

BEBAUUNGSPLAN

'PFAARRSIEDLUNG III'

NI = 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN

"PFAARRSIEDLUNG III"

MIT GRÜNDUNGSPLAN

GEMEINDE WALPERTSKIRCHEN

LANDKREIS ERDING

Umfassend die Flurstücksnummern bzw. Teile der Flurstücksnummern 72/1, 73, 74, 75 teilweise, 76.

Die Gemeinde Walpertskirchen erläßt aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1992 (GVBl. S. 214), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 58), BAYRS 2020/1/1//), geändert durch Gesetz vom 07.08.1992 (GVBl. S. 306) und der Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN

PLANLICHE

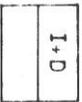
FESTSETZUNGEN

1. Getungsbereich
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1  Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2  Öffentliche Verkehrsfläche
 - 2.3  Fußweg (F)
 - 2.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigung
 - 2.5  Öffentliche Stellplätze für Kfz bzw. Zweiräder

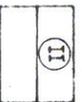
3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

- 3.1  Allgemeines Wohngebiet
- 3.2  Mischgebiet
- 3.3  Baugrenze / Baulinie
- 3.4  Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen
- 3.5 o/g/b offene Bauweise / geschlossene Bauweise / besondere Bauweise
- 3.6  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.7  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.8  nur Hausgruppen zulässig
- 3.9  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.10 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

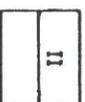
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl,
Mittelstrich = Firstrichtung (auch für Gauen bzw. Zwerchgiebel auf Parz. 31)



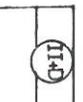
als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



zwingend Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Vollgeschoß
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß als Voll-
geschoß oder Erdgeschoß und ein Obergeschoß
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



zwingend Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

4. Garagen

4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

4.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

4.3 TG Tiefgarage

4.4 ST Stellplatz

5. Grünfläche, Begrünung

5.1  Öffentliche Grünfläche, z.B. Spielplatz

5.2  Zu pflanzende Bäume, standortgebunden

5.3  Zu pflanzende Großbäume, standortgebunden

5.4  Zu pflanzende Bäume, nicht standortgebunden

5.5  Zu pflanzende Sträucher

6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachart
Bauweise	

7. Hinweise

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

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Den angrenzenden Bewirtschaftern landwirtschaftlichen Flächen wird die uneingeschränkte Nutzung ihrer Grundstücke zugesichert. Der Bauerwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen tolerieren.

Auf die Verwendung von Tropenhölzern soll verzichtet werden.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - , und als Mischgebiet gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Baugebiet sind je Grundstück zwei Wohneinheiten zulässig ; für Parzelle 31 sind maximal 35 Wohneinheiten zulässig, für Parzelle 32, maximal 30 Wohneinheiten.



TEXTILICHE BESTIMMUNGEN

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 3.1 Dachgestaltung
- 3.1.1 Zulässige Dachneigung: 35 bis 38°.
- 3.1.2 Allgemein zulässige Dachform ist das Satteldach, jedoch sind ausnahmsweise auch andere Dachformen zulässig.
- 3.1.3 Holzhäuser sind in landschaftstypischer Bauweise zulässig, jedoch nicht als Blockhäuser
- 3.1.4 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rot-braune Betondachsteine.
- 3.1.5 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur festgelegten OK Kellerdecke beträgt

bei I + D	4,20 m
bei II u. III	6,30 m
bei IV + V	6,10 m

- 3.1.6 Die OK Kellerdecke darf max. 30 cm über fertiger Straßendecke liegen.
- 3.1.7 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1.20 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren.
- 3.1.8 Dachüberstände betragen generell 0,8 m, bei überdachten Balkonen maximal 1,5 m.
- 3.1.9 Zwerchgiebel sind zulässig.
- 3.1.10 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig, mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Mindestbreite von 1,0 m. Dachflächenfenster bis 0,8 m² sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben oder Zwerchgiebel.
- 3.2 Fassadengestaltung
- 3.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen und Holz. Farbige Behandlung ist möglich, ebenso Holzverkleidung. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben, sind nicht zugelassen.
- 3.2.2 Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,5 m² durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeller zu unterteilen.

- 3.2.3 Wintergärten sind zulässig und dürfen 2/3 der Gebäudelänge erreichen.

- 3.3 Baukörper, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und das gleiche Dachdeckungsmaterial haben. Der Nachbauende muß sich an den Bestand angleichen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wird.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Um den nötigen Schallschutz zur Bahnlinie hinreichend zu gewährleisten, wird für die Parzellen 1 - 14 eine lückenlose Bebauung mit einer Firsthöhe der Wohnhäuser von mindestens 8,0 m und einer Firsthöhe der Garagen von mind. 4,0 m über Geländeneiveau festgesetzt.
- 4.2 Schlaf- und Kinderzimmer der in Punkt 4. 1 aufgeführten Parzellen sind nach Südosten hin zu orientieren und mit einer fensterunabhängigen mechanischen Zwangsbelüftung auszustatten; Fenster dieser Räume sowie Fenster aller übrigen Wohn- und Aufenthaltsräume der Parzellen 1 - 14 müssen insbesondere zur Vermeidung von Spitzenpegeln der Schallschutzklasse 3 entsprechen (vgl. VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987).
- 4.3 Das schalltechnische Gutachten der TÜV Umweltechnik GmbH vom 28.07.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin aufgeführten, hier nicht als Festsetzung abgefaßten Schallschutzmaßnahmen, sind bei der Planung zugrunde zu legen.
- 4.4 Für das innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet gilt Ziffer 4.2 analog mit der Ausnahme, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen müssen. Für Bauvorhaben im MI gilt, daß Antragsteller, die zum Inhaber des vorhandenen Zimmereibetriebes keine Rechtsbeziehung unterhalten, einen schalltechnischen Nachweis darüber zu erbringen haben, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorliegen bzw. mit welchem Maßnahmen diese ausgeschlossen werden können.

Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze festgelegt (mit Ausnahme der Parzelle 31), die sich auch außerhalb des Bauraumes befinden dürfen.
- Garagenvorplätze werden nicht als solche angerechnet.
- 5.2 Innerhalb eines Bauraumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorplätze müssen 5 m betragen.
- Grenzen diese Vorplätze an öffentliche Verkehrsflächen, dürfen keine Einfriedungen erfolgen. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen erstellt werden.
- 5.3 Für Parzelle 31 ist der Stellplatzbedarf durch eine Tiefgarage sicherzustellen. Zusätzlich sind 15 % der TG-Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze anzulegen.
- 5.4 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 5.5 Bei den Parzellen 1-14 trägt die Firsthöhe der Garagen mit einer Dachneigung von 38° max. 8,0 m bei 2/3 der Garagentiefe.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

3.6.2 Sträucher:
2 x vers., h = 0,60 - 0,90 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europæus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum

Einfriedung

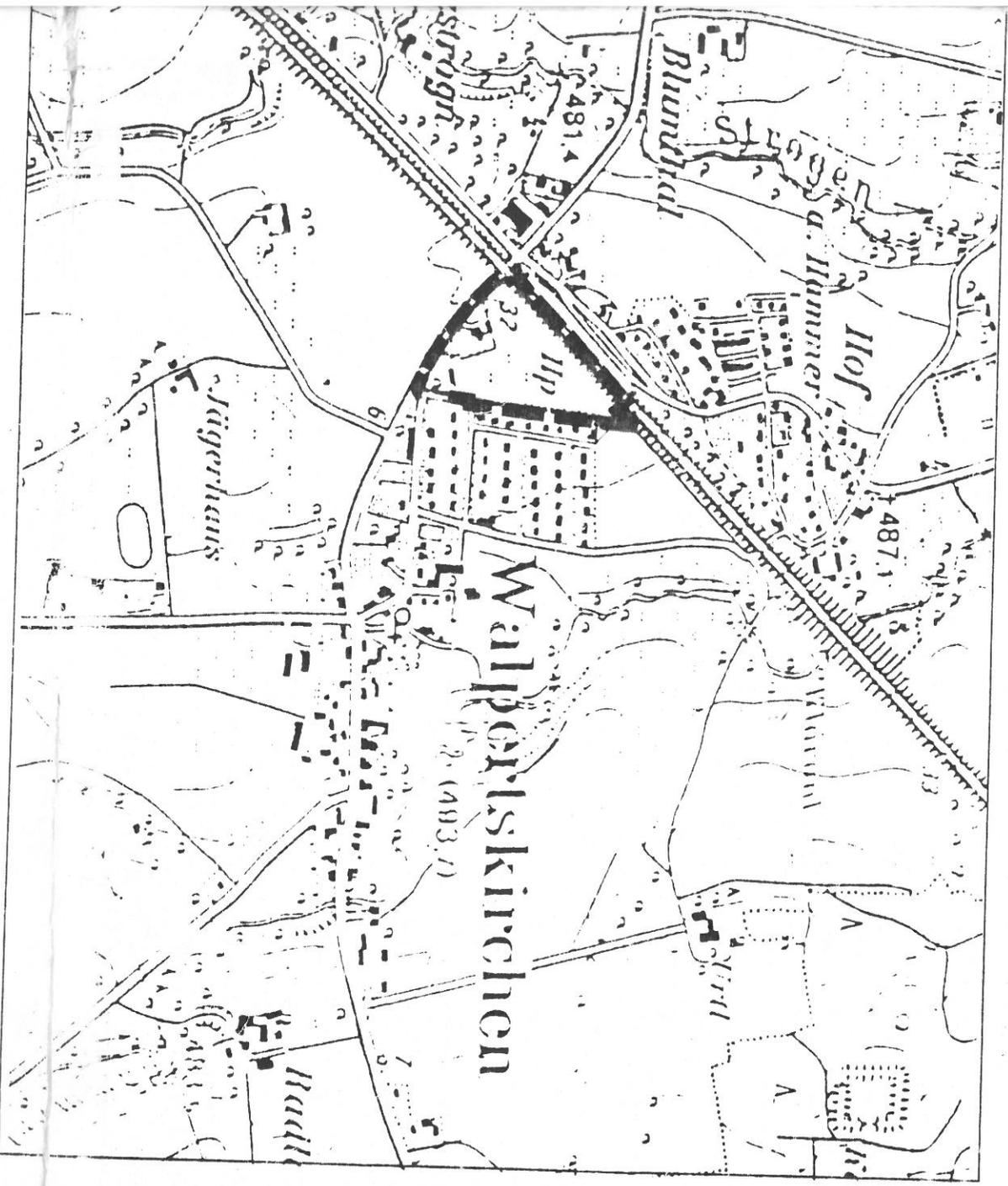
- 1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (vorzugsweise senkrechte Holzlatung, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen Hecken ist zulässig.
 - 2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen
- 1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
 - 2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

GEPLAN

M = 1:10000



BEBAUUNGSPLAN

„PFARRSIEDLUNG II B“

GEMEINDE : **WALPERISKIRCHEN**
LANDKREIS : **ERDING**
REG. BEZIRK : **OBERBAYERN**

Die Stadt / Markt / Gemeinde Walpertskirchen hat in der Sitzung vom 25.01.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.94 ortsüblich bekannt gemacht.



01.02.95
den
gez.
1. Bürgermeister
W. Böckl

2. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.93 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.94 bis 16.03.94 öffentlich ausgelegt. Nach Planänderung fand in der Zeit vom 11.01.94 bis 26.02.94 eine erneute Auslegung statt.



01.02.95
den
gez.
1. Bürgermeister
W. Böckl

3. SATZUNG

Die Stadt / Markt / Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 91, Abs. 3 Bay Bauordnung in der Fassung vom 19.09.94 als Satzung beschlossen.



01.02.95
den
gez.
1. Bürgermeister
W. Böckl

4. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.94 dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen entwickelt. Insoweit ist eine Anzeige nach § 11 Abs. 1 Halbsatz BauGB nicht notwendig.



01.02.95
den
gez.
1. Bürgermeister
W. Böckl

5. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde am 15.01.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



01.02.95
den
gez.
1. Bürgermeister
W. Böckl

Ingenieurbüro **Sehloff**
Stadt- und Regionalplanung GBR
Wieland - Sehloff

	Datum	Name
beard	16.12.1993	Wieland
gez	— / —	Rosenberger
geseh	— / —	Wieland
geänd.	22.04.1994	<i>W. Böckl</i>
geänd.	26.07.1994	Böckl
geänd.	19.09.1994	Böckl

Öffentliche Verkehrsflächen

Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.

3.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.