



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

- A.3.1 WA 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 Fläche für Laubengangerschließung, Treppenhäuser und Aufzüge
- A.3.4 überbaubare Flächen für Nebenanlagen, wie Müllbehälter, Fahrräder, usw.
- A.3.5 GR 130 (105) maximal zulässige Grundfläche, für Hauptbaukörper + Nebenanlagen gem. Ziffer B 2.1.1
- A.3.6 GF 210 maximal zulässige Geschoßfläche je Baukörper, z.B. 210 m²
- A.3.7 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
- A.3.8 nur Einzelhäuser zulässig
- A.3.9 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- A.3.10 o offene Bauweise
- A.3.11 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 festgesetzt. Es muss an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- A.3.12 WH 8.50 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 8.50 m
- A.3.13 18-27 zulässige Dachneigung, z.B. 18 bis 27 Grad
- A.3.14 1 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

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 / Geländeveränderungen

- B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig für:
 - 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 Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Firstrichtung).
- B.3.4 Im hängigen Gelände sind unvermeidbare, durch Anschlusszwänge 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 Höhenstufen 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:
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.
- 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.

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 Öffentliche Grünfläche
- 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 (Pfaffenhücheln)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
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 Beim WA 1 ist aus Gründen des Schallschutzes, wegen der nahe vorbeiführenden Bundesstraße B 15, so genannte Laubengangerschließung vorgesehen. Zur B 15 hin sind nur Räume zulässig, die keinen Schutzstatus als Aufenthaltsräume genießen. Dies sind reine Kochküchen, Abstellräume, Nasszellen, etc. Sind aus Gründen der Grundrissgestaltung Aufenthaltsräume an der Westfassade unumgänglich, sind Schallschutz-Wintergärten oder ähnlich geartete Einrichtungen zur Verringerung des Schalleintrags vorzusehen. Die Einhaltung der zulässigen Schallwerte ist im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.
- B.9.2 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten.
- B.9.3 Das Plangebiet ist im Norden und Osten (jenseits der Goldach) von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

C. HINWEISE

- C.1 657/4 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 657/4
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.5 514,07 bestehende Geländehöhe über NN, z.B 514,07
- C.6 abzubrechender Gebäudebestand
- C.7 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.8 Festsetzungen in Metern z.B. 8,0 m
- C.9 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert. Zur Auswahl von Luft-Wärmepumpen und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamts für Umwelt hingewiesen.
- C.10 Der Aufschluss von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Behandlung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall beim Landratsamt Erding einzuholen. Sollte eine erlaubnispflichtige Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist die Erlaubnis hierfür ebenfalls beim Landratsamt Erding einzuholen.
- C.11 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Diese Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserereitleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

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: Plandatum: 23.09.2020
Reinhard Lindner, Architekt
Am Pfürndeweg 5
85457 Würth

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 beschränkt öffentliche Verkehrsfläche
 - A.2.3 private Fußwegverbindung

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 Ausnahmen 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 160 m² überschritten werden, und zwar durch die in Punkt A.3.3 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 270 Maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Tiefgarage in m², inkl. Tiefgaragenrampe und deren Einhausung, z.B. 270 m². Maßgeblich sind die Außenmaße aller Bauteile, außerhalb der Bauräume der Hauptbaukörper.
- B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Straßberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..2020 bis ..2020 öffentlich ausgelegt.
 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..2020 bis ..2020 beteiligt.
 4. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..2020 als Satzung beschlossen.

....., den

Gemeinde

.....

1. Bürgermeister Gaigl Siegel
 5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..2020 erfolgte am
- Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
-, den
- Gemeinde
-
1. Bürgermeister Gaigl Siegel