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- Satteldach-Wohngebäude: von 18° bis max. 32°
 Satteldach Nebengebäude u. Garagen
 können bis zu 5° flacher als die Wohngebäude ausgeführt werden
 Pultdach-Nebengebäude u. Garagen von 5° bis max. 20°
 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.
- C.4.3** Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.
 Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig oder Blechdeckungen.
 Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer.
- C.4.4** Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel pro Dachseite ist zulässig.
 Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

C.5 Einfriedungen

- C.5.1** Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

D. Textliche Hinweise

D.1 Immissionsschutz

D.1.1 Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

D.1.2 Zur Sicherstellung möglichst ruhiger und gesunder Schlafverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. orientierte Bauweise, passive Maßnahmen).

Innerhalb des Einwirkbereiches der Isener Straße (ED 18) müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109).

Der Einwirkbereich des Lärmpegelbereiches erstreckt sich bis 21 m, ausgehend von der Straßenmitte.

Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, insbesondere die Schlafräume, (nach DIN 4109) dürfen im Einwirkbereich auf den zum Parkplatz zugewandten Seiten (Westseite und je nach Lage auch die Nord- und Südseite) keine zu öffnenden Fassadenelemente aufweisen (Fenster, Fenstertüren etc.); diese sind entsprechend in geschlossener Bauweise auszuführen (z.B. Festverglasung, orientierende Bauweise, etc.). Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden.

D.1.3 Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplans (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Die Betriebe dürfen in der Ausübung ihrer gewerblichen und landwirtschaftlichen Tätigkeit und Erweiterung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

D.2 Erschließungsvoraussetzungen, Wasserwirtschaft

- D.2.1** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.
- D.2.2** Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 ff) erstellt werden.
- D.2.3** Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- D.2.4** Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern
- D.2.5** Nach Art. 63 BayWG darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

D.3 Archäologische Denkmalpflege

- D.3.1** Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- D.3.2** Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid gem. Art. 7 DSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu beantragen, um Verzögerung des Bauablaufs zu vermeiden.

D.4 Kartengrundlage

- D.4.1** Amtliches Katasterblatt M= 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) vom Vermessungsamt Erding vom Nov. 2020

D.5 Maßentnahme

- D.5.1** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Plandatum:

Entwurf: 07.12.2020

Geändert:

Endfassung

Planfertiger:



E) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Lappach - Mitte" gemäß § 13 a

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.21 die Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 13 a beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.21 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 07.12.20 mit der

Begründung in der Zeit vom 08.02.21 bis einschließlich 08.03.21 öffentlich ausgelegt .

Dies wurde am 29.01.21 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.21 bis einschließlich 08.03.21 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.03.21

den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.21

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang , den 25. MAI 2021



Siegel

1. Bürgermeister
Ulrich Gaigl

5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.05.21

Der Bebauungsplan mit 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 216 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 27. MAI 2021



Siegel

1. Bürgermeister
Ulrich Gaigl

F) **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lappach-Mitte“**
Gemeinde Sankt Wolfgang

für das Gebiet :

BEBAUUNGSPLAN
" Lappach - Mitte "
zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und
Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Lappach-Mitte“ liegt in der Mitte des Ortsteils Lappach. Das Baugebiet ist als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und mit 3 Wohnhäusern bebaut.

Die noch ausgewiesenen Bauparzellen befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde Sankt Wolfgang und sollen nunmehr mit Parkplatzflächen sowie einem Spielplatz überplant werden.

Durch die Umplanung möchte die Gemeinde den Ortskern der Ortschaft Lappach nachhaltig zu stärken. In den vergangenen Jahren wurden im Bereich des Forstweges Bauparzellen für Wohnbebauung geschaffen um jungen Familien die Möglichkeit zum Bau von Wohneigentum zu bieten. Weitere Flächen in Lappach stehen im Eigentum der Gemeinde, bei denen beabsichtigt ist, weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Dadurch soll der Ort Lappach weiterhin gestärkt werden.

Darüber hinaus befindet sich der gemeindliche Friedhof in der Ortschaft Lappach. Bei Begräbnissen stehen aber nur bedingt Parkplätze zur Verfügung. Auch die Katholische Filialkirche Lappach verfügt über keine ausgewiesenen Parkplätze.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplan

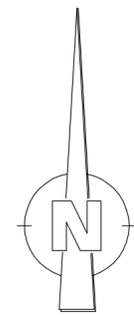
Mit dieser Bebauungsplanänderung soll der Bau von Parkplätzen sowie eines Spielplatzes zur Stärkung der Ortsmitte neu geschaffen werden.

Sankt Wolfgang, den

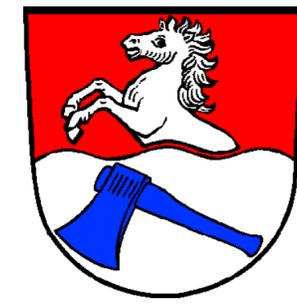
25. MAI 2021



1. Bürgermeister
Ulrich Gaigl



MI	0
E	II
GR	max. 130 m ²
GF	max. 260 m ²



GEMEINDE SANKT WOLFGANG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN - "LAPPACH-MITTE"

zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a
 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lappach-Mitte" zum Bau von Parkplätzen sowie eines Spielplatzes zur Stärkung der Ortsmitte.

LAGEPLAN M = 1 : 500

Fassung:
 Planverfasser:
 Sankt Wolfgang, den 07.12.2020
 Änderung - Endfassung

Hochbauplanungsbüro
 Bauplanung - Bauleitung

SEISENBERGER
 Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
 Tel.: 08085 / 1447 * Fax: 08085 / 9394818
 www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de