



Bebauungsplan "Straßberg"

Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding

Der Bebauungsplan "Straßberg" umfasst die Flurstücksnummern 228/3, 657/4 und 233 T der Gemarkung Sankt Wolfgang.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planfertiger: **FINAL Architektur und Stadtplanung**
 Am Pfriundweg 5
 85457 Wörth

Plandatum: 23.09.2020
 27.07.2022

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----------------------------|--|--|
| A.1. Geltungsbereich | | |
| A.1.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| A.1.2 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| A.2 Verkehrsflächen | | |
| A.2.1 | | öffentliche Verkehrsfläche |
| A.2.2 | | öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich |
| A.2.3 | | anbaufreie Zone, 10 m vom Fahrbahnrand |

A.3. Art und Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen

- | | | |
|--------|--|--|
| A.3.1 | | allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO z.B. Quartier WA 1, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. |
| A.3.2 | | Baugrenze |
| A.3.3 | | Baulinie |
| A.3.4 | | Fläche für Laubengängerschließung, Treppenhäuser und Aufzüge |
| A.3.5 | | Baugrenze für Bauteile außerhalb des Hauptbaukörpers, im KG und EG |
| A.3.6 | | Baugrenze für Balkone in den Obergeschossen |
| A.3.7 | | überbaubare Flächen für Nebenanlagen, wie Müllbehälter, Fahrräder, usw. |
| A.3.8 | | maximal zulässige Grundfläche, für Hauptbaukörper + Nebenanlagen gem. Ziffer B 2.1.1 |
| A.3.9 | | maximal zulässige Geschoßfläche je Baukörper, z.B. 210 m² |
| A.3.10 | | maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse |
| A.3.11 | | nur Einzelhäuser zulässig |
| A.3.12 | | vorgeschriebene Hauptfirstrichtung |
| A.3.13 | | offene Bauweise |
| A.3.14 | | abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 festgesetzt. Es muss an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. |
| A.3.15 | | maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 8.50 m |
| A.3.16 | | zulässige Dachneigung, z.B. 18 bis 27 Grad |
| A.3.17 | | Parzellennummer, z.B. Parzelle 1 |

A.4. Garagen und Stellplätze

- | | | |
|-------|--|--|
| A.4.1 | | Flächen für Tiefgaragen, mit Angabe der Fläche |
| A.4.2 | | Flächen für Einhausung der Tiefgaragenrampe |
| A.4.3 | | Flächen für private Stellplätze |
| A.4.4 | | Flächen für öffentliche Stellplätze |

A.5. Allgemeines

- | | | |
|-------|--|------------------|
| A.5.1 | | Retentionsbecken |
| A.5.2 | | Hochwasserlinie |

A.6. Immissionsschutz

- | | | |
|-------|--|--|
| A.6.1 | | Fassaden mit Anforderung an Schallschutz gemäß Abbildung 6 des Schallschutzberichts von Steger und Partner 6052/B2/ku vom 09.05.2022, oberhalb 35 dB |
|-------|--|--|

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|----|---|
| B.1.1 | WA | Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. |
|-------|----|---|

B.2 Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|---------|--|--|
| B.2.1 | Nutzungsziffern | |
| B.2.1.1 | GR 130(105) | Maximal zulässige Gesamtgrundfläche in m² inkl. der in B 3.1 genannten Bauteile, mit Klammerwert der maximal zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne Balkone, Terrassen und Kelleraußentreppe, etc.) z.B. 130(105) |
| B.2.1.2 | | In WA 1 darf die maximal zulässige Grundfläche um 130 m² überschritten werden, und zwar durch die in Punkt A.3.4 genannten Anlagen (Laubengang, Treppenhäuser und Aufzüge). |
| B.2.1.3 | GF 210 | Maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 210 m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). |
| B.2.1.4 | | In WA 1 wird die unter Punkt B.2.1.2 genannte Fläche nicht auf die maximal zulässige Geschoßfläche angerechnet. |
| B.2.1.5 | TGa 200 | Maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Tiefgarage in m², inkl. Tiefgaragenrampe und deren Einhausung, z.B. 200 m². Maßgeblich sind die Außenmaße aller Bauteile, außerhalb der Bauräume der Hauptbaukörper. |
| B.2.2 | Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firstrhöhen | |
| B.2.2.1 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 2 Vollgeschosse. |
| B.2.2.2 | WH 8.50 | Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 8,50 m. Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK Dachsparren an der traufseitigen Gebäude-Außenwand. |
| B.2.2.3 | | Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird in den einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt, bezogen auf Normal Null NN: |

- | | |
|--------------|--------|
| Parzelle 1: | 518,60 |
| Parzelle 2: | 516,50 |
| Parzelle 3: | 516,30 |
| Parzelle 4: | 515,90 |
| Parzelle 5: | 515,40 |
| Parzelle 6: | 515,30 |
| Parzelle 7: | 515,20 |
| Parzelle 8: | 515,20 |
| Parzelle 9: | 514,80 |
| Parzelle 10: | 514,30 |

- | | |
|---------|--|
| B.2.2.4 | Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO sind einzuhalten. |
|---------|--|

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Geländeänderungen

- | | | |
|-------|--|--|
| B.3.1 | Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig für: | <ul style="list-style-type: none"> - erdgeschossige Schutzdächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m - untergeordnete Bauteile gem. Art 6 Abs. 3 Satz 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge - Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m - Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m |
|-------|--|--|

B.3.2 Bauweise

Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in WA 2 wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es muss an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

B.3.3 Die längere Gebäudesite ist als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Firstrichtung).

- | | |
|-------|--|
| B.3.4 | Im hängigen Gelände sind unvermeidbare, durch Anschlusszweige an Bauwerke und öffentliche Verkehrsfläche bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen. "Trockene" Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen sind bis max. 1,25 m über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 1,25 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45 Grad auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen. Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermaßen. |
|-------|--|

B.4 Dächer

- | | |
|-------|---|
| B.4.1 | Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Für untergeordnete Bauteile und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden zu begrünen. |
| B.4.2 | Die zulässige Dachneigung beträgt in WA1 und WA3 15 bis 18 Grad, in WA 2 18 bis 27 Grad. |
| B.4.3 | Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun-, und Grautönen zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien. |

B.4.5 Dachaufbauten:

- | | |
|-------|---|
| B.4.5 | Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Überfahrten von Aufzügen. |
| B.4.6 | Auf Nebengebäuden für Müll, Fahrräder und Einhausungen der Rampen sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig. |

B.5 Tiefgaragen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen

- | | |
|-------|--|
| B.5.1 | Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden. Maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sankt Wolfgang in der jeweils gültigen Fassung. |
| B.5.2 | Oberirdische Stellplätze und die private Erschließungsstraße sind in wasser-durchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen. |
| B.5.3 | Einfriedungen
Es sind nur sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Unzulässig sind Gabionen, sowie geschlossene Zäune mit wandartiger Wirkung.
Im Bereich der Parzellen 2 bis 9 sind Einfriedungen zur Goldach hin, falls diese erfolgen, mindestens 3 m vom Gewässerstrand abzurücken. Der Zugang für Pflegemaßnahmen an Ufer und Uferbepflanzung muss gewährleistet sein. |
| B.5.4 | Tiefgaragen
Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Tiefgaragen sind wasserdicht und falls erforderlich auftriebssicher herzustellen. |

B.6 Versorgung und Entsorgung

- | | |
|-------|--|
| B.6.1 | Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Nebengebäuden bzw. Tiefgaragen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen. |
| B.6.2 | Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das öffentliche Netz des Wasserbeschaffungsverbandes "Gatterberg-Gruppe" anzuschließen. |
| B.6.3 | Abwasserbeseitigung
Sämtliche Schmutzwässer sind an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Sankt Wolfgang anzuschließen. |

B.7 Grünordnung

- | | | |
|-------|--|---|
| B.7.1 | | Baum, Neupflanzung, 1. Wuchsordnung |
| B.7.1 | | Baum, Neupflanzung, 2. Wuchsordnung |
| B.7.2 | | Private Grünfläche, mit Durchfahrtsmöglichkeit für Hinterlieger |
| B.7.3 | | Spielplatz nach DIN 18034 |
| B.7.4 | | Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig. |
| B.7.5 | | Für die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken sind Gehölze gemäß Pflanzliste in Festsetzung B.7.7 zu verwenden. |

- | | |
|-------|---|
| B.7.6 | 10 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze genutzt werden - gärtnerisch zu gestalten. |
|-------|---|

B.7.7 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|--|---|
| Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20 | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) |
| | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) |
| | Acer campestre (Feld-Ahorn) |
| Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16 | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| | Prunus avium (Vogel-Kirsche) |
| | Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten |
| Pflanzliste Sträucher; Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150 | Corylus avellana (Hasel) |
| | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| | Prunus spinosa (Schlehe) |
| | Rhamnus frangula (Faubaum) |
| | Rubus idaeus (Himbeere) |
| | Rosa canina (Hunds-Rose) |

B.7.8 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.

- | | |
|-------|---|
| B.7.9 | Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. |
|-------|---|

- | | |
|--------|---|
| B.7.10 | Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. |
|--------|---|

- | | | |
|--------|--|----------------------------|
| B.7.11 | | Gehölzbestand, zu erhalten |
|--------|--|----------------------------|

B.8 Denkmalpflege

- | | |
|-------|--|
| B.8.1 | Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. |
|-------|--|

B.9 Immissionsschutz

- | | |
|-------|------------------------|
| B.9.1 | Baulicher Schallschutz |
|-------|------------------------|

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen gilt im gesamten Planungsgebiet erf. R_{w,ges} = 35 dB. Abweichend hiervon gelten an gesondert gekennzeichneten Fassaden in WA 1 und WA 2 die in der Planzeichnung angegebenen erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Im gesamten Baufeld WA 1 sowie im Baufeld WA 2 in Süd- und Westfassaden müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), und die nicht über ein von der B 15 abgewandtes Fenster belüftet werden können, Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

B.9.2 Schallschutzgrundrisse

Im Baufeld WA 1 sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den Fassaden, für die gemäß Planzeichnung erforderliche Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von erf. R_{w,ges} = 40 dB oder mehr festgesetzt sind, keine Fenster befinden, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind. Fenster, die