

Gemeinde

Walpertskirchen

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich
der Raiffeisenstraße

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-10 Bearb.: Gra/He/Wu

Plandatum

25.01.1996
09.05.1996

Die Gemeinde Walpertskirchen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 98 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen durch Text

1 Art der Nutzung

1.1 Das mit MI 1 bis MI 3 bezeichnete Bauland ist nach § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO - als Mischgebiet festgesetzt.

1.2 In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig; sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im Gebiet MI 1 sind die zulässigen Wohngebäude auf der Westseite - zum Talraum der Strogen hin - anzuordnen.

1.3 Im Gebiet MI 3 sind allein Wohngebäude zulässig.

1.4 Für alle Gebiete werden je Bauparzelle höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

1.5 Die Errichtung von Nebenanlagen ist ausschließlich in den Bauräumen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässigen Grundflächen (GR) und Geschoßflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks, einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Unter- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die Flächen von Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,50 m ganz auf die Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.

2.4 Die max. Wandhöhen, bezogen auf die Bergseite, sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe an der Traufseite wird gemessen vom Geländeanschnitt (natürliches Gelände) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut (siehe Punkt B 3).

2.5 Die zulässige Grundfläche darf in den Gebieten MI 1 und MI 2 durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden; im Gebiet MI 3 um 50 %.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- 3.2 In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° bis 35° , im Gebiet MI 3 allein Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 35° zulässig. Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Für Garagen und Verbindungsbauten werden auch Flachdächer zugelassen.
Die Firsthöhe von Dächern oder Belichtungsaufbauten auf Flachdächern darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,75 m übersteigen.
- 3.3 Dachflächenfenster sind nur bis max. $0,8 \text{ m}^2$ Glasfläche, Dachgauben sind nur bis 1,3 m Breite und Quergiebel nur bis max. 3,5 m zulässig; Dachgauben nur bei Gebäuden mit Dachneigung von 35° . Dacheinschnitte sind unzulässig.
Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen darf $1/3$ der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.
- 3.4 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in hellen Tönen auszuführen.
- 3.5 Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.
- 3.6 An der Zufahrtsstraße ins Mischgebiet ist eine Übersichtstafel (max. Größe: $2,0 \times 2,0 \text{ m}$) mit den dort ansässigen Betrieben (Sammelwerbeträger) zulässig. Werbeanlagen mit mehr als 0,8 m Höhe an Einfriedungen sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 4 Garagen und Stellplätze
- 4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen; im übrigen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sein.
- 4.3 Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen, mit Ausnahme des Gebiets MI 2 Parzelle 3, wo hierfür eigens Flächen festgesetzt sind.
- 4.4 Die Ein- und Ausfahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der privaten Grünflächen dürfen eine Breite von 6,0 m zuzüglich der erforderlichen Ausrundungen nicht überschreiten.
- 5 Einfriedungen
- 5.1 Als Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bzw. aus Maschendraht mit hinterpflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 5.2 Garagenvorplätze bzw. Stellplatzzufahrten im Gebiet MI 3 dürfen nicht eingefriedet werden.
- 5.3 Bei der Baugebietseingrünung am nordwestlichen Rand der Gebiete MI 1 und MI 3 sind Einfriedungen erst 2,0 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig und entsprechend in Gehölzgruppen zu integrieren.

6 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe gemessen über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m, unzulässig.

7 Grünordnung

7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Bauräume, sind - soweit nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze und Lagerflächen erforderlich - gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

7.2 Die privaten Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- bzw. Ausfahrten unterbrochen werden. Die privaten Grünflächen entlang der Kreisstraße ED 14 dürfen nur durch betrieblich notwendige Gebäudeumfahrten oder untergeordnete Bauteile geschmälert werden; ausgenommen Gebiet MI 2 in dem für Kfz-Stellplätze für Ausstellzwecke ausgewiesenen Bereich.

7.3 Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Stellplätze im Gebiet MI 2 sind mit einer Blendschutzhecke (Höhe max. 80 cm) von der Kreisstraße abzutrennen. Für jeweils 10 Stellplätze soll mind. 1 Baum gepflanzt werden.

7.4.1 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.

- Arten	Tilia cordata	- Winterlinde
	Quercus robur	- Stieleiche
	Salix alba	- Silberweide
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Alnus incana	- Grauerle
	Prunus padus	- Vogelkirsche
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	alle gängigen Obstsorten	

- Pflanzgröße Höhe 300 - 400 cm, Stammumfang 16 - 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe, 3 - 4 x verpflanzt.

- Pflanzdichte je 250 m² Grundstücksfläche 1 Baum der angegebenen Art; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet; geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.

im Bereich der 2,00 m breiten Grünstreifen bezogen auf die Gesamtpflanzungsfläche mindestens je 25 m² ein Baum

im Bereich der übrigen priv.Grünflächen bezogen auf die Gesamtpflanzungsfläche mindestens je 100 m² ein Baum

7.4.2 Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.

- Arten	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Hasel
	Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	- Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Salix in Arten	- Weiden

- Pflanzgröße 2 mal verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe

- Pflanzdichte

im Bereich der 2,0 m breiten Grünstreifen bezogen auf die Gesamtpflanzungsfläche je 1 m² ein Strauch, jeweils in Gruppen zu 3-5 Stück

im Bereich der übrigen priv. Grünflächen bezogen auf die Gesamtpflanzenfläche je 3 m² ein Strauch, jeweils in Gruppen zu 3-5 Stück

7.5 Die öffentliche Grünfläche ist als ein- bis zweimahlige Wiese mit Gehölzgruppen anzulegen. Entlang der Strogen ist ein zwischen 10 und 15 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen. Am Übergang zu den Baugrundstücken sind vorrangig Obstbäume zu verwenden.

7.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist in einem offenen Graben entlang der ED 14 zu führen und im Hangfußbereich der öffentlichen Grünfläche in eine Auffangmulde mit Biotopfunktion zu leiten.

7.7 Bergseitige Geländeeintiefungen und talseitige Geländeaufschüttungen bis zu 0,6 m sind zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Geländeänderungen sind anzuböschten und an den Geländeverlauf anzugleichen.

7.8 Öffentliche und private Stellplätze sind unversiegelt auszubilden, soweit nicht betriebliche Gründe entgegenstehen: Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit 3-4 cm Rasenfuge.

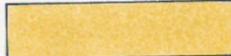
7.9 Die Pflanzungen sind entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen.

7.10 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; nicht angewachsene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

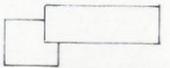
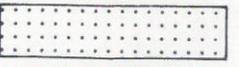
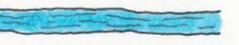
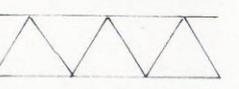
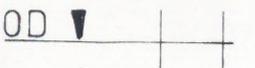
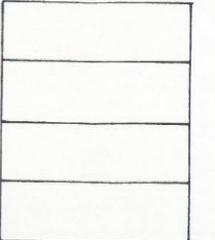
8 Immissionsschutz

Bei den nach Punkt A 1.2 zulässigen Wohnungen sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnräume an der ED 14 zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	MI	Mischgebiet gegliedert in MI 1 bis MI 3
3	GR 485	max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in qm (Bezug auf Hauptgebäude) (z.B. 485 m ²)
	GF 625	max. zulässige Geschoßfläche pro Bauraum in qm (z.B. 625 m ²)
	WH b = 5,50	max. Wandhöhe in Metern auf der Bergseite (z.B. 5,50 m)
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (z.B. 2 Vollgeschosse)
	II (I+D)	zwei Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoß im Dachgeschoß
4	E/D	zulässig sind nur Einzelhäuser/Doppelhäuser
		Baugrenze
		einzuhaltende Hauptfistrichtung
5		öffentliche Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
	F+R	Fuß- und Radweg
		Parkbucht
6		mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
7		öffentliche Grünfläche
		private Grünfläche
		private Grünfläche als Baugebiets-Eingrünung
		zu pflanzender Einzelbaum, Lage fest/variabel
		Straßenbegleitgrün
8		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
	Ga/S t	Garage/Stellplatz
		vorgeschriebene Zufahrt
9		Sichtfeld
10		Maßangabe in Metern (z.B. 5,00 m)
11		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| | 181 | bestehende Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 181) |
| 2 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| | ③ | Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z.B. Nr. 3) |
| 3 |  | vorhandenes Haupt- und Nebengebäude |
| |  | vorgeschlagenes Gebäude |
| |  | Wald |
| 4 |  | Gehölzbestand |
| |  | Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern mit Nummer |
| 5 |  | Höhenlinie (z.B. 486 m ü.NN) |
| |  | Böschung |
| |  | Wasserfläche |
| 6 |  | Anbauverbotszone |
| |  | Begrenzung der Ortsdurchfahrt |
| |  | vorgeschlagener Fußweg |
| 7 |  | Abwasserkanal |
| 8 |  | Hochspannungsfreileitung 20 kV |
| |  | Leitungsschutzzone |
| |  | Umspannstation |
| 9 |  | Nutzungsschablone: |
| | | Art der baulichen Nutzung (A. 1) |
| | | Zahl der Vollgeschosse (B. 3) |
| | | Wandhöhe (B. 3) |
| | | Bauweise (B. 4) |

Entlang der Kreisstraße ED 14 besteht eine Bauverbotszone von 15 m.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind zu dulden.

Hinweise zur Wasserwirtschaft:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Im übrigen soll es über einen Entwässerungsgraben in eine Auffangmulde geleitet werden (siehe Punkt B 7.6).

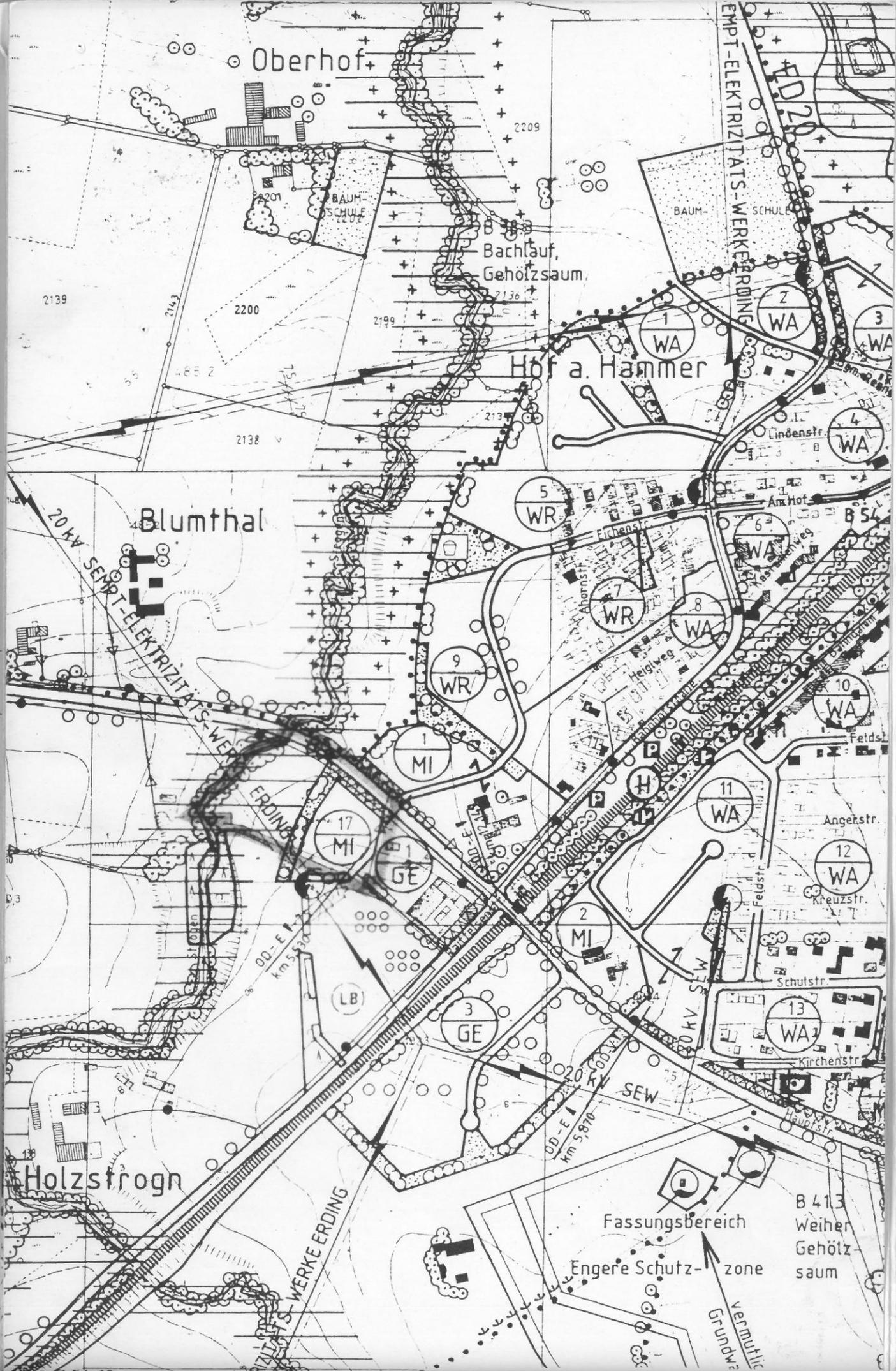
Kartengrundlage: Für die Planzeichnung wurde ein Vermessungsplan mit Höhenangaben vom Büro Coplan, Erding im Maßstab 1:500 erstellt.

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

11. Juli 1996

Planfertiger: München, den
i.A. Müller
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Walpertskirchen, den *30.09.96*
Stamm
.....
(Erster Bürgermeister)



Oberhof

BAUMSCHULE

Bachlauf, Gehölzsaum

BAUMSCHULE

EMPT-ELEKTRIZITÄTS-WERK ERDING

Hof a. Hammer

Blumthal

20 KV SEPT-ELEKTRIZITÄTS-WERK ERDING

Holzstrog

EMPT-ELEKTRIZITÄTS-WERK ERDING

Fassungsbereich
Engere Schutzzone

B 413
Weiher
Gehölzsaum

vermutlich
Grundwe

2139

2209

2163

2200

2199

485 2

2138

2136

213

5
WR

2
WA

3
WA

4
WA

7
WR

8
WA

6
WA

10
WA

9
WR

1
MI

17
MI

1
GE

11
WA

12
WA

2
MI

13
WA

3
GE

LB

OD-EI
km 5,370

20 KV
OD-EI
km 5,870

SEW

Fassungsbereich

Engere Schutzzone

B 413
Weiher
Gehölzsaum

vermutlich
Grundwe

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Walpertskirchen am 25.01.1996 gefaßt und am ...06.02.96... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ...25.01.96... hat in der Zeit vom ...19.02.96... bis ...08.03.96... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ...25.01.96... hat in der Zeit vom ...22.02.96... bis ...26.03.96... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Walpertskirchen am ...09.05.96... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ...09.05.96... hat in der Zeit vom ...21.05.96... bis ...21.06.96... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ...09.05.96... wurde vom Gemeinderat Walpertskirchen am ...11.07.96... gefaßt (§ 10 BauGB).



Walpertskirchen, den ...27.09.96...

.....
(Erster Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ...09.05.96... wurde mit Schreiben der Gemeinde Walpertskirchen vom ...23.07.96... an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ...13.09.96..., Az.: 42/610-4/2... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ...30.09.96...; 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 ...09.05.96... in Kraft (§ 12 BauGB).



Walpertskirchen, den ...30.09.96...

.....
(Erster Bürgermeister)