

- der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB)

- des Art. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)

des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

des Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-

n der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "LAPPACHER STRASSE"

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

← → Firstrichtung

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Garagen

Sichtdreieck

u erhaltende Gehölze

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

Im Geltungsbereich wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0.30 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine

3. Dächer

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

3.2 Bei allen Hauptgebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 40 - 80 cm, bei überdecktem Balkon von 80 - 120 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.

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

3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einem maximalen Außenmaß von 1,5 qm sind ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Formate zulässig.

Pro Dachhälfte sind bei den Einzelhäusern max. zwei Gauben

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 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 Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei erdgeschossigen Gebäuden auf maximal 4.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 6,20 m

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 höchstens 1,0 gm je Fenster zulässig.

5.3 Zusammenzubauende 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 und müssen in den Hauptbau integriert werden. Eine Ausnahme bildet die gesondert festgesetzte Garage. Bei diesen Gebäuden muß der Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Garage in leichter Konstruktion ausgeführt 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 maximal 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 Nathbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 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.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

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

9. Grünordnung

9.1 Private Grünfläche

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

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

Artenliste:

Viburnum opulus

Acer campestre Acer pseudoplatanus - Bergahorn - Hainbuche Carpinus betualus - Hartriegel Cornus sanguinea - Haselnuß Corylus avellana Crataegus monogyna - Weißdorn Crataegus oxyacantha - Weißdorn - Pfaffenhütchen Eubnymus europaea - Liguster Ligustrum vulgare Lonicera periclymenum - Geißblatt - Heckenkirsche Lonicera sylosteum Malus silvestries - Holzapfel Malus - Zuchtformen und Zierarten - Vogelkirsche Prunus avium Traubenkirsche Prunus padus Prunus spinosa - Schlehe

Quercus robur - Stieleiche Rhamnus carthartica - Kreuzdorn - Brombeere Rubus fructicosus Rubus idaeus Sambucus nigra Sorbus aucuparia Tilia cordata - Winterlinde - wolliger Schneeball Viburnum lantana

- 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

Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen) Mindestanforderung bei Bäumen: 3xv 16/16 bei Sträuchern: 80/100

Pirus communis - Wildbirne

9.2 Erhaltenswerter Baumbestand

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

10. 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 gm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

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

11. Wohneinheiten

Im Geltungsbereich dürfen pro Bauparzelle nur maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden.

12. Immissionsschutz

Die Wohngebäude sind mit Schallschutzfenstern zu versehen.

C. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Baukörper

Wasserwirtschaft

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

2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseititungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zuqelassen.

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

3. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Landwirtschaft:

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

die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am . S. Dez. 1991.... ortsüblich bekanntgemacht.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13. Nov. 1991

Mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom . 0.6. How. 199. wurde der Bebauungsplanes in der Fassung vom 06. Hall 1992 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 uch wurde im Amtsblatt der Stadt/Gemeinde am 29. Och. 1992 gemäß § 12 2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft

Sankt Wolfgang , den 12. Nov. 1992



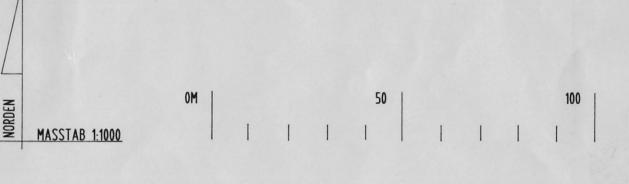
Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.10.92, Az. 42/ 610-4/2, gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs. 2 WoBauErlG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch -ZustVBauGB- vom 07. Juli 1987 (GVB1 S. 209) genehmigt.

Erding, 09.12.92

RRin z.A.



GEMEINDE ST. WOLFGANG BEBAUUNGSPLAN LAPPACHER STRASSE



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





in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Lappacher Straße II" als

Satzung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

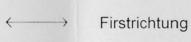
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung

Fläche für Garagen

Garagen

Maßangabe in Metern

Grünordnende Festsetzungen



private Grünfläche



zu erhaltende Gehölze



zu pflanzende Bäume

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern



bestehende Gebäude



vorgeschlagene Baukörper

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,35
- 2.2 Max. zulässige Baukörpergröße Wohngebäude 10 x 14 m
- 2.3 Anzahl der Wohneinheiten 2 WE pro Wohngebäude
- Gestaltung

3.1 Max zulässige Traufwandhöhe (OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand

Wohngebäude (E+D) max. 4,00 m

3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke max. 0,20 m über OK Straße im Bereich Hauseingang

Satteldach

- 3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig
- 3.4 Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform Dachneigung Dachdeckung

30° - 36° ziegelrote Dachpfannen; Blech, Glas nur bei Anbauten

3.5 Dachaufbauten

unzulässig: Dacheinschnitte, Schleppgauben

zulassig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m2 Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung

1 Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite max. 3,0 m oder

2 Dachflächenfenster je Dachseite Größe max. 1,0 m2

3.6 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

4 Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der besonders festgsetzten Flächen und der Bauräume zulässig

4.2 Anzahl der Stellplätze 1,5 StPl pro WE

4.3 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Straße Anrechnung als 2. Stellplatz für dieselbe WE möglich

4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen profilgleich

4.5 Müllbehälter sind in die Einfriedung oder Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren

4.6 Wintergärten dürfen auf einer Hausseite die Baugrenze bis max. 2,0 m überschreiten.

Einfriedungen

5.1 Zulässig sind: Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,0 m hoch, Maschendrahtzäune, sockellos max. 1,0 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt

5.2 Keine Einfriedung zulässig: bei Garagenzufahrten in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich

Grünordnung, Freiflächen

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig

im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)

6.2 Bepflanzung in den Privatgärten standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum

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

Pflanzqualität: Bäume 3 xv 16/18 Sträucher 80/100

6.3 Bepflanzung "private Grünfläche" zulässig: auwaldartige Bepflanzung Streuobstwiese Einzelnstehende Laubbäume

> unzulässig: intensiv gärtnerische Nutzung

6.4 Schützenswerter Baum- und Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches ist zu erhalten

Immissionsschutz

- 7.1 An der östlichen, südlichen und nördlichen Seite der Wohngebäude sind Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer)
- 7.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind bei den beiden östlichen Gebäuden an der Westseite anzuordnen.
- D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 2. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden
- 3. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Landwirtschaft:

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

Die öffentliche Unterrichtung der Burger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom .____ (\$1 dbs. 23auGB-Maßnahmma)

Sanki Wolfgang am 13 MRZ 1996 gefaßt und am 26 MRZ 1996

ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom . MAI 1996. . hat in der Zeit vom .2 4. MAI. 1996 ... stattgefunden (§ 4 Abs / Bau B) 52 Jbs. 43au 68 Maßnahmin Sankt Wolfgang den 3. Dez. 1996

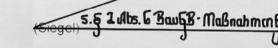
Sankt Wolfgang der 3 Dez. 1996

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom . hat in der Zeit vom 31 MAI 1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25. SEP. 1996 wurde vom Stadt-/Gemeinderat Sankt Wolfgang am 11. DEZ. 1996 gefaßt (§ 10 BauGB). Sankt Worfgang den 13. Dez. 1996

wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben an das Landratsamt. . keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB)



Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 1 9... DEZ... 1996; 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 25. SEP. 1996



VERFAHRENSVERMERKE

in Kraft (§ 12 BauGB) Sankt Wolfgang , den 1 9 Dez. 1996

GEMEINDE ST. WOLFGANG BEBAUUNGSPLAN LAPPACHER STRASSE II



EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REG BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL 561602 FAX.561658

