



LAGEPLAN M 1:500

Bebauungsplan WA 4

Gemeinde Walpertskirchen, Landkreis Erding

Der Bebauungsplan "WA 4" umfasst die Flurstücknummern 2136.1, 132.1 und 2198 T der Gemeinde Walpertskirchen.
Die Gemeinde Walpertskirchen, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - , Art. 51 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Plandatum: 14.11.2024

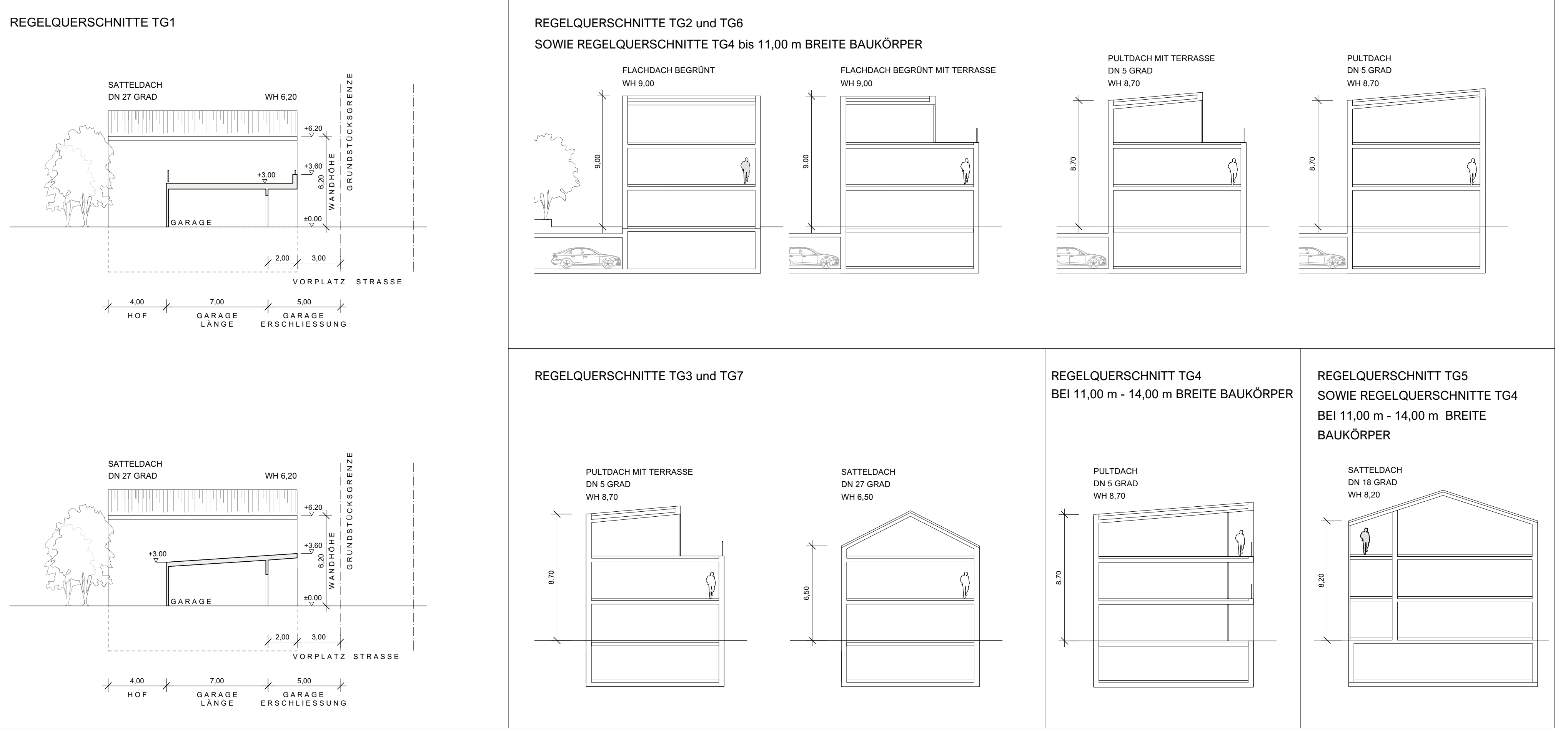
Planfertiger:
Architekturbüro FINAL Floros & Lindner Part mbB
Krisliane Floros, Architektin Stadtplanerin
Am Pfirndeweg 5
85457 Würth

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 Angaben in Metern, z. B. 5,5 m
- A.2.2 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und einheitlicher Platzgestaltung
- A.2.3 Straßenbegrenzungslinie
- A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugesamt, Bauweise, Festsetzungen
- A.3.1 TG1
- A.3.2 Baugrenze
- A.3.3 Fläche für Laubengangserschließung, Treppenhäuser und Aufzüge
- A.3.4 Bauweise
- A.3.5 GR 120 (96)
- A.3.6 GF 192
- A.3.7 III
- A.3.8 nur Einzelhäuser zulässig
- A.3.9 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- A.3.10 nur Hausgruppen zulässig
- A.3.11 vorgeschriebene Hauptfahrichtung
- A.4 Verkehrsflächen
- A.4.1 WH 9,00
- A.4.2 DN 18
- A.4 Garagen und Stellplätze
- A.4.1 Ga
- A.4.2 TGA
- A.4.3 Flächen für Einhausung der Tiefgaragenrampe
- A.4.4 Flächen für private Stellplätze oder Carport-Anlagen
- A.4.5 Flächen für private Stellplätze
- A.4.6 Flächen für öffentliche Stellplätze
- A.4.7 Zonen für Zufahrten
- A.5 Grünordnung
- A.5.1 Parkanlage
- A.5.2 Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung (Retentionsmulde)
- A.5.3 Huböffentliche Grünfläche
- A.5.4 Laubbäum. 2. Wuchszonung, neu zu pflanzen
- A.5.11

- A.3.12 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 9,00 m
- A.3.13 zulässige Dachneigung, z. B. 18 Grad
- A.4 Garagen und Stellplätze
- A.4.1 Flächen für Garagen
- A.4.2 Flächen für Tiefgaragen
- A.4.3 Flächen für Einhausung der Tiefgaragenrampe
- A.4.4 Flächen für private Stellplätze oder Carport-Anlagen
- A.4.5 Flächen für private Stellplätze
- A.4.6 Flächen für öffentliche Stellplätze
- A.4.7 Zonen für Zufahrten
- A.5 Grünordnung
- A.5.1 Parkanlage
- A.5.2 Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung (Retentionsmulde)
- A.5.3 Huböffentliche Grünfläche
- A.5.4 Laubbäum. 2. Wuchszonung, neu zu pflanzen
- A.5.11 vorgeschriebene Hauptfahrichtung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B.1 Art der baulichen Nutzung
- B.1.1 Das Gebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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 Nutzungsdichte
- B.2.1.1 GR 120 (96)
- B.2.1.2 In TG 5 darf die maximal zulässige Grundfläche die Fläche der in Punkt A.3.3 genannten Anlagen überschritten werden (Laubengang, Treppenhäuser und Aufzüge).
- B.2.1.3 GF 192
- B.2.1.4 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie in das Hauptgebäude integrierte Garagen, werden nicht zur Grundfläche und zur Geschossfläche hinzugerechnet.
- B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Erdhöhen
- B.2.2.1 III
- B.2.2.2 Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- B.2.2.3 Die Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,30 m über der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt.
- B.2.2.4 Garagenflächen werden gemäß § 21a Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- B.2.2.5 Vordächer in Form von Haustürüberdachungen sind nur bis 1,50 m Tiefe zulässig. Bei Reihenhäusern sind diese einheitlich zu gestalten.
- B.2.2.6 Die gestrichelte Anstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- B.3.1 Bauweise
- B.3.2 Bei Südfachadem ist die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Hauptfahrichtung).
- B.3.3 In hängigen Gelände sind unebene, durch Anschlusszweige an Bauwerke und öffentliche Verkehrsfläche bedingte Veränderungen des natürlichen Geländebaus bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- B.4 Dächer, bauliche Gestaltung
- B.4.1 Zulässig sind in:
- B.4.2 Als Dachdeckung der Wohnhäuser sind Dachpflaster in Grau- Braun oder Rötlichen sowie Metalldeckungen in Graublau zulässig.
- B.4.3 Dachaufbauten:
- B.4.4 Für Garagen und Carports außerhalb der Wohnhäuser sowie Nebengebäude sind Flachdächer und Pulldächer zulässig.
- B.4.5 Zusammenhängende Reihenhäuser oder Hausgruppen, sowie Nebengebäude und Garagen sind höhen- und profillgleich sowie mit gleicher Dachdeckung im zusammenhängenden Teil auszubilden.
- B.4.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Neigungsrichtung der Dachhaut als gleichseitige rechteckige Flächen zulässig.

- B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen
- B.5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im Bauvertrag wie folgt nachzuweisen:
- B.5.2 Oberirdische Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiestischen, wassergestrichene Decke, Pflaster mit Kieseinlage oder Stängelpflaster herzustellen.
- B.5.3 Sanftläufige befestigte Oberflächen, wie Fußwege, sind versickerungsfähig auszubilden.
- B.5.4 Der gemeindlich festgesetzte Vorpütz von Garagen (Stauraum) nach § 5 Abs. 2 der gültigen Satzung über Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Absonderung der Gemeinde Walpertskirchen wird aufgehoben.
- B.5.5 Tiefgaragenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke nur innerhalb der Flächen nach A.4.3 zulässig.
- B.5.6 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- B.5.7 An Carports und Garagen werden folgende Anforderungen gestellt:
- B.5.8 Einfriedungen
- B.6 Verkehrsflächen
- B.6.1 Entlang der Oberfläch StraÙe wird ein Fußweg geplant.
- B.6.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- B.7 Grünordnung
- B.7.1 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist multifunktional zu gestalten.
- B.7.2 Die Fläche zum Rückhalt des nicht auf den einzelnen Baugrundstücken versickerbaren, unverschlussten Niederschlagswassers ist inklusive Überlauf als Maßnahme zu gestalten.
- B.7.3 Die öffentliche Grünfläche am westlichen Ortsrand ist als Wiesens extensiv zu pflegen.
- B.7.4 Die halböffentliche Grünfläche im TG5 und TG6 ist mit einer artenreichen Saatgutmischung als Blumenwiese anzulegen.
- B.7.5 Für neu zu pflanzende Bäume sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- B.7.6 Für die Baumpflanzungen entlang der ErschließungsstraÙen ist lediglich eine Baumart mit Mindestqualität Hochstamm, zu verpflanz. SU 18-20 zu verwenden.
- B.7.7 Im TG1 / TG7 ist je Baugrundstück und im TG3 / TG4 je angelegene 200 m Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbäum. 2. Wuchszonung oder 1 Obstbaum-Hochstamm gleichgroÙer Sorten zu pflanzen.
- B.7.8 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht für Geh- / Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzuzäun und dauerhaft zu erhalten.
- B.7.9 Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze, z. B. Thuja-Hecken oder Schein-Zypressen ist unzulässig.
- B.7.10 Fensterlose Fassaden über 8 m Breite sind mit Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzung zu begrünen.
- B.7.11 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

C HINWEISE

- C.1 2136
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagene Baukörper im Stauraum
- C.5 Festsetzung in Metern z. B. 6,5 m
- C.6 7
- C.7 Die jeweils aktuell gültigen Satzungen für die Gemeinde Walpertskirchen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzuwenden.
- C.8 Hinichtlich möglicher Altlasten wurde eine Untersuchung der KfzGEG Ingenieurbürogesellschaft für Geotechnik nicht durchgeführt.
- C.9 Bauwerke sind aufrechtstehend, in das Grundwasser einwirkende Gebäude, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.
- C.10 Die Verwendung von fossilen Brennstoffen ist unzulässig.
- C.11 Denkmalpflege
- C.12 An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe (Milch-, Staub- und Geruchbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke sowie der Betriebe, u. a. auch im Sonn- und Feiertagen, ist daher zu vermeiden. Diese sind zu dichten.
- C.13 Versorgng und Entloerung
- C.13.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überlappt werden.
- C.13.2 Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser- und Entsorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.13.3 Anfallendes unverschlusstes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht wassergründende Stoffe umgegangen wird, ist soweit möglich auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuführen und zur Gartenbewässerung o. ä. zu nutzen.
- C.14 Grünordnung
- C.14.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Büumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGG vom 20.08.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (OVBG, S. 286) zu beachten.
- C.14.2 Noch nicht bebauete Grundstücke sind vom Eigentümer mindestens dreimal jährlich zu mähen, um eine Beweidung der Nachbargrundstücke auszuschließen.

VERFAHRENSMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA 4" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 215a BauGB und § 13a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2024 bis 16.08.2024 veröffentlicht.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2024 einschließlich der Begründungen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2024 bis 16.08.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis 31.10.2024 erneut veröffentlicht.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2024 einschließlich der Begründungen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis 31.10.2024 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.11.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2024 als Satzung beschlossen.

..... den
Gemeinde

1. Bürgermeister Hörmann Siegel

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgt am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

..... den
Gemeinde

1. Bürgermeister Hörmann Siegel

Gemeinde Walpertskirchen
Erding, Straße 8 a, 85457 Würth, OT Hörförden, Tel. 08122 9759-0

Projekt

Bebauungsplan WA 4

Planinhalt
Bebauungsplan

Maßstab
1:500

Datum
14.11.2024

Übersichtspln

FINAL
Floros & Lindner Part mbB
Neuauflage: 26 Rückgebäude
80799 München
info@finalarchitektur.com
www.finalarchitektur.com

Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin byAK