



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Gemeinde Walpertskirchen, Landkreis Erding
Bebauungsplan Neufahrn - West

Planfertiger: Architekten GHK
Gruber - Hübner - Krissmayr
Niederakgung 8
85664 Hohenlinden

Plandatum: 1. Entwurf 15.05.2004
1. Änderung 07.07.2004
2. Änderung 07.09.2004
3. Änderung 18.12.2004
4. Änderung 16.12.2004
5. Änderung 17.02.2005
6. Änderung 14.04.2005

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 und 8 ff. Baugesetzbuch - BaUGB - Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- MD Dorfgebiet
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- E+D Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.
- 0,3 max. zulässige GRZ
- 0,2 max. zulässige GFZ
- O offene Bauweise
- 28-32 SD Satteldach mit Dachneigung 28-32 Grad (bei II)
- 30-35 SD Satteldach mit Dachneigung 30° bis 35° (bei E+D)
- Grenze unterschiedlicher Bauweise
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- - - - - Baugrenze (Umgrenzung Baufenster)
- - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, auch Garagen

- Fläche von Bebauung freizuhalten
- Pkw-Stellplätze privat
- ← einzuhaltende Firstrichtung
- ▨ Privatweg
- ▨ öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ▨ Sichtdreieck mit Vermaßung

- öffentliche Grünfläche
- Einzelbaum, zu erhalten
- Baum, Neupflanzung
- bestehende Gehölzpflanzung, zu erhalten
- Neupflanzung heimischer Sträucher

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

II MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

21 Max. zulässige Grundfläche GRZ = 0,3
Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 80% sind zulässig

22 Max. zulässige Geschosfläche GFZ = 0,4
Definition Vollgeschosse siehe Art. 2 (5) BayBO.
Die zul. Geschosfläche kann durch die festgesetzte Baugrenze nicht bei allen Baugrundstücken ausgenutzt werden.

23 Baugrenzen
Für Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis 2,5m Tiefe und 25% der Gebäudlänge zulässig, ebenso Mauervorsprünge bis 40cm und untergeordnete Bauteile entspr. BayBO. Massive Erker außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt dabei unberührt.

24 Max. Anzahl der Wohneinheiten
EH 1 WE, Parzelle Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 9
DHH 1 WE, Parzelle 1, 2, 8a, 8b

25 Abstandsflächen gemäß BayBO

3. Bauliche Gestaltung

31 Max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite gemessen ab OK Kellerrohdecke bis Schrittpunkt Außenwand mit OK Dachfläche:

Hauptwohngebäude I max., Parzelle Nr. 1, 2, 3, 8a, 8b, 10 :
max. zulässige Traufwandhöhe 6,00 m

Hauptgebäude E+D, Parzelle Nr. 4, 5, 6, 7, 9:
max. zulässige Traufwandhöhe 4,45 m

Garagen und Nebengebäude max. 3,00 m Wandhöhe ab OK Gelände.
Aneinander gebaute Gebäude (DH) müssen den gleichen Gebäudequerschnitt ausweisen.

32 Sockelhöhen (OK Kellerrohdecke) max. 20 cm über natürlichem Gelände, bzw. Straßenniveau am Eingangsbereich.

33 Dächer

Hauptgebäude:
Dachform Satteldach
Dachneigung 28-32° (bei II)
30-35° (bei E+D)
Firstrichtung siehe Pläneintrag
Dachendeckung ziegelartige Eindeckung Farbe rot
Für Anbauten sind auch Glas- und Blechdächer gestattet

Quergebäude:
Bei sämtlichen Wohngebäuden und je Doppelhaushälfte ist an den Längsseiten pro Gebäudesite ein Quergebäude zulässig. Die Breite des Quergebäudes darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachform Satteldach
Dachneigung 25-30°

Dachgärten:
Anstelle eines Quergebäudes sind bei Baukörpern E+D und 35° Dachneigung auch zwei Dachgärten pro Gebäudesite zulässig

Nebengebäude:
Dachform Satteldach
Dachneigung 22-28°
Dachendeckung ziegelartige Eindeckung rot

3.4 Fassaden
Glattputze mit hellem Anstrich, Holz oder Fassadenverkleidung. Zier- und Manierputze sind unzulässig

4. Einfriedungen, Zufahrten

4.1 Einfriedungen

zulässig entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtmaschenzäune hinterplanzt, sockellos
max. Gesamthöhe 1,20m

rückwärtige Grundstücksgrenzen
Maschendrahtzäune oder Holzzäune, sockellos,
max. 1,20m hoch, hinterplanzt

unzulässig im Bereich der Garagenzufahrten

4.2 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur ED4 mit Ausnahme der Parzelle 9 sind nicht zulässig.

4.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen der Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 Meter über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Garagen und Stellplätze

gemäß Stellplatzsatzung der Gem. Walpertskirchen
Stauraum mind. 5,00m zwischen Garagen und Straße, der Stauraum wird nicht zur Anrechnung als Stellplatz anerkannt.

zulässig innerhalb der Baufläche
Stellplätze auch an anderer Stelle
bei Erschließung über die Garagenzufahrt

6. Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen

wasserdurchlässig z.B. Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rautenlage

7. Grünordnung

7.1 Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl darf jedoch nicht verringert werden.

7.2 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Ortsrandgrünung kann dabei angerechnet werden. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

7.3 Die Ortsrandgrünung ist aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen der ug. Arten zu pflanzen. Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja Hecken sind unzulässig.

7.4 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 art- und größengleich zu ersetzen.

7.5 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGG vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

7.6 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, m8, 18-20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, m8, 14-16
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Harlekuhne
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eng. Weissdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Ribus idaeus Himbeere
Viburnum lantana Woll-Schneeball

Straßenverkehrsflächen
Der Straßenausbau hat extensiv zu erfolgen. Der Ausbau hat ohne überhöhten Bordstein zu erfolgen.

7.7 Regenwasserentsorgung

Öffentliche Flächen
Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich im Gebiet zu halten. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem angrenzenden Entwässerungssystem zuzuleiten. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Erschließungsplanung wo notwendig zu beantragen.

Private Flächen
Bis zum 5-jährigen Bemessungsregen ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Darüber hinausgehende Niederschlagsmengen können der öffentlichen Regenwasserentsorgung zugeführt werden. Im Rahmen der jeweiligen Eingabepflanzung ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen, Immissionen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 30cm sind nur im Bereich der Zufahrten zulässig und so gering, wie zur Verkehrssicherheit nötig, auszuführen. Die Errichtung von Stützwänden ist unzulässig. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind vom jeweiligen Bauwerber und dessen Rechtsnachfolger zu dämmen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Aufgrund der Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale, gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale, gemeindliche Abwasserbeseitigungseinrichtung angeschlossen sein.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) zu erstellen.

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig § 80 Denkmalschutzgesetz!

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor.
Mit Schichtwasser muss gerechnet werden.
Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

Nachrichtliche Hinweise:

- ① zB Nr. 1 der Parzelle
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzubauende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- - - - - Emissionsschutzgrenze zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl-Nr. 1436
- 15/b/1 Flurstücknummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Walpertskirchen, den 05.05.2004 _____

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2004 hat in der Zeit vom 09.07.2004 bis 19.07.2004 stattgefunden.

Walpertskirchen, den 30.07.2004 _____

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2004 in der Zeit vom 24.09.2004 bis 25.10.2004 beteiligt.

Walpertskirchen, den 19.11.2004 _____

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2004 wurde einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2004 bis einschließlich 25.10.2004 öffentlich ausgestellt.

Walpertskirchen, den 19.11.2004 _____

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2004 erfolgte nochmals eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB sowie eine erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 05.01.2005 bis einschließlich 21.02.2005. Die Ortsübliche Bekannmachung erfolgte am 08.12.2004.

Walpertskirchen, den 18.02.2005 _____

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2005 erfolgte eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (neue Fassung) in der Zeit vom 02.05.2005 bis einschließlich 17.05.2005. Gleichzeitig wurden nochmals die beteiligten Behörden um Stellungnahme gebeten.

Walpertskirchen, den 23.05.2005 _____

7. Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.06.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.04.2005 als Satzung beschlossen.

Walpertskirchen, den 24.06.2005 _____

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Genehmigung des Landratsamtes Erding ist daher entbehrlich (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Walpertskirchen, den _____

9. Die ortsübliche Bekannmachung des Bebauungsplanes erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einzelbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2005 in Kraft (§ 10 BauGB).

Walpertskirchen, den _____

BEBAUUNGSPLAN
NEUFAHRN - WEST GEMEINDE WALPERTSKIRCHEN
LANDKREIS ERDING

PLANFERTIGER: ARCHITECTEN GHK
GRUBER - HÜBNER - KRISSMAYR
NIEDERAKGUNG 8
85664 HOHENLINDEN

HOHENLINDEN, IM JUNI 2005

LAGEPLAN M 1:1000