



Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Schönbrunn – Notzing“

Fassung vom 01.12.2020



(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

Präambel:

Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt gemäß §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „Schönbrunn-Notzing“ als Satzung.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:

(siehe vorangegangener Zeichnungsteil)

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

B.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

Wohngebäude:	max. 150 m ² Grundfläche je Parzelle
Garagen / Carport:	max. 54 m ² Grundfläche je Parzelle
Terrassen:	max. 45 m ² Grundfläche je Parzelle
Wohngebäude:	max. 300 m ² Geschossfläche je Parzelle
Vollgeschosse:	max. 2

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Für Parzelle 14 gelten diese Angaben nur für das neu entstehende Wohnhaus, da das Grundstück bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut ist

Für sämtliche Parzellen gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4
Gemäß §19 (4) Nr. 1 der BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden.

B.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen:

B.3.1 Die überbaubaren Grundflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

B.3.2 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

B.3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

B.3.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Max. Wandhöhe Typ 1: 6.20 m

Max. Wandhöhe Typ 2: 4.50 m

B.3.5 Die maximale Höhenlage Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF EG) wie auch der Garage ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

B.3.6 Die Ansichtshöhe von OK Gelände zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut (gemessen an der Traufseite) von 7.20 m darf nicht überschritten werden (siehe hierzu auch B.4.6 und Schemaschnitt Typ 1).

B.3.7 Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 (8) Nr. 2 BayBO dürfen die zul. Baugrenzen überschreiten. Die max. zulässige Grundfläche ist jedoch einzuhalten.

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind an einer Hausseite zulässig und dürfen max. 2/3 der Gebäudebreite einnehmen.

Sie dürfen die Baugrenze max. 2 m überschreiten. Die max. zulässige Grundfläche ist jedoch einzuhalten.

B.3.8 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.3.9 Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

B.3.10 Das Breiten- /Längenverhältnis darf max. 0.8 betragen.
(Z.B. Breite 8.00 m / Länge 10.00 m = 0.8)

B.3.11 Das Dachgeschoss im Falle E+D darf ein Vollgeschoss sein.

B.3.12 Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

Sollten Garagen an den Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen aufgrund der Topographie nicht einhalten können, werden sie dennoch gem. BayBO Art. 6 (9) bewertet.

Die Überschreitung der max. zul. mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 BayBO von

3 m ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B.4 Bauliche Gestaltung:

B.4.1 Es sind die Haustypen Typ 1 und Typ 2 zulässig (siehe Planzeichnung).

B.4.2 Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Bei eingeschossigen Anbauten können auch Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden.

B.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.4.4 Dachaufbauten:

Typ 1: E + 1 (Dachneigung 20°) Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

Typ 2: E + D (Dachneigung 30-35°) 2 Dachgauben auf jeder Dachseite mit einer max. Breite von je 1.75 m sind zulässig.

Alternativ kann auf einer Dachseite statt 2 Gauben auch 1 Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Firsthöhe mind. 50 cm unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach. Im Bereich des Quergiebels darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden.

B.4.5 Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

B.4.6 Die Veränderung des Geländes muss so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgesetzt, dass Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis 1 m nur im Terrassen- und Zugangsbereich sowie zur Vermeidung einer Ansichtshöhe über 7.20 m (gemessen an der Traufseite; siehe B.3.6) zulässig sind.

Abgrabungen sind bis 0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig.

Übergänge an den Grundstücksgrenzen im Gartenbereich müssen spätestens 1 m innerhalb des Grundstückes an das natürliche Gelände angepasst werden. Zur Straße muss an das natürliche Gelände angepasst werden und darf nicht über Stützwände abgefangen werden.

Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sind mit max. 45° zu böschen und naturnah zu gestalten.

Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1.00 m sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszugängen zulässig.

Stützwände zur Gartengestaltung sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

B.4.7 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in den Ansichten der Freistellungs- bzw. Bauantragsplanung bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

B.4.8 Auf den Dachflächen sind Photovoltaik- und Kollektorplatten gewünscht und zulässig. Aufständerungen sind unzulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es sind Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang zu errichten.

B.5.2 Garagen/Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Baugrenzen für Wohnhäuser zulässig.

B.5.3 Stellplätze sind auch außerhalb der oben beschriebenen Flächen zulässig.

B.5.4 Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen)

Die Dächer von Garagen / Carports können als Satteldach, Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden. Die Flachdächer von Garagen / Carports sind zu begrünen.

B.6 Einfriedung:

B.6.1 Mauern sind nicht zulässig.

B.6.2 Einfriedungen sind zur straßenzugewandten Seite als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune, zur straßenabgewandten Seite auch als Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedungen sind maximal 1,0 m hoch und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

B.7 Grünordnung

- B.7.1** Geringe Abweichungen der Baumneupflanzungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten. In der Ortsrandeingrünung sind mindestens 30% Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Für die Bepflanzung entlang der öffentlichen Zufahrtsstraße ist nur eine Baumart in der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 18-20 zu verwenden.
- B.7.2** Je angefangene 400 qm Freifläche der Baugrundstücke ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsordnung gem. Artenliste zu pflanzen.
- B.7.3** Die Ortsrandeingrünung ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit Gruppen aus heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzabstand 1,75 m) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Krautsaum anzusäen und maximal 2x jährlich zu mähen.
- B.7.4** Der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche nach DIN 18034 für die Altersgruppe bis 12 Jahre ausgewiesen und ist dementsprechend zu gestalten. Die Verwendung giftiger Gehölze ist unzulässig.
- B.7.5** Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh-/Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung von Flächen über 10 qm mit Kies, Schotter o.ä. Belägen ist unzulässig.
- B.7.6** Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher - 2xv, 4-5 Tr, 60-150

Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball.

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken, Schein-Zypressen oder Fichten ist unzulässig. Geschnittene Hecken sind lediglich als Laubhecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche) zulässig.

B.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B.8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 840 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 73 Gmkg. Schönbrunn als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

B.8.2 Die Fläche ist so zu gestalten, dass ein naturnahes Gerinne zur oberirdischen Ableitung des Niederschlagswassers aus den Parzellen 1, 2, 12 und 13 entsteht. Die verbleibende Fläche ist mit Strauchgruppen zu bepflanzen und als artenreiche Frischwiese anzusäen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist 2x jährlich Anfang Juli und Ende September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Die genaue Ausgestaltung ist abhängig von der erforderlichen Dimensionierung des Gerinnes und hat in Abstimmung mit der UNB zu erfolgen.

B.8.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.545 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 11 Gmkg. Gatterberg als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und spätestens mit dem Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

B.8.4 Die Fläche ist umzubrechen und mit einer artenreichen autochthonen Mischung als Frischwiese anzusäen. Im unteren Bereich sind durch Bodenabtrag zwei ca. 60 cm tiefe Rohbodenmulden ohne Ansaat anzulegen. An den Rändern sind gem. Planzeichnung ca. 5 m breite Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern als Grenzmarkierung herzustellen. Die Pflege soll analog zu B.8.2 erfolgen.

C. HINWEISE:

C.1 Wasserversorgung:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

C.2 Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist an das Kanalnetz der Gemeinde St. Wolfgang anzuschließen.

C.3 Niederschlagwasser:

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

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 erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.

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

C.4 Das Baugebiet soll mit einer Nahwärmeversorgungsleitung erschlossen werden. Der Anschluss wird empfohlen, es besteht jedoch kein Anschluss- und Benutzungszwang.

C.5 Bodendenkmäler:

Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

C.6 Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen grundsätzlich mind. 4 m Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

C.7 Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei für Dachflächen, deren Abwasser in den Untergrund eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

C.8 Autowäschen auf dem Privatgrundstück sind unzulässig.

C.9 Freiflächenplanung/ Naturschutz

C.9.1 Die DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

C.9.2 Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Die aufgeführten Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.

C.9.3 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von 1,5 m von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.

C.10 Altlasten:

Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.

C.11 Bodengutachten:

Es liegt ein Bodengutachten vom „Büro für Baugrundberatung GmbH“ Stand 09.11.2020 vor. Im Baugebiet wurden unter einer humosen Ober- und Ackerbodenschicht sandige und kiesige Schluffe vorgefunden. Mit Schichtwasser ist zu rechnen. Die Empfehlungen des Bodengutachtens sind zu beachten.

C.12 Planungsgrundlage:

Flächennutzungsplan - 12. Änderung, Fassung vom 23.09.2020 (parallel-
laufendes Änderungsverfahren)

Höhennivellement - Ingenieurbüro Eisgruber vom 13.11.2019

Digitale Grundstücksdaten – Gemeinde St. Wolfgang (Koordinatensystem
Gauß-Krüger)

Bodengutachten – Büro für Baugrundberatung GmbH vom 09.11.2020

C.13 Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde St. Wolfgang hat in ihrer Sitzung am 15.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönbrunn - Notzing“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorentwurf):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden (Vorentwurf):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Beteiligung Behörden (Entwurf):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

St. Wolfgang, den

Siegel

.....
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Schönbrunn - Notzing“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus St. Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie des §§ 2014 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

St. Wolfgang, den

Siegel

.....
Ulrich Gaigl, 1. Bürgermeister