



Gemeinde Sankt Wolfgang

2. Änderung des Bebauungsplanes „Armstorf - Dorfer Straße“

inkl. Grünordnung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Maßstab 1:500 / 1:400

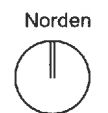
Datum 29.07.2025

Planverfasser: _____

München, den _____

FAM Architekten
Hartinger, Koch & Tran-Huu Part mbB
Westendstr. 51, 80339 München

1.1 Planzeichnung im Maßstab 1:500



B. Festsetzungen und Hinweise durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

Bei den Häusern A - E gilt als Wandhöhe das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird für die Häuser A-E mit 6,90m festgelegt.

2.1.2 Firsthöhen

Bei den Häusern A - E wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,40 m über der talseitigen Oberkante fertiger Fußboden EG (OKFFB EG) festgelegt.

2.1.3 Grundflächenermittlung

Haus A - E: $GR_{\max} = 210 \text{ m}^2$

2.1.4 Grundflächenzahl

Die maximale GRZ wird auf 0,45 festgelegt.

2.1.5 Geschossflächenzahl

Die maximale GFZ wird auf 0,90 festgelegt.

2.1.6 Zahl der Vollgeschosse

II + D zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss

2.1.7 Zahl der Wohneinheiten

Für die Häuser A - E sind jeweils bis zu 7 Wohnungen zulässig.
Es ist ein Gemeinschaftsraum vorzusehen.

2.1.8 Höhenlage der Gebäude

Für die Höhenfestsetzung Oberkante fertiger Fußboden EG (OKFFB EG) sind in der Planzeichnung jeweils Höhenbezugspunkte (B) im Gelände festgelegt. Die talseitige Oberkante fertiger Fußboden EG (OKFFB EG) darf maximal 50 cm über oder unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt (B) liegen. Die bergseitige Oberkante fertiger Fußboden EG darf mit Ausbildung eines Splitlevels maximal 160 cm über der talseitigen OKFFB EG liegen.

Als Höhenbezugspunkte werden folgende Höhen festgelegt:

Haus A,B und C:	(B) = 498,00m üNN
Haus D:	(B) = 499,45m üNN
Haus E:	(B) = 501,10m üNN

Das natürliche Gelände darf in den Bereichen der Gebäude und deren Umgriff angepasst werden. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind in der Gestalt zulässig, dass Zugänge und Terrassen ebenerdig zu den jeweiligen Erdgeschossen entstehen. Ebenso sind Abgrabungen und Aufschüttungen zugunsten der Verkehrserschließung in Anbindung an die B15 zulässig. Die betreffenden Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zum öffentlichen Fußweg an der Dorfer Straße ist eine Stützmauer mit einer maximal sichtbaren Höhe von 1,20 m vorzusehen.

2.1.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen berechnen sich nach §6 BayBO. Die für die Berechnung der Abstandsflächen anzusetzende Wandhöhe wird abweichend zu 2.1.1 als das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand definiert.

Innerhalb des Grundstücks dürfen sich Abstandsflächen überlagern, solange eine ausreichende Belichtung und Belüftung der betroffenen Räume gewährleistet ist. Eine derartige Gewährleistung kann beispielsweise durch die zweiseitige Befensterung eines Raumes erreicht werden.

Um Brandüberschlag zu verhindern darf der brandschutzrechtliche Mindestabstand von 5m zwischen den Außenkanten der einzelnen Gebäude nicht unterschritten werden.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Baukörper, Bauweise

Gemäß §22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind freistehende Gebäude vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß §6 Abs. 6 BayBO sind zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3.2 Dachgestaltung, Dachform

3.2.1 Dachform

Als Dachform sind für Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich nur geneigte Dächer zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.

3.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 25 - 35° festgesetzt.

3.2.3 Material zur Dachdeckung

Es sind nur harte Dachdeckungen zugelassen.

3.2.4 Dachaufbauten

Für Zwerchgiebel / -häuser darf die maximale Wandhöhe nach 2.1.1 an bis zu 42% der traufseitigen Gebäudelängen um bis zu 150 cm überschritten werden.

In diesen Bereichen darf die Dachneigung 25° unterschreiten.

4. Garagen, Stellplätze

4.1 Stellplätze

4.1.1 Stellplätze PKW

Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit $\leq 60 \text{ m}^2$
- 2 Stellplätze je Wohneinheit $> 60 \text{ m}^2$

In Kombination mit einem verkehrsplanerisch geprüften Mobilitätskonzept kann die Anzahl der Stellplätze in Abstimmung mit der Gemeinde Sankt Wolfgang reduziert werden.

4.1.2 Fahrradstellplätze

Es sind Fahrradabstellplätze herzustellen, die nicht zweckfremd benutzt werden dürfen. Die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze bemisst sich wie folgt:

- 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit $\leq 60 \text{ m}^2$
- 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit $> 60 \text{ m}^2$

4.2 Garagenzufahrten und Stellplätze

Garagenzufahrten und Stellplätze müssen frei von der Straße aus zufahrbar sein. Neben der im Bebauungsplan dargestellten neuen Zufahrt sind keine weiteren unmittelbaren Zufahrten von der B15 auf das Grundstück zulässig.

4.3 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Analog dazu muss auch während der Bauzeit eine sichere Zu- und Abfahrt von der B15 auf das Grundstück gewährleistet sein.

4.4 Abfallentsorgung

Die Mülltonnen sind jeweils an den Abholtagen unmittelbar an der Zu- und Abfahrt zur B 15 bereitzustellen, so dass die Müllentsorgung direkt von der B 15 aus erfolgen kann.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern und Terrassenwände sind anzuböschten oder anzupflanzen und auf maximal 1,0m sichtbare Höhe zu reduzieren. Das gilt nicht im Bereich der beiden Zufahrten auf das Grundstück. Hier können die Wände der Tiefgaragen als Stützmauern auch über die Höhe des Garagengeschosses hinaus ausgebildet werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Schallschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind für Aufenthaltsräume die Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die daraus resultierenden Schallschutzanforderungen sind verbindlich umzusetzen.

7. Grünordnung

7.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Die Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste dieser Satzung locker und in Gruppen zu bepflanzen.

7.2 Begrünung unterbauter Flächen

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind zu mindestens 50% mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel 0,6 m (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

7.3 Begrünung entlang der Straßenkante

Entlang der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße B15 muss ein mindestens 4m breiter Streifen als Pufferzone zwischen Bundesstraße und Bebauung mit Sträuchern und tiefwurzelnden Pflanzen begrünt werden. Dieser muss von Bebauung freigehalten werden.

7.4. Artenliste

Sind Bäume oder Sträucher nachzupflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

7.4.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Juglans nigra (Schwarznuss)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Quercus rubra ((Amerikanische) Rot-Eiche)
- Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

7.4.2 Für sonstige Flächen mit Bindung für Bepflanzung:

Bäume: Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus x spaethii, (Purpur-Erle)
- Betula jacquemontii (Himalaya-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Koelreuteria paniculata (Blasen-esche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Robinia pseudoacacia (Robinie)
- Sophora japonica (Schnurbaum)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

Obstbäume in Sorten

8.9 Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wird insoweit verwiesen.

8.10 Schicht- und Hangwasser

Sicherung der Gebäude vor Schicht- und Hangwasser wird dringend empfohlen.

Sträucher:

Standortgerechte, mittelhohe Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa (Wildrosen in Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix spec. (Heimische Weidenarten)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Buddleja spp. (Schmetterlingsstrauch)
Cornus alternifolia (Etagenhartriegel)
Cornus kousa (Blumenhartriegel)
Deutzia species (Maiblumenstrauch)
Hibiscus syriacus (Gartenhibiscus)
Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
Malus Hybr. (Zierapfel)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Rosa Hybr. (Park- und Strauchrosen)
Spirea spec. (Spierstrauch)
Syringa Hybr. (Gartenflieder)

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

8. Hinweise durch Text

8.1 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

8.2 Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der Eingabeplanung ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

8.3 Kinderspielplätze / Kleinkindspiel

Gemäß §7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

8.4 Schutz des Oberbodens

Der Schutz des Oberbodens ist nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

8.5 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG)

8.6 Umfang befestigter Flächen

Befestigte Flächen für Erschließung, Feuerwehrezufahrten, Gartenwege, Terrassen etc. sollen möglichst gering ausfallen, damit viel Grünfläche erhalten bleibt.

8.7 Schutz von Baumbestand

Schützenswerte Laubbäume mit einem Stammumfang von über 80cm, gemessen auf 1,0 m über Geländeoberkante, sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen und zu erhalten oder durch Ersatz-Neupflanzungen gem. 7.4.1 auszugleichen.

8.8 Beleuchtungen

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Beleuchtungsanlagen gebäudenah und so anzubringen, dass sie nach unten abstrahlen. Bei den Beleuchtungsmitteln ist darauf zu achten, dass sie keine anziehende Wirkung auf Insekten haben.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding, hat in der Sitzung am 24.07.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Armstorf - Dorfer Straße“ einstimmig beschlossen. Zugleich wurde beschlossen, dass die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgen soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.26 ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Wolfgang, den 29.07.2026



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 03.02. bis 03.03.26 öffentlich ausgelegt.

Sankt Wolfgang, den 29.07.2026



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 19.03.26 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03. bis 17.04.26 am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Sankt Wolfgang, den 29.07.2026



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.26 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.25 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 29.07.2026



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.07.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Sankt Wolfgang, den 03.08.2026



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



D. Begründung zur B-Plan-Änderung der Gemeinde Sankt Wolfgang

2. Änderung vom 29.07.2025

für das Gebiet:

"Armstorf - Dorfener Straße"

umfassend an die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Armstorf - Dorfener Straße" der Gemeinde Sankt Wolfgang i.d. Fassung vom 15.04.2005 sowie

der "1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Armstorf Dorfener Straße" der Gemeinde Sankt Wolfgang i.d. Fassung vom 08.06.2015.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Die Änderung betrifft im Planteil die Parzellen Fl.Nr. 1320/4 und 1320/6. Auf Antrag des neuen Grundstückseigentümers werden die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung entsprechend der vorgesehenen Bebauung angepasst. Es soll eine, im städtebaulichen Kontext maßstäbliche Bebauung aus fünf anstelle von drei Baukörpern entstehen, welche sich in ihrer Setzung, Orientierung und Höhenlage in das Hanggrundstück einfügen. Die Verlagerung der Verkehrerschließung aus der Grundstücksmittle an den südlichen Grundstücksrand verbessert die Übersicht für Zu- und Ausfahrt und macht Platz für eine nachbarschaftlich nutzbare, das Kleinklima begünstigende Freifläche.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Klimaschutzklausel

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Das örtliche Kleinklima im Plangebiet ist überwiegend durch die innerörtliche Lage, und auf den dörflichen Charakter der umgebenden Freiräume bestimmt. Das Vorhaben hat nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Ausdehnung keinen Einfluss auf das überörtliche Klima. Eine großräumige Einordnung kann daher entfallen.

5. Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, die Erweiterung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sankt Wolfgang, den 30.07.2025

Sankt Wolfgang, den 30.07.2025

Der Planverfasser:

.....
Florian Hartinger (FAM Architekten)

.....
Ulrich Gaigl, 1. Bürgermeister