

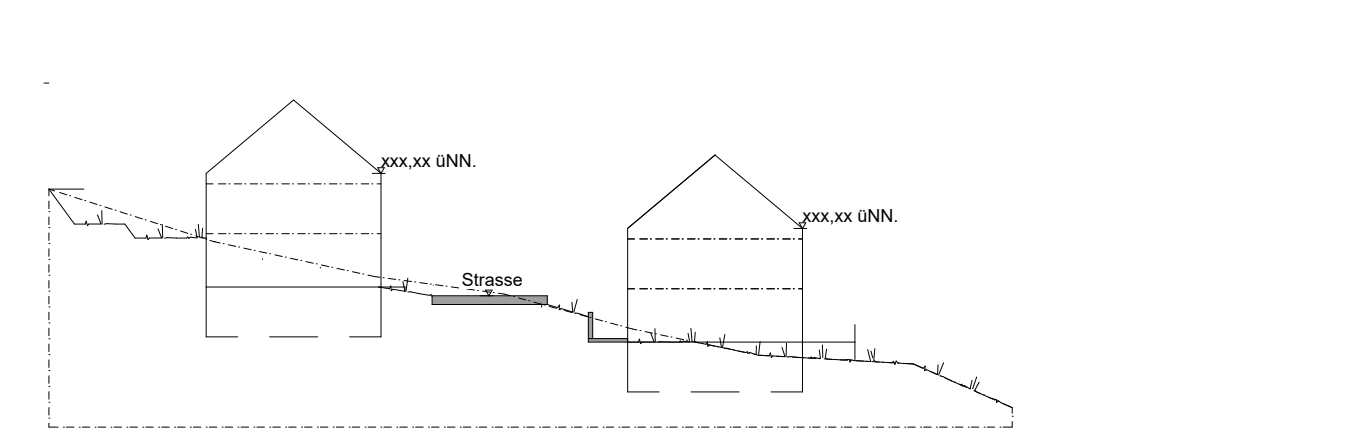
GEMEINDE ST. WOLFGANG

Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ARCHITEKT.UR gefertigten Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" als Satzung.

Teil II - Festsetzungen durch Planzeichen

- I.01 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- I.02 Baugrenze
- I.03 Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carport
- I.04 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- I.05 Umgrenzung von Flächen für Einhausungen von Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten
- I.06 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- I.07 Straßenbegrenzungslinie
- I.08 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- I.09 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)
- I.10 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- I.11 öffentliche Grünfläche
- I.12 Multifunktionsstreifen
- I.13 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- I.14 Spielplatz
- I.15 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- I.16 Aufwertung artenarmer Gehölzbestand im Bereich der Ausgleichsflächen
- I.17 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Ausgleichsflächen
- I.18 Wiesenflächen in den Ausgleichsflächen
- I.19 Baum, Bestand zu erhalten

- L.20 zu pflanzender Baum, 1./2. Wuchsordnung
- L.21 zu pflanzender Baum, 1./2. Wuchsordnung in den Ausgleichsflächen
- L.22 Allgemeines Wohngebiet
- L.23 nur Einzelhäuser zulässig
- L.24 nur Hausgruppen zulässig
- L.25 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- L.26 max. zulässige Traufhöhe
Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenhaut



- L.27 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- L.28 festgesetzte Grundfläche
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und untergeordnete Bauteile um 20 % überschritten werden
- L.29 max. zulässige Dachneigung
- L.30 max. Wandhöhe (Ok.FFB im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand)
- L.31 zulässige Hauptpfirstrichung
- L.32 Höhenlage Erschließungsstrasse ü.NN.
- L.33 offener Bachlauf, verlegt

Teil II - Festsetzungen durch Text

- II.01 **Art der baulichen Nutzung:**
II.01.1 WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzverordnung (BauNVO). Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.



- II.02 **Maß der baulichen Nutzung:**
II.02.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl, die festgelegten Baugrenzen, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Dachneigung, sowie die maximale Wandhöhe der Gebäude bestimmt.
II.02.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschreiten
II.02.3 Auf den Grundstücken mit Tiefgarage darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- II.03 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:**
II.03.1 Es gilt die offene Bauweise
II.03.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und Garagen/Carports müssen grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen liegen. Terrassen und Trennwände zwischen Terrassen und Stützräumen dürfen sich auch außerhalb befinden.
II.03.3 Untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben.
II.03.4 Balkone, einschließlich ihrer statischen Konstruktionen sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um 2,5 m überschreiten, auch wenn sie nicht als untergeordnetes Bauteil nach Art. 8 Abs. 6 Nr. 2 BayBO zu betrachten sind.

- II.03.5 Außerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.
II.03.6 Die Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
II.04 **Äußere Gestaltung:**
II.04.1 Traufhöhe + Wandhöhe: Die maximale Höhe der Traufe ist in der Planzeichnung im jeweiligen Baufenster als Höhenkote üNNH und auszusweisen. Ebenso die Wandhöhe. (Ok.FFB im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenhaut)
II.04.2 Dachneigung: bis max. 35°
II.04.3 Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Satteldächer zulässig. 1 Zeltdach Diese sind in rot/grauer oder anthrazit/ Farbe zu decken. Auf Nebengebäuden/Garagen/Carports sind ausschließlich begrünte Flachdächer möglich.
II.04.4 Dachaufbauten: Dachgauben (max. 1,50 m breit) + außenwandbündige Zwerchgiebel (max. 1/3 der Gebäudelänge traufseitig) sind bei einer Dachneigung von 35° zulässig
II.04.5 Grenzbebauung: aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen

- II.05 **Stützmauern und Einfriedungen**
II.05.1 Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
II.05.2 Stützwände aus Beton sind zulässig und mit Kletterpflanzen und/oder vorgepflanzten Sträuchern zu versehen. Ebenso erlaubt sind Gabionen, Natursteinmauern und verblendetes Mauerwerk.

- II.06 **Stellplätze und Garagen:**
II.06.1 Für die zu errichtende Anzahl von Stellplätzen ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang anzuwenden.
II.06.2 Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden

- II.07 **Einfriedungen:**
II.07.1 Zäune sind offen auszubilden und in eine Höhe bis max. 1,00 m zulässig. Sie sind (mit Ausnahme der Errichtung auf einer Stützmauer) ohne Sockel und mit einem für Kleintiere durchlässigen Bodenbestand von mindestens 10 cm zu errichten. Die Einfriedung von Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten ist nicht zulässig.
II.07.2 Trennwände zwischen ebenerdigen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig

- II.08 **Grünordnerische Festsetzungen**
II.08.1 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Arten (vgl. Pflanzvorschlüge Teil III Hinweise) zu verwenden. Die Anzahl der Bäume ist bindend, geringfügige Abweichungen gegenüber den dargestellten Standorten sind zulässig. In den öffentlichen Grünflächen sind mind. 30 % Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

- II.08.2 Bei den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen längs der Erschließungsstraße ist im öffentlichen und privaten Bereich jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
II.08.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m² vorzusehen. Auch überdeckte Pflanzflächen sind zulässig (z.B. mit Baumrosten).

- II.08.4 Die öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen auszubilden und mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung einzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. 50 % der Böschungen des Grabens sind jährlich alterierend ab dem 15.09. zu mähen.
II.08.5 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Fachgerecht angelegte, versickerungsfähige Kies- und Steingärten mit einem Pflanzenanteil von mind. 60 % sind zulässig.

- II.08.6 Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² angefangene, nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbäum (vgl. Pflanzvorschlüge Teil III Hinweise) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze können mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sowie Baumbestand angerechnet werden soweit sich diese Gehölze nicht im Bereich der Ausgleichsflächen befinden.
II.08.7 Die Fläche mit Pflanzgebot ist zur Ortseingrünung auf mindestens 70 % der Fläche mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzvorschlüge Teil III Hinweise) in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen.

- II.08.8 Für die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
- Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
Der Kronensatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mindestens 2,2 m über Straßenniveau liegen.

- II.08.9 Die Gehölze sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Neupflanzungen sowie die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Falle eines Abgangs in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

- II.08.10 Die begründeten Flachdächer der Nebengebäude sind mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10 cm zu errichten.

- II.09 **Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen**

- II.09.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt ca. 2.200 m² auf Teilflächen der Fl.Nrn. 114, 115, 125, und 313, Gemarkung St. Wolfgang als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.
Auf ca. 10 % der artenarmen Gehölzfläche ist die Artenvielfalt durch das Einbringen standortgerechter, heimischer Sträucher (gem. Artenliste II.09.4) zu erhöhen. Flächige Brombeerbestände sind dabei durch die Pflanzung von Sträuchern (gem. Artenliste II.09.4) zu ersetzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu mind. 75 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (gem. Pflanzenliste) zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt mind. 5 %; die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzusäen und max. 2x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft nicht eingefriedet werden. Es sind 4 Nistkästen gem. der Vorgaben der saP anzubringen.

- II.09.2 Außerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1a eine ca. 5.550 m² große Fläche auf Fl.Nr. 139 (Teilfläche), Gemarkung St. Wolfgang für den Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch aufgewertet.

- II.09.3 Außerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1a eine ca. 540 m² große Fläche auf Fl.Nr. 11 (Teilfläche), Gemarkung Gatterberg für den Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch aufgewertet.



Es sind Hecken in einer Größe von ca. 690m² gem. Pflanzliste II.09.04 zu entwickeln. Gemäß den Vorgaben der saP sind 4 Nistkästen anzubringen. Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzusäen, extensiv zu pflegen und 2x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

- II.09.3 Außerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1a eine ca. 540 m² große Fläche auf Fl.Nr. 11 (Teilfläche), Gemarkung Gatterberg für den Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch aufgewertet.



- Die Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzusäen, extensiv zu pflegen und 2x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.
Die Fläche ist dauerhaft zu markieren.

- II.09.4 Artenliste:
Bäume 1. Wuchsordnung
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Bäume 2./3. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus spec. (Mehlbeere in Arten und Sorten)
Obstgehölze
Apfel, Birne Zwetsche, Walnuss in lokaltypischen Sorten

- Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spec. (Wildrosen)
Salix spec. (Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Es ist autochthones Pflanzgut in folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, bei durch Planzeichen festgesetzten Bäumen
- Bäume als verpflanzte Heister, 2xv. 200-250
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, 2xv.60-100
- Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

- II.09.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. temporäre Einzäunung) in einem angemessenen Zeitraum gegen Wildverbiss zu schützen. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Teil III - Hinweise

- III.00 vorgeschlagene Stützmauer
- III.01 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- III.02 bestehender Baukörper
- III.03 z.B. H16 Grundstücknummerierung
- III.04 z.B. Höhenlinie Gelände
- III.05 vorgesehene Ein-/Ausfahrt
- III.06 z.B. Maßangabe in m
- III.07 Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- III.08 prägende Bäume, außerhalb des Geltungsbereichs

- III.08.1 Die Sohle des verlegten Bachlaufs ist naturnah mit wechselnden Sohlstufen und breiten zu gestalten.
- III.08.2 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig

- III.09 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes „Gatterberg Gruppe“ anzuschließen.
III.10 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanäle anzuschließen.
III.11 Die Vorgaben der Erschließungsplanung sind zwingend anzuwenden.

- III.12 Die Vorgaben der Erschließungsplanung sind zwingend anzuwenden.
III.13 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG
III.14 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18320 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen

- III.15 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

- III.16 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
III.17 Hangwasser: Die Gebäude sind bis mindestens 15 cm über Gelände wasserdicht auszubilden, um eindringendes Hangwasser bei Starkregeneignissen zu vermeiden.

- III.18 „Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das RW-Kanalnetz der Gemeinde St. Wolfgang. Die maximal zulässige Einleitmenge von 40 l/s wird an den Übergabeschächten 100404, 101806 und 101803 durch vier Regenrückhalteanlagen mit Drosselventilung sichergestellt. Das gesammelte Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal im Baugebiet auf die 4 Rückhalteanlagen aufgeteilt. Jede Bauparzelle erhält einen Übergabeschacht für das gesammelte Niederschlagswasser.
Die Quellschwelle erfolgt zwischen Parzelle H10 und H11. Ein getrennter Kanal leitet das Quellwasser in den offenen Graben zwischen Parzelle H27 und H 26.“

- III.19 Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

- III.20 Für die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen: (gilt nicht für II.09)

- Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

- Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus spec. Mehlbeere in Arten und Sorten
Obstgehölze
Apfel, Birne Zwetsche, Walnuss in lokaltypischen Sorten

- Sträucher
Amelanchier spec. Felsenbirne in Arten und Sorten
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Philadelphus spec. Pfleifstrauch in Arten und Sorten

- Abstand nicht erforderlich
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. Wildrosen
Salix spec. Weiden
Syringa spec. Flieder in Arten und Sorten
Viburnum spec. Schneeball in Arten und Sorten

- Kletterpflanzen
Clematis spec. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter- Hortensie
Lonicera spec. Geißblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus spec. Wilder Wein in Arten und Sorten
Rosa spec. Kletterrosen in Arten und Sorten

Im Bereich des Spielplatzes sind keine giftigen Gehölze zu verwenden.

- Bäume im Straßenbereich
Die folgende Auswahl orientiert sich an der GALK-Straßenbaumliste, die insbesondere auch die sich ändernden klimatischen Bedingungen und deren Folgen berücksichtigt.
Acer campestre i.S. Feldahorn
Carpinus betulus i.S. Hainbuche
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Tilia tomentosa, Brabant' Linde

- III.21 Gem. der Bestimmungen zum Allgemeinem Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

- III.22 Es wurde zur Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 mit Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.
Eine Prüfung der Ausnahme oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.
Maßnahme zur Vermeidung:
Als Vorkehrung, um Gefährdungen von Vogelarten der VS-Richtlinie sowie national geschützter Arten zu vermeiden oder zu mindern, hat die Baufeldfreimachung für den Bau der Zuwegung und der Baufenster außerhalb der Brutzeit der Art in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. April stattzufinden.

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):
Als Ersatz für die zu beseitigenden beidseitigen Biotopbäume sind Vogelnistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (mind. 4 Stück pro gefälltem Biotopbaum in unterschiedlicher Ausführung) im Umkreis von max. 400 m aufzuhängen. Auf eine ausreichende Höhe und die richtige Exposition ist zu achten.

- III.23 Es wird empfohlen mit dem Bauantrag die Einhaltung der gründerischen Festsetzungen durch einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
III.24 Im Anschluss an den Planungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

- III.25 Es wird darauf hingewiesen, im gesamten Baugebiet insektenfreundlichen Lichtquellen anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil). Ein fächiges Anstrahlen der Fassaden sowie eine Abstrahlung der Leuchtkörper in die angrenzende freie Landschaft ist zu vermeiden. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

- III.26 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 63 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG) wird hingewiesen.

- III.27 Die Darstellung der Stützmauern dient als nicht verbindlicher Vorschlag möglicher Standorte.

- III.28 Während der Bauzeit ist die Baugrube gegen Hangwasser zu sichern.

- III.29 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen (einschließlich der passiven Nutzung von Solarenergie)

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Der Stadtrat/Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "St. Wolfgang West III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Wolfgang West III" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Wolfgang West III" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "St. Wolfgang West III" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

St. Wolfgang, den U. Gaigl Bürgermeister (Siegel)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" mit Bescheid vom xx.xx.xxxx AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt

St. Wolfgang, den U. Gaigl Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss vom zu dem Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "St. Wolfgang West III" 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

St. Wolfgang, den U. Gaigl Bürgermeister (Siegel)



Vorhabensträger	Gemeinde Sankt Wolfgang Hauptstraße 9 84427 Sankt Wolfgang Telefon: +49 8085 188-0 E-Mail: info@st-wolfgang-ob.de	
Verfasser:	ARCHITEKT.UR Landshuter Straße 2 85435 Erding Fon 08122 187 55 info@architektur-ur.bayern www.architektur-ur.bayern	
Bauer Landschaftsarchitekten	Prarar-Osternmayr-Str. 3 85457 Würth Tel. 08123- 99815-91 info@labauer.de www.labauer.de	
Projekt-Nr.:		
Plan-Nr.:		
Datum:	03 03 2026	
Maßstab:	M.: 1:1000	