

Gemeinde

# Walpertskirchen

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan

für das Gebiet östlich des Hammerbachtals  
und westlich der Straße nach Urftl

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-13      Bearb.: Gra/Ri

Plandatum

19.09.1997  
20.11.1997  
18.03.2003  
26.06.2003

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9 u. 10 Baugesetzbuch –BauGB–,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – als Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt.
- 1.2 Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Einheiten beschränkt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 max. zulässige Grundfläche je Bauraum  
Parzelle 1,2 175 qm  
Parzelle 3 210 qm
  - 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75% überschritten werden.
- 3 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise – Einzelhausbebauung – festgesetzt.
  - 3.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 qm.
  - 3.3 Die Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.
- 4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 5 Gebäudehöhen, bauliche Gestaltung
  - 5.1 Die Höhenlagen der geplanten Gebäude werden wie folgt auf Normalnull bezogen festgesetzt:

Parzelle 1	max. 491,70 ü. NN = EG-Rohfußboden
Parzelle 2	max. 492,40 ü. NN = EG-Rohfußboden
Parzelle 3	max. 493,20 ü. NN = EG-Rohfußboden
  - 5.2 Die höchstzulässigen Wandhöhen werden mit 4,50 m festgesetzt. Die Wandhöhen werden von der Oberkante EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- 5.3 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigung 33° bis 37° zulässig. Für erdgeschossige Anbauten und Garagen sind auch andere Dachformen und eine geringere Dachneigungen zulässig.
- 5.4 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glas- oder Blechdach ausgeführt werden.
- Für die Dachraumbelichtung sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,5 m und/oder liegende Dachfenster mit max. 0,8 qm Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig; Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertkirchen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 6.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Gesamtnutzfläche bis 50 qm. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Die Länge von Grenzgaragen und überdachten Stellplätzen darf 8,0 m nicht überschreiten.
- 6.3 Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit max. 1,10 m Höhe aus senkrechten Holzlaten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.2 Die Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden; ausgenommen sind Maßnahmen zum Schutz von Neupflanzungen.
- 8 Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Wiese anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind.
- 8.2 Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, dass auf je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind darauf anzurechnen.

8.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind nur die folgenden heimischen Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Esche, Linde, Feldahorn, Walnuss, Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Birke sowie alle gängigen Obstsorten;

Pflanzgröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 18-20 cm; (ausgenommen sind Obstbäume)

Sträucher:

Hartiegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie beerentragende Nutzsträucher;

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt

8.4 Eine von der Planzeichnung geringfügig abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist zulässig.

8.5 Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

9.1 Für Parzelle 1 findet der Ausgleich im Norden und Westen auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 2125 statt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 350 qm. Die westliche Dreiecksfläche ist waldartig zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Streifen im Norden ist locker mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

9.2 Für die Parzellen 2 und 3 findet der Ausgleich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2122/1 statt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 1.230 qm. Die bereits begonnene Obstbaumpflanzung ist zu erweitern; Entwicklungsziel Streuobstwiese. Die vorhandene Buchenhecke ist teilweise zu be-seitigen, so dass mehrere Öffnungen zur freien Landschaft entstehen.

## B Festsetzungen durch Planzeichen

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 II (I+D) Zwei Vollgeschosse, davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe



Baugrenze



einzuhaltende Hauptfirstrichtung



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Parkbucht



Straßenbegleitgrün



private Grünfläche



Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche



Obstgarten



bestehender / zu pflanzender Obstbaum



zu pflanzender Baum



zu pflanzende Hecke



Sukzessionsfläche



Umgrenzung der Flächen für Garagen

Ga

Garage



Zufahrt



Maßangabe in Metern (z.B. 4,00 m)



geplante Höhenkote ü. NN (z.B. 492,00)

### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen












bestehende Grundstücksgrenze



Vorschlag für Teilung der Grundstücke

2125

Flurstücksnummer (z. B. 2125)

- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 3  Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z. B. 3)
- 4  Höhenlinie (z. B. 495,00 m ü. NN)
- 5  Gehölzbestand, Ermittlung aus dem Luftbild
- 6  Abwasserkanal
-  Hauptwasserleitung
-  Trafostation
-  20 kV-Leitung Sempptwerke
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

7 Die mit  bezeichnete Verkehrsfläche ist gemäß § 53 Satz 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerweg zu widmen.

8 Aufgrund umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen kann es gelegentlich zu Geruchs-, Lärm- und Staubentwicklungen kommen.

9 Wasserwirtschaftliche Hinweise:

9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

9.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbe-seitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

9.3 Nach dem Ergebnis einer Bodenuntersuchung ist der Boden nur wenig sickertfähig. Das vom IB Schwarz, Erding, erarbeitete Konzept sieht vor, das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen in eine Geländemulde mit Rohrigolen, die an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen sind, zu leiten. Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser soll zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, ggf. WC-Spülung) in Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltebereich auf den einzelnen Grundstücken gesammelt werden: Stauvolumen / Grundstücksfläche = 8 l / qm. Der Wasserüberschuss wird in das Mulden-Rigolensystem entlang der Stichstraße geleitet.

9.4 Die Bauvorhaben sind ggf. gegen wild abfließendes Wasser zu sichern. Mit Schichtwasser ist zu rechnen.

10 Bei Erdaushubarbeiten ist auf archäologische Bodenfunde besonders zu achten; diese sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

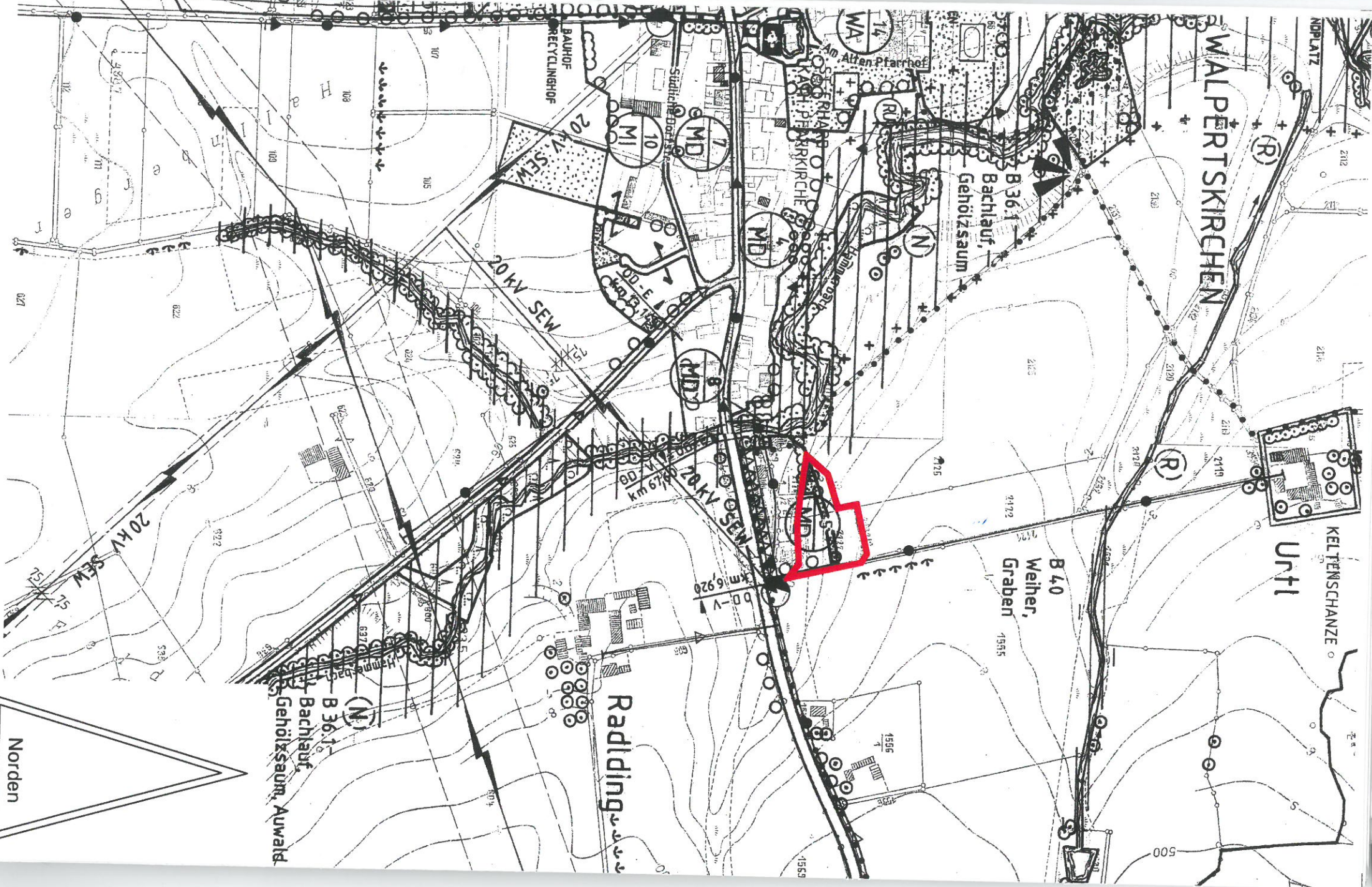
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszu-  
gleichen.

Planfertiger:

München, den 22.09.2003  
i.A. *Grall*  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Walpertskirchen, den 23.09.2003  
*Heilmeier*  
(Geörg Heilmeier, Erster Bürgermeister)





## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.09.1997 gefasst und am 02.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.09.1997 hat in der Zeit vom 13.10.1997 bis 14.11.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.09.1997 hat in der Zeit vom 13.10.1997 bis 14.11.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 27.03.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.03.2003 hat in der Zeit vom 09.04.2003 bis 13.05.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2003 wurde vom Gemeinderat am 11.09.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Walpertskirchen, den 23.09.2003.....

(Siegel)

.....  
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24.09.2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Walpertskirchen, den 26.09.2003.....

(Siegel)

.....  
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)