



Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang  
Landkreis Erding

## Bebauungsplan

### „Schönbrunn – Notzing“

### Begründung



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 – 95 56 800

Landschaftsarchitekt Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth, Tel. 08123– 2363

## **1. Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung**

Im Auftrag der Gemeinde St. Wolfgang soll für folgende Flurnummern in der Gemarkung Schönbrunn ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden:

FlurNr.: 57 (TF), 58, 59, 69 (TF), 69/1, 70 (TF), 71, 72, 73, 76/1 (TF)

TF=Teilfläche

Parallel zu diesem Verfahren wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist momentan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Mit der 12. Änderung soll dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ deklariert werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 14 Einzelhäusern geschaffen werden.

Grund für das gegenständliche Bauleitverfahren ist der Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Der Forderung nach §1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden, da sich hierzu in Schönbrunn keine Möglichkeiten bieten. Im Ortskern gibt es weder verfügbare Baugrundstücke noch entsprechenden Gebäudeleerstand.

## **2. Lage und Bestand**

Das ca. 19 341 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich im Westen von Schönbrunn, Gemeinde St. Wolfgang. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung, einer bestehenden Erschließungsstraße sowie möglichem Grunderwerb wurde dieses Areal nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeinde ausgewählt. Das Gelände wird westlich und südlich von landwirtschaftlicher Fläche und nördlich von der Kreisstraße ED 21 begrenzt. Nordöstlich schließt ein Bürgerhaus und weiter fortlaufend Wohnbebauung an.

Die parallellaufende Flächennutzungsplanänderung wird Teile des östlich angrenzenden Gebietes als Gewerbegebiet ausweisen.

Grundsätzlich gibt es ein Gefälle von ca. 13 m von Nord nach Süd. Der höchste Punkt befindet sich auf ca. 589 üNN.

Die Planungsfläche wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und ist bereits mit drei Wohngebäuden bebaut. Die an das Baugebiet westlich und südlich angrenzende Fläche wird auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken:

FlurNr.: 57 (TF)	ca. 2 423 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 58	ca. 4 529 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 59	ca. 901 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 70 (TF)	ca. 868 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 69 (TF)	ca. 1 594 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 69/1	ca. 695 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 71	ca. 135 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 72	ca. 4 687 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 73	ca. 3 386 m <sup>2</sup>
<u>FlurNr.: 76/1 (TF)</u>	<u>ca. 123 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	ca. 19 341 m <sup>2</sup>

ca.	14.282 m <sup>2</sup> für die Bauparzellen
ca.	301 m <sup>2</sup> für Eigentümerwege
ca.	1.178 m <sup>2</sup> für öffentliches Grün
ca.	1.681 m <sup>2</sup> für nicht tangierte Grundstücke
<u>ca.</u>	<u>1.899 m<sup>2</sup> für Verkehrsfläche</u>
Gesamtfläche	19.341 m <sup>2</sup>

Die Parzellen haben folgende Größen:

Parzellen	Grundstücksgröße (ca.)
Parzelle 1	642 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	634 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	680 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	617 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	684 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	1 269 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	703 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	668 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	724 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	805 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	562 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	754 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	1 140 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	4 400 m <sup>2</sup>
Gesamt	14 282 m <sup>2</sup>



Luftbild mit dargestelltem Umgriff – ohne Maßstab  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße ED 21. Innerhalb des Baugebietes befinden sich bereits drei Wohnhäuser.

Die bestehende Straße für diese Anwesen soll ertüchtigt werden und dient der Erschließung des Baugebietes. Sie soll auf eine Mindestbreite von 5,0 m ausgebaut werden und mündet in einem Wendehammer mit einem Radius von 7,0 m.

Teilweise sind Ausbuchtungen von 2,50 m Breite vorgesehen, um Besucherstellplätze anbieten zu können.

Die Zufahrt von der Kreisstraße ED 21 in das Baugebiet ist durch die zurückgesetzte öffentliche Grünfläche uneingeschränkt einsehbar.

### 4. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr.: 2-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für Einzelhäuser auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des §17 BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Bebauung unterstützt

werden soll. Die Dichte der Bebauung wird über die max. zulässige Wandhöhe und die Abstandsflächenregelung nach BayBO gesteuert.  
Es wird eine GRZ von 0,40 gem. BauNVO festgesetzt.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt.  
Die Höhenlage der fertigen Erdgeschossfußböden wird durch eine maximale Höhe ü.NN je Baufenster begrenzt und im Verhältnis zur Hanglage festgelegt.

Es werden ebenfalls Baufenster für Garagen und Carports festgesetzt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.  
Die vorhandene Topografie führt evtl. bei einzelnen Grenzgaragen zu einer mittleren Wandhöhe > 3.00 m. Hier soll die Garage dennoch als Grenzgarage gem. BayBO Art.6 (9) bewertet werden d.h. keine Abstandsflächen auslösen. Auf eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe auf ein notwendiges Maß wird hingewiesen.

Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in ihren Abmessungen beschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche ist jedoch in beiden Fällen einzuhalten.

Im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich auf den Bauparzellen ein Eingrünungsstreifen von 5,0 m. Dieser soll das Baugebiet von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Östlich dient ein Grünstreifen der Ableitung des Niederschlagwassers der oberhalb liegenden Parzellen.

## 5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Es kann zwischen zwei Haustypen gewählt werden.

**Typ 1** ist zweigeschossig mit einer Dachneigung von 20°. Die Wandhöhe wird hier auf 6.20 m ab Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt. Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Bei **Typ 2** handelt es sich um ein Kniestockhaus mit einer Wandhöhe von max. 4.50 m ab Fertigfußboden. Hier kann ein Dach mit einer Neigung von 30° - 35° errichtet werden. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebel sind hier zulässig.

Die „Ansichtswandhöhe“ von 7.20 m die aufgrund der Topografie entsteht darf nicht überschritten werden.

Beispielhafte Gebäudeschnitte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. In einer Tabelle sind die Höhen für jede Parzelle einzeln angegeben. Die

Veränderungen des verbleibenden Geländes sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen bis zu 50 cm vom natürlichen Gelände zulässig sind um ebenerdig nutzbare Bereiche im Garten zu ermöglichen.

Aufschüttungen sind im Terrassenbereich und zur Vermeidung einer Ansichtsfläche von über 7.20 m begrenzt zulässig.

Stützwände sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauseingängen bis 1 m zulässig. Stützwände zur Gartengestaltung sind bis max. 50 cm zulässig. Übergänge zur Grundstücksgrenze müssen an das natürliche Gelände so angepasst werden, dass der ursprüngliche Geländeverlauf so wenig wie möglich gestört wird.

Die Dachform (Satteldach) wird aus der Umgebung abgeleitet. Es darf ein Breiten/Längenverhältnis von 0,8 nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Metaldächern aller Art auf den Hauptgebäuden ist in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ausgeschlossen.

## **6. Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohneinheit ist nach der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

## **7. Versorgung und Entsorgung**

### **7.1 Niederschlagwasser**

Gemäß dem Bodengutachten von „Büro für Baugrundberatung GmbH“ vom 09.11.2020 kann eine dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken nicht empfohlen werden.

Vorrangig soll das anfallende Regenwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Überschüssiges unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist in die - im Rahmen der Erschließung von der Gemeinde hergestellten – Sammelschächte auf den Grundstücken einzuleiten.

Von dort wird es gedrosselt über Kanäle und teilweise offen über die bestehende Zuleitung zum Ornauer Bach abgeleitet

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

## 7.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung wird zur Zeit über ein Pumpsystem zur Kreisstraße ED 21 befördert. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist die Kapazität der Pumpanlage zu überprüfen und evtl. zu ertüchtigen.

## 7.3 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

St. Wolfgang, den .....

.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

.....  
Dipl. Ing. (FH) Florian Wimmer