

BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

**GEMEINDE ST. WOLFGANG
LANDKREIS ERDING**

FESTSETZUNGEN

UND HINWEISE

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020
geändert am 23.09.2020

Der Entwurfsverfasser :
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur
THOMAS SEISENBERGER
Feldstraße 1
84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1447
ib-seisenberger@t-online.de

Thomas Seisenberger

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 15.05.2020
geändert am 23.09.2020

Ullrich Gaigl
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde SANKT WOLFGANG erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Bebauungsplan GEMEINDE ST. WOLFGANG - HADERSBERG I - 2.VEREINFACHTE ÄNDERUNG

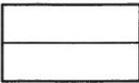
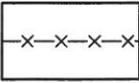
Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "GEMEINDE ST.WOLFGANG BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I" wird in seinen Grundzügen nicht berührt.
Der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung bleibt gültig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

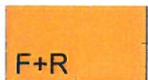
2. Bauweise, Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	ehemalige Baugrenze

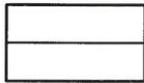
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



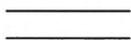
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Maßzahl z.B. 5,0 m



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

TH5

Traufhöhe talseits max. 5,00 m

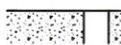
5. Grünordnende Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche mit Einfriedungsverbot



offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)



zu pflanzende Bäume

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

Für Terrassenflächen darf die zulässige GRZ um max. 30 m² überschritten werden.

- Ä 2.2 Für zusätzliche Baumaßnahmen (Anbau, Aufstockung o.ä.) kann eine GFZ von max. 0,60 am Baugrundstück ausgenutzt werden. Für diese GFZ-Erhöhung werden nach den Satzungen bei Kanal und Wasser für die Erschließungskosten mit Fertigstellung der Baumaßnahme fällig.

- Ä 2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als "Vollgeschossen", einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird mit ~~30°~~ **18°** - 36° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 100 cm, bei überdecktem Balkon von 100 - 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab der Vorderkante Stütze gemessen. Bei den Giebeln an der Wetterseite ist in Verbindung mit einer Holzschalung auch ein geringerer Dachüberstand zulässig.

3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An die Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung haben, ~~mindestens jedoch 25° haben.~~ **Flachgeneigte Dächer, sowie Dächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig.**

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf ~~max. 2,75 m~~ **max. 3,00 m** über der Straße festgesetzt.

3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m² sind zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. In den mit TH5 gekennzeichneten Bauräumen sind auf der Bergseite Dachgauben unzulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoßfußbodens gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über OK bestehenden Geländes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Ä 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird an der Bergseite auf ~~max. 4,30 m~~ **max. 6,00 m** begrenzt. In den mit TH = 5 m gekennzeichneten Bauräumen darf die Traufhöhe an der Talseite nicht mehr als ~~5,00 m~~ **5,50 m** und an der Bergseite nicht mehr als ~~3,50 m~~ **4,00 m** betragen.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies ausdrücklich zugelassen.

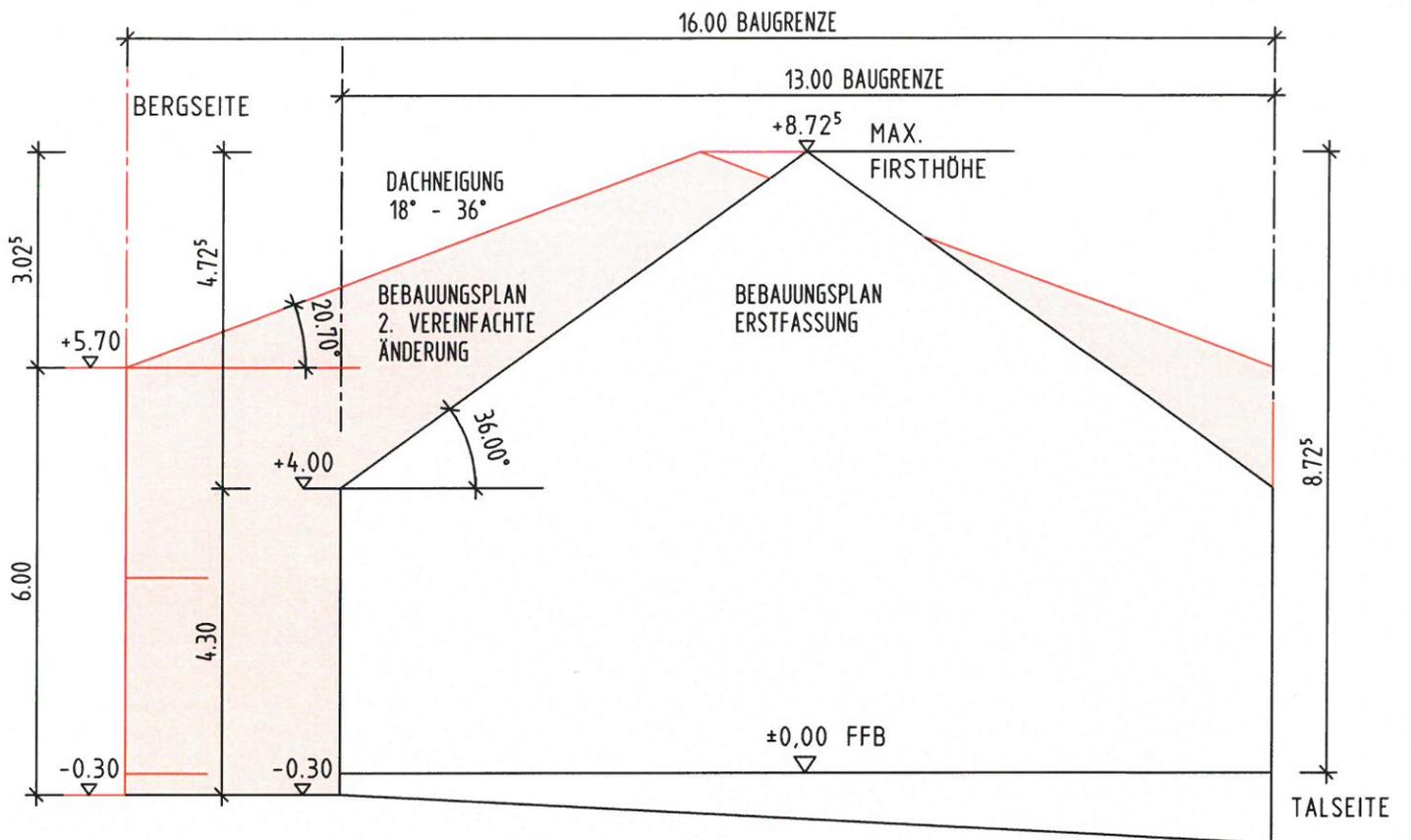
Ä 4.5 Bei Umbauten an den bestehenden Gebäuden ist die bestehende Fertigfußbodenhöhe maßgebend. Sie darf nicht geändert werden.

Bei evtl. Abbruch und Neubau ist die ehemalige Fertigfußbodenhöhe zu sichern und für den Neubau als neue Fertigfußbodenhöhe anzunehmen.

Ä 4.6 Die max. Firsthöhe aus der Erstfassung des Bebauungsplans, OK-FFB bis First = 8,725 m, muß zwingend beibehalten werden.

Bei Umbauten ist ein Gebäudeschnitt vom Bestand im Eingabeplan mit einzuzeichnen.

Ä 4.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.



5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- (Ä) 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune **auch anthranzit** Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 m² je Fenster zulässig.
- 5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 5.4 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- (Ä) 5.5 Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständigung ist nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

- 6.3 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Autostellplätze auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

Für Einliegerwohnungen bis 50 m² sind mind. 1 Autostellplatz nachzuweisen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind bis max. Höhe von 100 cm zulässig, ~~als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.~~

- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.4 Die am westlichen Ortsrand besonders gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

8. ~~Behälter für Abfallbeseitigung~~
~~Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit der Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.~~

9. ~~Antennenanlage~~
~~Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.~~

10. Grünordnung

10.1 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.2 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

10.3 Bäume

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche, je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Private Grünfläche mit Einfriedungsverbot

Auf allen Grünfläche mit Einfriedungsverbot ist der Ortsrand mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.5 Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Südwesten des Geltungsbereiches liegende schützenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

11. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

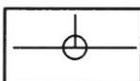
- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

12. Wohneinheiten

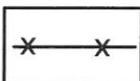
Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Ⓐ Einliegerwohnungen bis 50 m² werden nicht angerechnet.

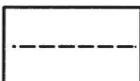
C. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

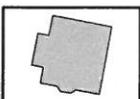


vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

199/4

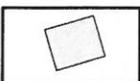
Flurstücknummer z.B. 199/4

Ⓐ



bestehende Baukörper Hauptgebäude

Ⓐ



bestehende Baukörper Nebengebäude

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4-5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben sind zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
2. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.
3. Das Oberflächenwasser vom westlichen Hang ist über einen hangseitig anzulegenden Abfanggraben schadlos zur Goldach abzuführen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

D. VERFAHRENSWEISE

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.05.2020 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 beteiligt.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 23.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020



Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Sankt Wolfgang, den 24.09.2020




.....
Ullrich Gäigl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.09.2020. Der Bebauungsplan mit der 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 25.09.2020




Ullrich Gäigl, 1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Gemeinde Sankt Wolfgang

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Hadersberg I“

2. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang entwickelt.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

Durch die geringfügige Änderung der für das allgemeine Wohngebiet geltenden Festsetzung und der daraus resultierenden Zulässigkeiten werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

2. Angabe zum Plangebiet

Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst alle Grundstücke in der Bebauung zwischen der Fl.Nr. 255/35 und der Fl.Nr. 255/62 Gemarkung Sankt Wolfgang.

Die geänderten Punkte sind mit rot in die Unterlagen des Bebauungsplan „Hadersberg I“ 2. vereinfachte Änderung eingetragen.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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

Der Bebauungsplan „Hadersberg I“ wurde bisher lediglich einmal geändert. Mit der Änderung soll es ermöglicht werden, die bestehenden Gebäude so zu erweitern, dass eine 2. Wohneinheit bzw. eine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. **Durch die zulässige Anhebung der Wandhöhe und der GFZ von 0,5 auf 0,6 soll die Verdichtung vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden, wobei die Dachform und Dachfarbe weitgehend individuell gestaltet werden soll. Insbesondere wird durch die Zulassung von extensiver Dachbegrünung dem Regenwasserrückhalt Rechnung getragen und kann ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Verbesserung des Kleinklimas erfolgen.**

Durch die Anhebung der Wandhöhe für die Garagen auf 3,00 Meter erfolgt die Angleichung der Höhe an die Abstandsflächenregelung in § 6 BauGB.

Es ist **daher** nicht zu erwarten, dass sich die Bebauungsplanänderung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Für den Bebauungsplan „Hadersberg I“ getroffene Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020

geändert: 23. SEP. 2020


Gaigl
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG
BEBAUUNGSPLAN HADERSBERG I
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

GEMEINDE ST. WOLFGANG
LANDKREIS ERDING

M = 1 : 1000

Sankt Wolfgang, den 14.05.2020
geändert am 23.09.2020

Der Entwurfsverfasser :
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur
THOMAS SEISENBERGER
Feldstraße 1
84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085 / 1447
ib-seisenberger@t-online.de

Thomas Seisenberger

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 15.05.2020
geändert am 23.09.2020

Ulrich Gaigl, 1. Bürgermeister