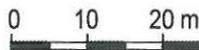


NORDEN



GEMEINDE SANKT WOLFGANG

PLANTEIL

LANDKREIS ERDING

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" AM GRÜNBACH "

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 16.04.2010

ENTWURF AM 06.06.2011

GEÄNDERT AM 05.04.2011

GEÄNDERT (Ä) AM 19.09.2011

PLANVERFASSER

INTEGRIERTE GRUNDORDNUNG

THOMAS SCHWARZENBÖCK/DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDLEGG
TEL: 08082/9420.6 - FAX : 08082/9420.7
E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

MAX BAUER
LANDSCHAFTARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3, 85457 WORTH
TEL: 08123/2363 - FAX : 08123/4941
E-MAIL: info@labauer.de

GEMEINDE SANKT WOLFGANG
LANDKREIS ERDING

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN
"AM GRÜNBACH"

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen

Bebauungsplan als Satzung

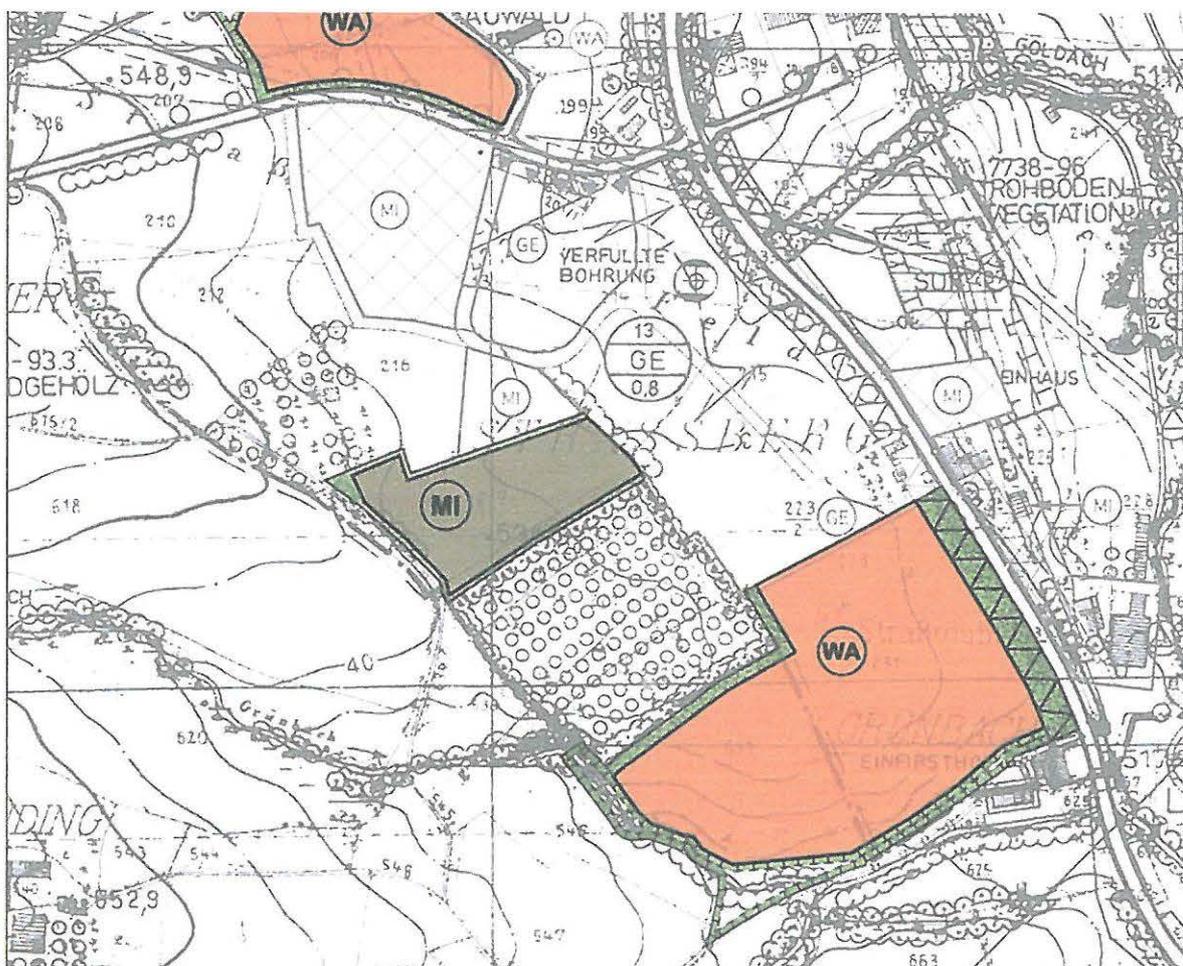
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 16.04.2010
geä. 05.04.2011

Entwurf am 06.06.2011
Geändert **Ä** am 19.09.2011

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
mit 4. ÄNDERUNG i.d.F.v. 11.07.2007

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR.6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Integrierte GRÜNORDNUNG:

MAX BAUER DIPL.ING.FH
LANDSCHAFTSARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYR-STR.3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: info@labauer.de

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 frei
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- 1.3.1 Max. zulässige Grundfläche:
- | | | |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Einzel- Wohnhäuser | max. 150 m² | Grundfläche je Parzelle |
| Garagen u. Carports | max. 60 m² | Grundfläche je Parzelle |
| Gesamt- Summe | max. 210 m² | Grundfläche je Parzelle |
- GRZ 0,35** Bei Parz.-Nrn. 1, 2 und 3 für Geschossbebauung im nördlichen Teil, ist eine **Grundflächenzahl von max. 0,35** zulässig; bei Realisierung von Anlagen unter der Geländeoberfläche mit mind. 40 cm Erdüberdeckung (Tiefgaragen) erhöht sich dieser Wert auf **max. 0,50**.
- 1.3.2 Max. zulässige Geschossfläche:
- | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Einzel- Wohnhäuser | max. 300 m² | <u>Geschoßfläche</u> je Parzelle |
| Bei einer Doppelhaus-Bebauung erhöht sich dieser Wert um 20 v.H. auf | max. 360 m² | <u>Geschoßfläche</u> je Parzelle |
- GFZ 0,95** Bei Parz.-Nrn. 1, 2 und 3 für Geschossbebauung im nördlichen Teil, ist eine **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO) **von max. 0,95** zulässig
- 1.4 **III** max. 3 „Vollgeschosse“
- II, U+I** max. 2 „Vollgeschosse“
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
nicht bindend für Garagengebäude (s. Ziff. 4.1 u. 4.2)
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 frei
- 2.3 **o** Für den Bereich der Parz. 4 bis 51 ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Bei den Parz. 4 bis 51 wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:
Einzelhaus: max. 2 WE
Doppelhaus-Hälfte: max. 2 WE

- 2.6  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 2.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften

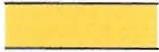
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

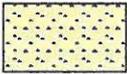
- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.2.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 15 sind nicht zulässig.
- 4.3  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 4.4 St Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt
- | | |
|------------------------------------|---------|
| bei Wohnfläche > 75 m ² | 2,0 Stp |
| bei Wohnfläche < 75 m ² | 1,5 Stp |
| bei Wohnfläche < 50 m ² | 1,0 Stp |
- 5.-9. entfällt

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

-   Innere Begrenzung der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B15

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3  Wirtschaftsweg, 3 m breit mit Schotterrasen unversiegelt
- 11.4  Öffentlicher Fußweg, 2 m breit mit Schotterrasen unversiegelt
- 11.5  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, unversiegelt für Ver- u. Entsorgungsleitungen und Mülltonnen zur Abholung; die Anlage mit Schotterrasen u. Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.

- 11.6 entfällt
- 11.7  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.8 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebunden Decken sind zu bevorzugen.

12.-13. entfällt

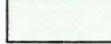
14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

Ä

- 14.1 frei
- 14.2  Anfallendes Niederschlagswasser wird über das Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung dem Grünbach, an der Weidinger Straße (außerhalb der Ausgleichsfläche), zugeführt.
- 14.3 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

integriert von LA Bauer

- 15.1  Öffentliche Grünflächen – Randeingrünung
Die Fläche ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen mit Gruppen heimischer Sträucher der unter 15.10 genannten Arten zu bepflanzen.
- 15.2  Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün
Entwicklung von Magerrasen durch Ansaat einer artenreichen Kräutermischung ohne Oberbodenauftrag
- 15.3  Kinderspielplatz, Gestaltung entsprechend seiner Zweckbestimmung; Am Kinderspielplatz dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.
- 15.4  Private Grünflächen – Randeingrünung
Die Fläche ist mit Strauchgruppen aus heimischen Arten der Liste unter 15.10 als Randeingrünung zu bepflanzen. Die Fichten-Hecke unter der zu erhaltenden Lärchenreihe ist dafür zu entfernen. Innerhalb der Ortsrandeingrünung ist die Neuerrichtung von Nebengebäuden wie Gartenhäuschen, Holzlager etc. unzulässig.
- 15.5  vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
- 15.6  Gehölzbestand, zu erhalten
- 15.7  Einzelbaum, Neupflanzung gemäß Artenliste unter 15.10
Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig; die Anzahl ist jedoch beizubehalten.
- 15.8 Die Straßenbepflanzung und die Randeingrünung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

15.9 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der u.g. Arten oder ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Mindestens 10 % der Freiflächen (ohne Ortsrandeingrünung) jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

15.10 Für die Randeingrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H, 3xv, StU 18-20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fagus silvatica	Gew. Buche	
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>H, 3xv, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Castanea sativa	Eßkastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Obstbaum lokaltypischer Sorten		H, 3xv, StU 12-14
<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität:</u>	<u>2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig. Formschnitthecken aus Laubgehölzen sind nur zwischen den Parzellen sowie zu den Erschließungsstraßen hin zulässig.

15.11 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

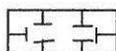
16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

integriert von LA Bauer

16.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt:

- eine 4.310 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 631, Gmkg. Pyramoos
- eine 2.570 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 231, Gmkg. Lappach
- die 210 qm umfassende Fl.Nr. 625/4, Gmkg. Pyramoos
- eine 3.120 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 625/5, Gmkg. Pyramoos.

16.2



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- 16.3  Neupflanzung eines Auwaldes mit Arten der Hart- und Weichholzaue
Pflanzqualität: 2/0, 50-80
Für die Bepflanzung ist eine Erstaufforstungsgenehmigung einzuholen. Die Bepflanzung hat in Abstimmung mit der UNB Erding zu erfolgen. Innerhalb der Flächen ist lediglich eine extensive Waldbewirtschaftung zulässig (Einzelstammnutzung, Totholz z.T. belassen).
- 16.4  zu pflanzender Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (z.B. *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaea*, *Viburnum opulus*, diverse Weidenarten etc.), Pflanzqualität: vStr, 4-5 Tr, 100-150
- 16.5 **S** Sodenverpflanzung der seggenreichen Nasswiese aus den nicht zu erhaltenden Bereichen
- 16.6  extensiv gepflegte Wiese, d.h.
Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
Im Bereich der Nasswiese Mahd alle 2 Jahre, geteilt in 2 Abschnitte
Im restlichen Bereich die ersten 4 Jahre Mahd 2x jährlich Ende Juni und Ende September, danach nur noch 1x jährlich nach dem 15.07.
Jeweils Abtransport des Mahdgutes.
- 17.-23. entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(integriert von IB GREINER)

- 24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation kann der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 210072 / 2 vom 29.03.2011, des Ingenieurbüro Greiner entnommen werden.
- 24.2 Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ist (gemäß den Abbildungen im Anhang A zum Bericht v. 29.03.11 festgelegt - siehe Teil B, Hinweise, Seite 11) entlang der B 15 ist eine Lärmschutzwand mit folgenden Höhen über Geländeniveau der geplanten Wohnbebauung zu errichten:
-  - nördlicher Bereich: $h = 3,0 \text{ m} / l = 40 \text{ m}$
- mittlerer Bereich: $h = 2,5 \text{ m} / l = 25 \text{ m}$
- südlicher Bereich: $h = 2,0 \text{ m} / l = 100 \text{ m}$
- 24.3 An den farbig markierten Fassaden (entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 9 zum Bericht v. 29.03.11 - siehe Teil B, Hinweise, Seite 11) ist folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
- Grün markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$
 - Blau markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$
- An den o.g. **markierten Fassaden** (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 9 zum Bericht v. 29.03.11 - siehe Teil B, Hinweise, Seite 11) ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen.

27. Geltungsbereich

- ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

± 6.5 ±

Vermassung in Metern, z.B. 6,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Im ebenen Gelände sowie im Hangbereich außerhalb der Baugrundstücke sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.
„Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 1,0 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu vermessen.
- 29.02.1 Bei den im ebenen bis flach geneigten Gelände liegenden Parz. 1-5, 11-16, 21-26 u. 34-39 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens nicht mehr als 0,15 m über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der Zufahrtseite liegen. Mess-Bezugspunkt ist der grundstückseitige Straßenrand in Gebäudemitte – oder – max. 0,15 m über OK natürlichem Gelände mittig an der hangseitigen Gebäudeaußenwand.
- 29.02.2 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen bei den Parz. 6-10, 17-20, 27-33 u. 40-51 wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben im beigehefteten Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt:
z.B. bei Parz. 18 EG 530,85 NN und Ga 530,60 NN
Abweichende Lösungen, z.B. seitr. Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in den beigegeführten Schemaschnitten dargestellte Baukörperereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 29.03 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 Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:
- | | |
|-----|--|
| U+I | max. 4,10 m für Einzelhäuser |
| II | max. 5,75 m für Einzel- und Doppelhäuser, |
| | max. 6,00 m für Geschossbebauung, |
| III | max. 8,50 m für Geschossbebauung |

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

29.04

frei

Gestaltung des Daches

29.05

Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, bei Ausführung mit Satteldächern ist bei den Wohngebäuden ein Seitenverhältnis von mind. 4:5 einzuhalten

29.06

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

von **18 bis max. 35 Grad**,

bei Neigung > 23 Grad sind nur Satteldächer zulässig, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

29.07

Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte, flach geneigte Sattel- oder Pultdächer.

29.08

entfällt

29.09

Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig bei Satteldächern wenn die Wandhöhe nach Ziff. 29.03 unter 4,75 m ausgeführt ist.

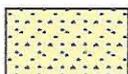
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

29.10

frei

Einfriedungen

29.11



Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.12

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

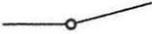
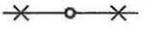
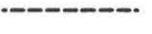
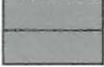
29.13

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

29.14

frei

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 532.00 NN
231	Furstücknummer, z.B. 231
	Trafostation
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3
	Umgrenzung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (13-d Fläche, FFH-Lebensraumtyp)

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Garagen-Standort:

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Bedingt durch von der Plandarstellung abweichende Grundstückszufahrten erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.



Im Anschluss an das Baugebiet befinden sich zwei landw. Betriebe. Ein Betrieb in Weiding mit Zuchtsauenhaltung liegt in der Hauptwindrichtung in ca. 300 m Entfernung zum Baugebiet; der zweite Betrieb mit Milchviehhaltung südöstlich in ca. 50 m Entfernung.

Auf die Einwirkung landw. Emissionen beider Betriebe (evtl. Nacharbeit, Lärm- und Geruchsbelästigung) wird hingewiesen. Beide Betriebe dürfen in der Ausübung und Erweiterung Ihrer Landwirtschaft durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

**Schalltechnische
Verträglichkeit:**

Das Bebauungsplangebiet „AM GRÜNBAACH“ liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar östlich verlaufenden Bundesstraße B 15 sowie der Gewerbegeräusche des nordöstlich angrenzenden Fuhrunternehmens sowie des im Norden angrenzenden Gewerbegebietes „Strassberger Feld II“.

Die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 210072/2 vom 29.03.2011 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Von den Festsetzungen Ziff. 24 betroffene, markierte Fassaden können der Abbildung im Anhang A, Seite 9 zum Bericht v. 29.03.11 - siehe Teil B, Hinweise, Seite 11) entnommen werden.

Kartengrundlage:

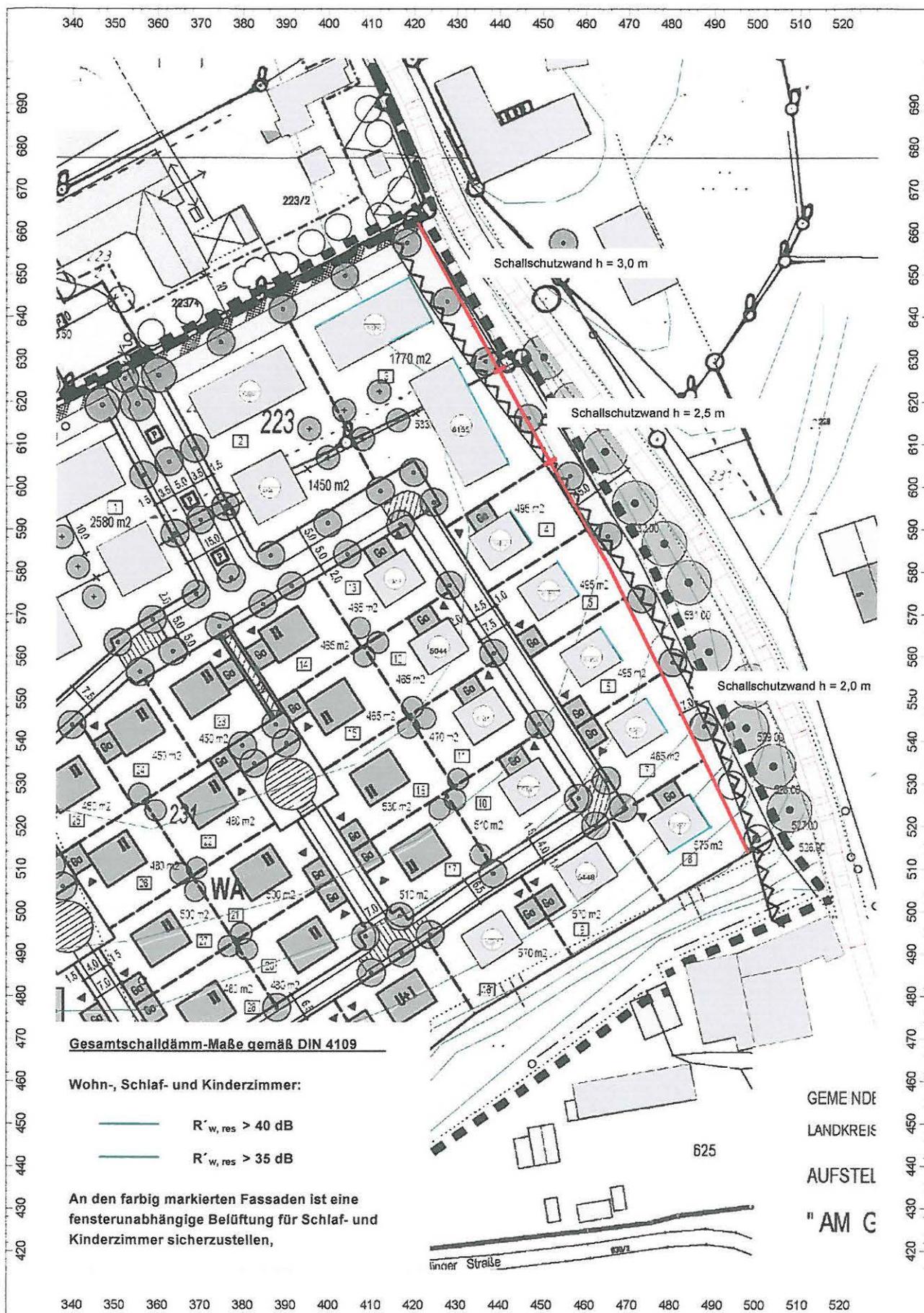
Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.
Vermessungsamt Erding

v.29.06.2009
Stand: ca. Dez. 2008

Maßentnahme:

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

Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftung



c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 28.04.2011 bis einschließlich 30.05.2011 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.04.2011 bis einschließlich 30.05.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.06.2011 mit Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2011 bis einschließlich 25.07.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2011 bis einschließlich 02.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.06.2011, geä. 19.09.2011 mit Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.10.2011 bis einschließlich 28.10.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht

7. Erneute Beteiligung der Behörden

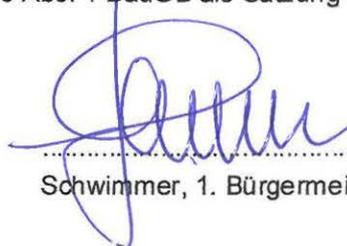
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.10.2011 bis einschließlich 28.10.2011 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2011 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2011, geä. 19.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 29.11.2011




.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

9. Bekanntmachung:

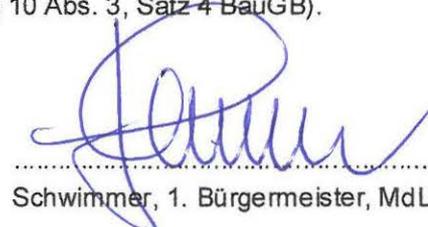
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde vom 15.12.2011. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Sankt Wolfgang, den 16.12.2011




.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE SANKT WOLFGANG**
Geändert

vom **05.04.2011**
am **19.09.2011**

für das Gebiet:

“AM GRÜNBACH“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang von 1993 mit Änderung Nr. 4 i.d.F.v. 11.07.2007 entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an den südlichen Ortsrand von Sankt Wolfgang, es wird begrenzt vom Gewerbegebiet "Straßberger Feld II" im Norden, der B15 im Osten, den Anwesen Fl-Nrn. 625 u. 625/2 sowie der Weidinger Straße und einem Steilhang mit Gehölzsaum im Süden, dem Grünbach im Südwesten, und einem Privatgrundstück mit altem Obstgarten im nordwestlichen Bereich.

Das Gelände ist insgesamt "bewegt" und geneigt in Richtung Süden, das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 4 m unter OK-Gelände. Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Ä

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *keine* - Bebauung vorhanden. Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 5,1875 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen - die Kaufverträge sind bereits in Vorbereitung - und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit 51 Parzellen ermöglicht werden.

Ergänzend werden Grünstrukturen am Grünbach durch entsprechende Festsetzungen als Grün- und als Ausgleichs- Flächen gesichert.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	3,7500 ha
Grünflächen am Grünbach, Ortsrand	0,2900 ha
Ausgleichsflächen	1,0200 ha
Regenrückhaltebecken	0,1275 ha

Ä

Im Baugebiet sind vorgesehen:

48 II- geschoßige Einzel-Wohnhäuser mit ca. 70 Wohneinheiten u. ca. 70 Garagen- Stp.
07 II- u. III- gesch. Mehrfam. Häuser mit ca. 45 Wohneinheiten u. ca. 90 TGa - Stp.
und mit ca. 02 Gewerblichen Einheiten

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,7 Personen/Wohnung, werden dann ca. 310 Personen mit ca. 40-50 schulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

siehe Anhang, Seite 19

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über vorhandene, innerörtliche Gemeindestraßen (Wasserburger Straße) und die B15 Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist neu herzustellen.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der Wasserbeschaffungsverband Gatterberg Gruppe*

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Frühjahr 2012*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation *der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn- System*

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Frühjahr 2012*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- *Kraftwerke Haag*

Der Anschluss ist möglich ab *ca. Frühjahr 2012*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding

Laut **Kostenschätzung des IB** v. > wird ergänzt im Entwurf <

ist mit folgenden Brutto-Kosten

für die Erschließung des Baugebietes zu rechnen:

Grunderwerb für öffentliche Flächen (Straßen- u. Grünflächen)	ca.	.000,-	€
Straßenbau mit Entwässerung und Beleuchtung (BauGB-Erschließung)	ca.	.000,-	€
Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanal mit Anschlussschächten	ca.	.000,-	€
Wasserversorgung	ca.	.000,-	€
Erwerb und Herstellung der Ausgleichsflächen	ca.	.000,-	€

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat einen Erschließungsträger beauftragt, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer i.d.F.v. 05.04.2011, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.5) bei Einzel- und Doppelhäusern wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Ortsrand - Bebauung nicht einfügen.

Die Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 und 29.03 sind wegen dem bewegten Gelände auf den fertigen Straßenrand in Gebäudemitte und nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Nach Vorlage der Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der Schnurgerüstabnahme vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die max. Baukörperhöhen nach Ziff. 29.03 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

9. entfällt

10. Lärmschutz: (integriert von IB – Greiner)

10.1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Um dies zu gewährleisten und ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln, wurde das Ing.-Büro Greiner aus Gauting mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Diese **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 210072 / 2 vom 29.03.2011** liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden und wird nachfolgend in Auszügen zusammengefasst.

Die geplante Wohnbebauung liegt im Einwirkungsbereich der östlich angrenzenden B 15.

Des Weiteren grenzt im Norden ein Gewerbegebiet an das Baugebiet und nordöstlich der B15 ein Fuhrunternehmen.

10.2 Die schalltechnischen Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse:

GEWERBEGERÄUSCHE:

Aufgrund der Schallemissionen des östlich angrenzenden Fuhrunternehmens und des im Norden gelegenen Gewerbegebietes (flächenbezogene Schalleistungspegel) kommt es innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von

maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden eingehalten.

VERKEHRSGERÄUSCHE:

Hinsichtlich der Verkehrsgerausche wurden 2 Varianten untersucht,

einmal ohne und einmal mit einer 2 bis 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

In der Variante ohne Lärmschutzwand kommt es insbesondere an den Ostfassaden der östlichen Häuserzeile zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 6 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts. In der 2. Häuserzeile kommt es nur noch zu nächtlichen Überschreitungen bis zu 4 dB(A).

In der Variante mit Lärmschutzwand werden die Werte in den Erdgeschossen maximal um 3 dB(A) tags und 4-7 dB(A) nachts überschritten.

An den Nord- und Südfassaden aller Häuserzeilen können die Werte in den Erdgeschossen in der Regel tags und nachts eingehalten werden. Punktuell kommt es zu leichten Überschreitungen. Für die Obergeschosse bringt die Errichtung einer Lärmschutzwand aber kaum eine Verbesserung.

Aus diesem Grund sind folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer 2 bis 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur B15
- Einplanung erhöhter Gesamtschalldämm-Maße gem. DIN 4109 an den Ostfassaden der östlichen Häuserzeile, sowie an der Südfassade Parz. 8 und an der Nord- u. Südfassade der Parz. 3 (Hinweis: Im weiteren Verfahren wird noch eine Umgestaltung im Bereich der Parz. 3 geprüft, ggf. mit einem geschlossenen Bebauungsriegel zur B15)
- Grundrissorientierung, so dass keine schutzbedürftigen Räume auf der Ostseite liegen oder fensterunabhängige Belüftung bzw. Belüftung über verglaste Vorbauten.

10.3 Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) zeigt bei Variante 2 (mit Schallschutzwand), dass während der Tageszeit in Erdgeschossen und Freibereichen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte ebenfalls größtenteils eingehalten werden. Lediglich im nördlichen und südlichen Bereich an der B 15 kommt es zu Überschreitungen in Höhe von bis zu etwa 3 dB(A).

In den Obergeschossen werden die Immissionsgrenzwerte nur an den Ostfassaden um bis zu 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten.

An dem nördlichsten Gebäude an der B 15 kommt es im 2.OG zu Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts.

10.4 Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „AM GRÜN BACH“ in der Gemeinde St. Wolfgang, sofern die unter Ziff. 24 enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden

11. Der Begründung sind im Anhang 2 Schemaschnitte zur Darstellung der Höhenentwicklung bei den Parz. 19 u. 46 an der südlichen Baugebietsgrenze beigelegt.

12 Änderungen zum Entwurf v. 06.06.2011:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Im Textteil vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt. Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:

- Im Bereich der Parz. 13, 27, 30, 33-34, 41, 37-40 u. 50 geringfügige Verschiebungen der Grenzen zur Ausrichtung der Baukörper;
- Ergänzung der Baufenster und Vorgartenzonen
- Ergänzung der Höhenfestsetzung durch den Höhenplan
- Abstand der Lärmschutzwand zur B15 durchgehend 15 m zum Fahrbahnrand

Folgende ergänzende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:

- Die beiden Wendeflächen im Zentrum des Baugebietes können aufgrund ihrer Abmessungen nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, die Müllgefäße der betroffenen Grundstücke sind von den Anliegern an der Einmündung zur umlaufenden Ringstraße bereitzustellen.
- Das Niederschlagswasser im südlichen, tiefer liegenden Teil des Baugebietes, ca. der Bereich mit Höhenfestsetzung auf NN nach Text-Ziff. 29.02.2, wird mit Stauraumkanal und gedrosselter Ableitung verzögert dem Grünbach zugeführt. Geländebedingt ist keine andere Ableitung möglich.
Der nördliche Teil des Baugebietes kann über den vorhandenen RW-Kanal in der Wasserburger Straße entsorgt werden.
- Agrarstrukturelle Belange bezüglich der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden bei Auswahl der Flächen berücksichtigt.
Auf diesbezügliche Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

13 Änderungen im Entwurf v. 19.09.2011:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Im Textteil vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt und mit einem Ä markiert.

Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:

- Am südöstlichen Rand des Baugebietes, zwischen Weidinger Str. und Ausgleichsfläche wird ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken mit ca. 1,0 m Dauerstautiefe innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ergänzt. Der Beckeninhalte wird mit gedrosselter Ableitung verzögert dem Grünbach zugeführt, auf den ursprünglich vorgesehenen Stauraumkanal kann verzichtet werden.
- Wegen dem Regenrückhaltebecken vergrößert sich der Geltungsbereich des B-Planes geringfügig um ca. 1.275 m²

Ä Folgende ergänzende Hinweise werden in Teil B und in die Begründung aufgenommen:

- Die fachlichen Informationen des Bayerischen Bauernverbandes bezüglich möglicher landwirtschaftlicher Emissionen aus zwei Landwirtschaftlichen Betrieben in der Nähe des Baugebietes wurden im Textteil B) als Hinweis ergänzt.
- Den Anregungen und Empfehlungen des Landratsamtes Erding, Abt. „Techn. Bauaufsicht“ und „Untere Naturschutzbehörde“, ergänzend zum Umweltbericht auch in der Begründung die Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange der Land- und Forstwirtschaft hervorzuheben wird nachgekommen. D.h. insbesondere gute Böden sollen nur im absolut notwendigen Umfang beansprucht werden. Eine Herausnahme landwirtschaftlicher Flächen aus dieser Nutzung zur Herstellung von Ausgleichsflächen soll möglichst vermieden werden. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, dem zu diesem Thema eine besondere Bedeutung beigemessen wird, hat keine Stellungnahme abgegeben.
Für die Erweiterungsflächen werden lediglich die flächenmäßig notwendigen Bereiche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die Ausgleichsflächen nördlich der Weidinger Straße sind aufgrund der Hanglage und der geringen Größe nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Zudem ist entlang des naturschutzfachlich wertvollen Grünbachs einer landwirtschaftlichen Nutzung kein Vorrang einzuräumen. Die Fläche südlich der Weidinger Straße ist aufgrund der starken Beschattung ebenfalls nicht besonders gut für die Landwirtschaft nutzbar.
- Ein Verzicht der Festsetzung Ziff. 2.6 bezüglich der Zulässigkeit von Doppelhäusern ist nicht möglich, da auf den Parz. 32 und 44 Doppelhäuser zugelassen werden.
- Dem Hinweis des Staatl. Bauamtes Freising, in Festsetzung-Ziff. 10 die Bezeichnung „Innerorts“ zu streichen wird nachgekommen.
- Der Hinweis der KWH Netz GmbH, auf Kabeltrassen im Bankettbereich wird bei der weiterführenden Planung geprüft und abgestimmt.
- Informationen des Landratsamtes Erding, Abt. Abfallwirtschaft, zur Dimensionierung von Zufahrtstraßen u. Wendeanlagen für Müllfahrzeuge sind im Textteil B bereits enthalten
- Hinweise zum Immissionschutz des Landratsamtes Erding, Abt. Untere Immissionschutzbehörde und der IHK für München u. Oberbayern wurden vom Gemeinderat berücksichtigt durch Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze zum Gewerbegebiet. Wie der im Anhang beigefügten, ergänzenden Stellungnahme v. 27.09.11 des IB-Greiner zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 210072/2 v. 29.03.11 zu entnehmen ist, hat diese Schallschutzwand bei einer Höhe von 2,50 m nur für das Erdgeschoss und die Freibereiche eine abschirmende Wirkung.
Um auch im 1.OG eine abschirmende Wirkung zu erzielen, müsste die Wand schon auf ca. 3,70 m erhöht werden, was nicht angemessen wäre, da die Gewerbebetriebe wegen der bestehenden Geräuschkontingente für das Gewerbegebiet in ihrem Emissionsvermögen bereits eingeschränkt sind.
Die städtebaulich wesentlich bessere und wirtschaftlichere Lösung wäre eine geschlossene Bebauung mit Laubengangerschließung o.ä. an den zum Gewerbegebiet und zur B15 orientierten Gebäudeseiten. Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume wäre in diesem Fall von den lärmabgewandten Fassaden möglich. Die Gemeinde wird versuchen mit einem Investor eine entsprechende Lösung in dieser Richtung zu finden.
- Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist wird bei der weiterführenden Planung berücksichtigt.
Gleiches gilt für die geringe Kläranlagenkapazität bei der Schmutzwasserbeseitigung; entsprechende Planungen zur Erhöhung der Kapazität sind in Arbeit

Schwindegg, 06.06.2011
geändert: 19.09.2011

Der Planverfasser:

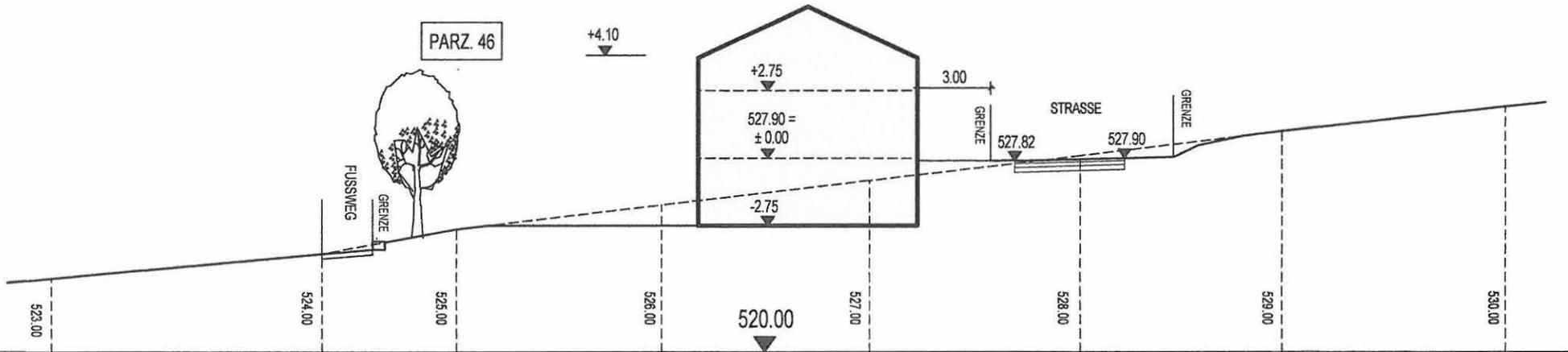
.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Sankt Wolfgang, den 29. NOV. 2011

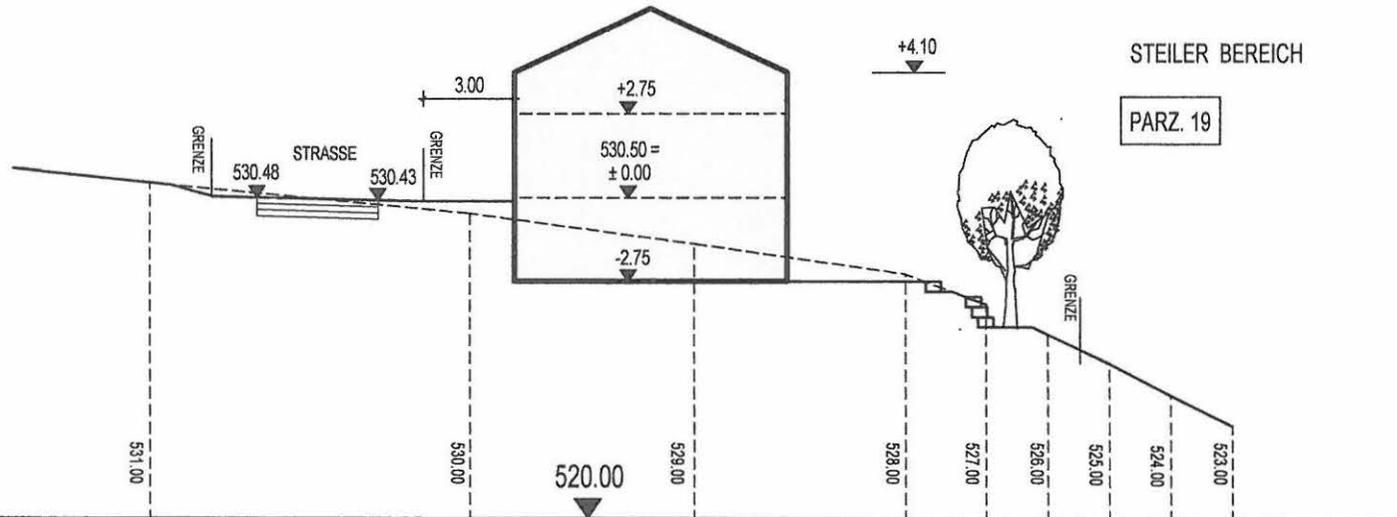
.....

.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

FLACHER BEREICH



STEILER BEREICH



GEMEINDE SANKT WOLFGANG
LANDKREIS ERDING

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AM GRÜNBACH"

SCHEMA -SCHNITTE

am BEISPIEL PARZELLE 46 und 19

M 1 : 250

05.04./06.06.2011

PLANVERFASSER

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082/9420.6 - FAX : 08082/9420.7
E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

BV: **BEBAUUNGSPLAN WA "AM GRÜNBACH"** 19
ENTWURF i.d.F.v. 06.06.2011, geä. 19.09.2011

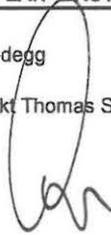
BH: **GEMEINDE SANKT WOLFGANG**

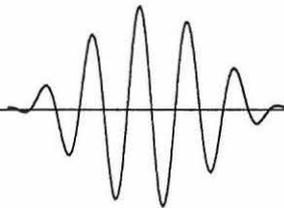
Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	% -Verh.	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 1	2.330 m ²	265 m ²	2.595 m ²				
02	Parz. 2	1.435 m ²	0 m ²	1.435 m ²				
03	Parz. 3	1.770 m ²	0 m ²	1.770 m ²				
04	Parz. 4 bis 9	3.135 m ²	0 m ²	3.135 m ²				
05	Parz. 10 bis 17	3.880 m ²	0 m ²	3.880 m ²				
06	Parz. 18 bis 19	1.095 m ²	0 m ²	1.095 m ²				
07	Parz. 20 bis 28	4.300 m ²	0 m ²	4.300 m ²				
08	Parz. 29 bis 31	1.660 m ²	0 m ²	1.660 m ²				
09	Parz. 32 bis 36	2.460 m ²	0 m ²	2.460 m ²				
10	Parz. 37 bis 40	1.930 m ²	0 m ²	1.930 m ²				
11	Parz. 41 bis 44	2.010 m ²	0 m ²	2.010 m ²				
12	Parz. 45 bis 49	2.650 m ²	0 m ²	2.650 m ²				
13	Parz. 50 bis 51	1.150 m ²	0 m ²	1.150 m ²				
14	Parz.	0 m ²	0 m ²	0 m ²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	29.805 m²	265 m²	30.070 m²			30.070 m²	74,78 v.H.
		99,12 v.H.	0,88 v.H.	100,0 v.H.				
20	Öffentl. Verkehrsfläche-Innen für Wohnstraße	3.370 m ²	0 m ²	3.370 m ²	3.370 m ²	8,38 v.H.	3.370 m ²	8,38 v.H.
21	Öffentl. Verkehrsfläche-unversiegelt für Wirtschaftsweg 3m im Norden	385 m ²	0 m ²	385 m ²	385 m ²	0,96 v.H.		
22	Öffentl. Verkehrsfläche für			0 m ²	0 m ²	0,0 v.H.	385 m ²	0,96 v.H.
30	Öffentl. Grünfläche im Norden und zur B15	0 m ²	1.700 m ²	1.700 m ²	1.700 m ²	4,23 v.H.		
31	Öffentl. Grünflächen-Innen (Mehrzweckstreifen, Begleitgrün)	0 m ²	3.205 m ²	3.205 m ²	3.205 m ²	7,97 v.H.	4.905 m ²	12,2 v.H.
32	Öffentl. Fußweg-unversiegelt im Baugebiet zu den öffentl. Grünflächen	0 m ²	90 m ²	90 m ²	90 m ²	0,22 v.H.		
33	Öffentl. Fußweg-unversiegelt am Südrand d. Baugebietes	0 m ²	470 m ²	470 m ²	470 m ²	1,17 v.H.		
34	Private Grünflächen Nordwest, Randeingrünung Parz. 37-40, 50-51	0 m ²	920 m ²	920 m ²	920 m ²	2,29 v.H.	1.480 m ²	3,68 v.H.
	ca. BRUTTO- BAULANDFLÄCHE						40.210 m²	100 v.H.
40	Ausgleichsfläche am Südrand des Baugebietes bis zur Weidinger Str.	0 m ²	7.080 m ²	7.080 m ²	7.080 m ²	17,61 v.H.		
41	Weidinger Str. zwischen den Ausgleichsflächen	160 m ²	0 m ²	160 m ²	160 m ²	0,4 v.H.		
42	Ausgleichsfläche südlich der Weidinger Str.	0 m ²	3.150 m ²	3.150 m ²	3.150 m ²	7,83 v.H.	10.390 m ²	25,84 v.H.
43	Flächenmehrung nördl. d. Weidinger Straße für Regenrückhaltebecken	0 m ²	1.275 m ²	1.275 m ²	1.275 m ²	12,27 v.H.	1.275 m ²	3,17 v.H.
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						51.875 m²	129 v.H.

Schwindegg **06.06.2011, geä. 19.09.2011**

Architekt Thomas Schwarzenböck





Ing.-Büro Greiner GbR Grubmühlerfeldstr. 54 82131 Gauting

Gemeinde St. Wolfgang
Herrn Miksch
Hauptstraße 9
84427 St. Wolfgang

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Telefax 089 / 89 55 60 33 - 9
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prisl
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Messstelle nach § 26 BImSchG auf
dem Gebiet des Lärmschutzes

Bebauungsplan „Am Grünbach“

Gemeinde St. Wolfgang

Stellungnahme Nr. 210072 / 3 vom 27.09.2011

(geplante Schallschutzwand zwischen Gewerbegebiet und WA-Gebiet)

Mitgliedschaften:
Bayerische Ingenieurekammer – Bau
DEGA – Deutsche Gesellschaft für
Akustik e.V.

Sehr geehrter Herr Miksch,

bezugnehmend auf unser Telefonat vom 22.09.2011 und eine Email von Herrn Schwarzenböck vom 21.09.2011 können wir zu der geplanten Schallschutzwand an der Nordseite zum bestehenden Gewerbegebiet wie folgt Stellung nehmen:

Eine Abschirmung wirkt dann besonders gut, wenn sie unmittelbar an der Schallquelle oder am Immissionsort liegt. In jedem Fall sollte jedoch die Sichtverbindung zwischen maßgebendem Immissionsort und Schallquelle unterbrochen sein. Des Weiteren sollten aktive Schallschutzmaßnahmen, um spürbare Pegelminderungen zu erzielen, lückenlos errichtet werden. An ihren Enden ist auf ausreichend seitliche Überstandslängen zu achten.

Im vorliegenden Fall hätte eine Schallschutzwand mit einer Höhe von etwa 2,5 m im Erdgeschoss der geplanten Bebauung bzw. in den Freibereichen eine wirksame schallabschirmende Wirkung. Im 1.OG der geplanten Bebauung können in diesem Fall jedoch nur noch Geräuschemissionen abgeschirmt werden, die im unmittelbaren Nahbereich zur Schallschutzwand auftreten. Im 2.OG hätte eine solche Maßnahme keine Wirkung.

Um auch im 1. OG spürbare Pegelminderungen zu erzielen, müsste die Schallschutzwand deutlich - auf etwa 3,7 m - erhöht werden. Zum Schutz des 2.OG müsste die Wand sogar noch weiter erhöht werden.

Dies erscheint im vorliegenden Fall unseres Erachtens nicht angemessen, da die bestehenden Gewerbebetriebe ohnehin aufgrund der bestehenden Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet in ihrem Emissionsvermögen eingeschränkt sind.



Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionschutz“



Im vorliegenden Fall empfehlen wir daher die geplante Schallschutzwand wie folgt auszuführen:

- Die Höhe der Schallschutzwand sollte in etwa 2,2 – 2,5 m betragen. In diesem Fall können insbesondere die Erdgeschosse der geplanten Bebauung und die Freibereiche wirksam vor den Emissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt werden.
- Die Lage der Schallschutzwand im Bereich des nördlichen Grünstreifens kann im vorliegenden Fall frei gewählt werden.
- Die Schallschutzwand sollte keine Lücken, Fugen, Verwerfungen, etc. aufweisen und an die Schallschutzwand gegen die Verkehrsgeräusche an der östlichen Plangebietsgrenze anschließen. Somit kann auch der Schalleinfall der B 15 aus nördlicher Richtung wirksam unterbrochen werden.
- Als Ausführungsmaterialien können beispielsweise Holz oder Stein (Gabionenwände) Verwendung finden. Das Flächengewicht der Wand sollte bei Holz mindestens 25 kg/m² betragen.
- Die Ausführung der Lärmschutzwand im Bereich der Wasserburger Straße ist im vorliegenden Fall frei wählbar.
- Zur Vermeidung von Reflexionen ist die Lärmschutzwand absorbierend auszuführen.

Aus schalltechnischer Sicht sind keine ergänzenden Festsetzungen für den Bebauungsplan erforderlich.



Dipl.-Ing. Dominik Prislín