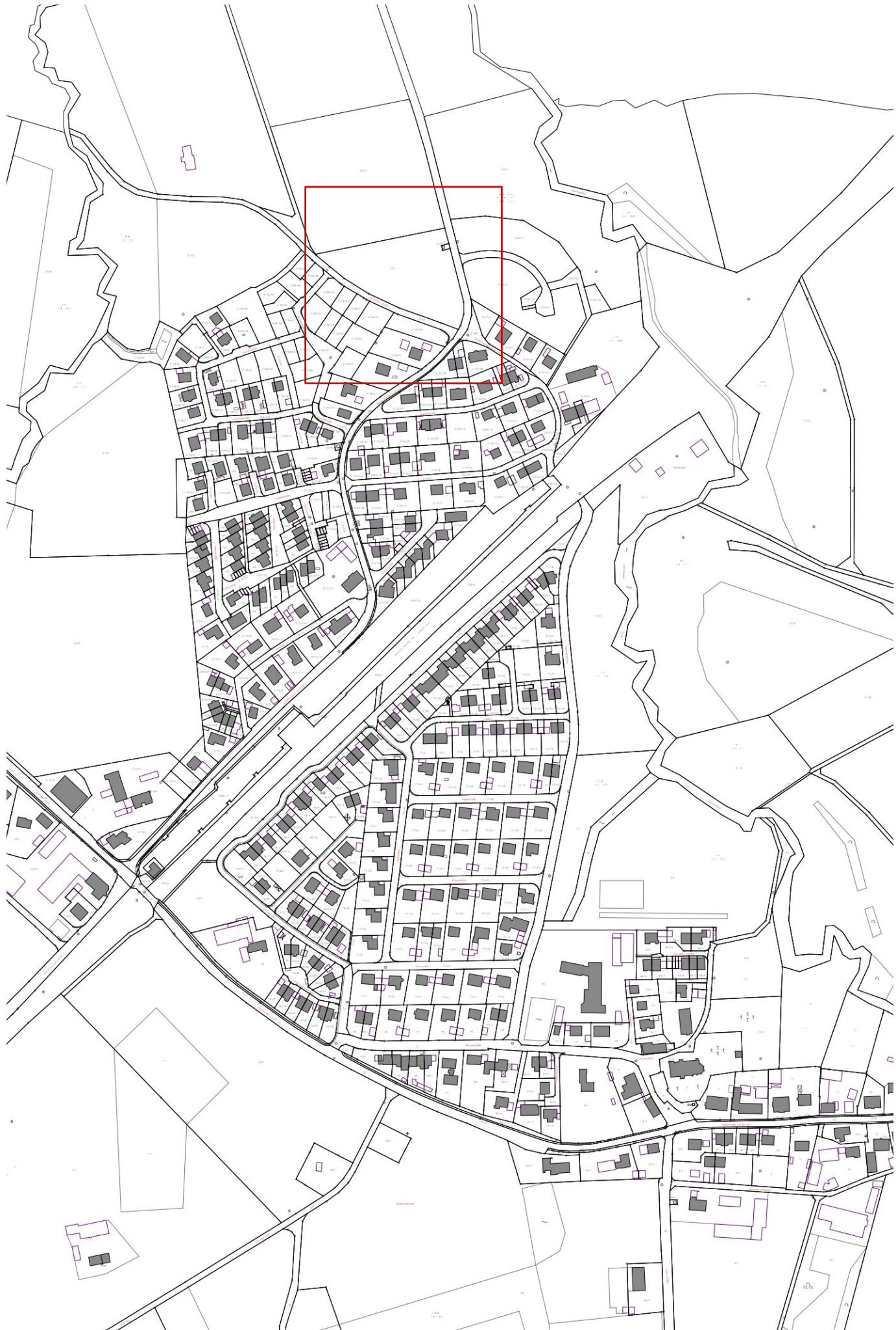







Gemeinde	Walpertskirchen Lkr. Erding
Bebauungsplan	WA2 – westlich ED 20 und nördlich Oberhofer Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth Az.: 610-41/2-18 Bearb.: Be/Pl/Man
Plandatum	(Vorentwurf) 21.06.2012 18.10.2012 13.12.2012

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§2, 3, 4 und 9, 10 Baugesetzbuch – BauGB- Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan M 1:5.000



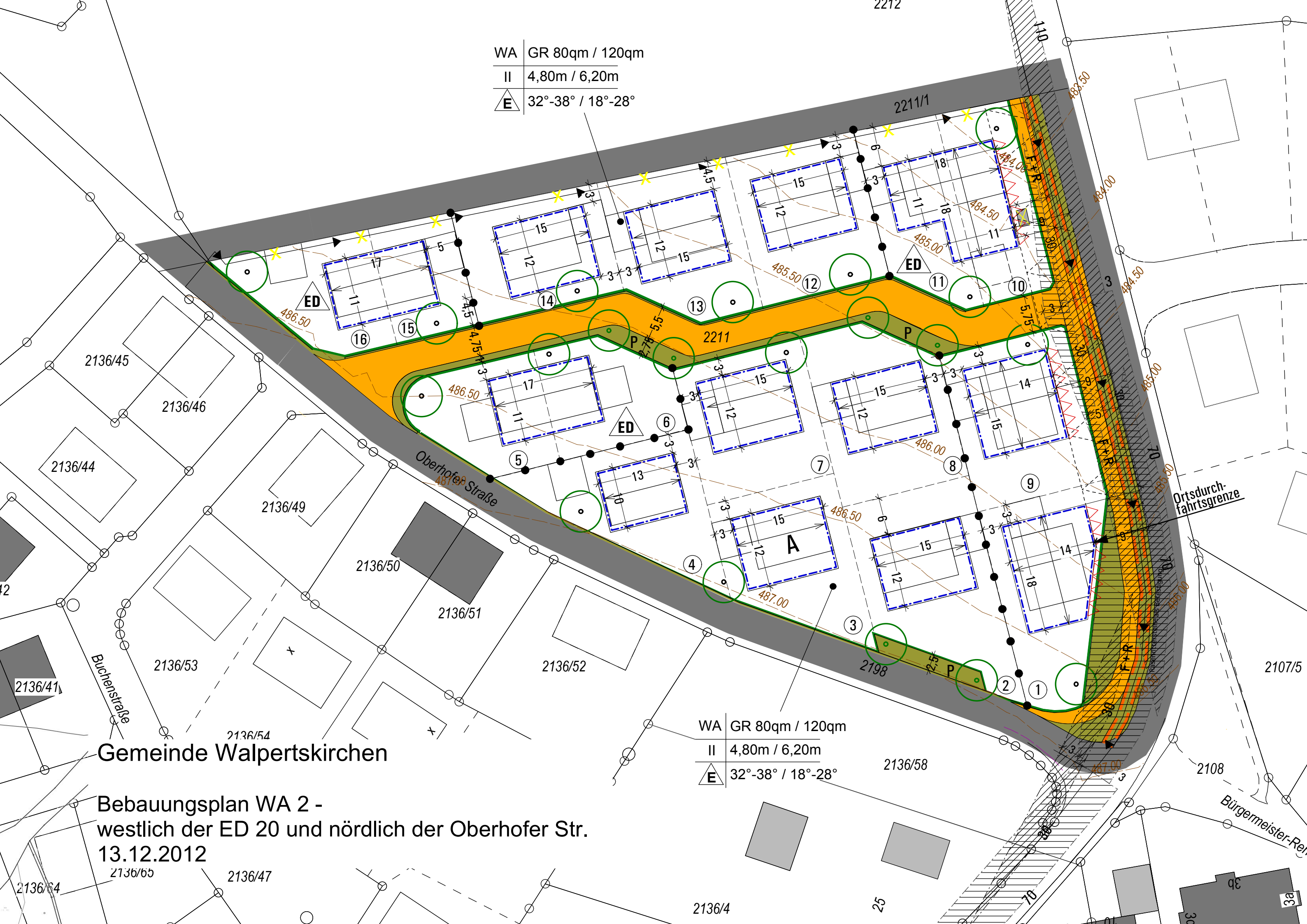
- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Grenze unterschiedlicher Festsetzungen (Firstrichtung, Bauweise)
- 2 Art der Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle sind unzulässig.
- 2.3 Mobilfunksendeanlagen als eigenständige Hauptanlagen sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück beträgt bei Einzelhausbebauung 120 qm, bei Doppelhausbebauung (Realteilung) 80 qm.
- 3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Wintergärten und Terrassen bis maximal 15 % pro Baugrundstück zulässig.
- 3.3 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 GRZ pro Baugrundstück zulässig.
- 3.4 **II** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 4.4  Nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.5  Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.6 Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.7 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Auf den mit „A“ bezeichneten Baugrundstücken werden die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen beschrieben.

WA	GR 80qm / 120qm
II	4,80m / 6,20m
E	32°-38° / 18°-28°

WA	GR 80qm / 120qm
II	4,80m / 6,20m
E	32°-38° / 18°-28°

Gemeinde Walpertskirchen

Bebauungsplan WA 2 -
westlich der ED 20 und nördlich der Oberhofer Str.
13.12.2012



4.8 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 400 qm für Doppelhausbebauung 250 qm.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Hauptfirstrichtung – Hauptgebäude; Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen



5.2 Die Wandhöhe wird für zweigeschossige Gebäude auf max. 6,20 m, für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss auf max. 4,80 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhe Oberkante-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um das Maß des Quergiebels ist allgemein zulässig. Die Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird im Mittel mit max. 3,00 m festgesetzt.


5.3 Die Dachneigung wird für zweigeschossige Gebäude mit 18° - 28°, für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss mit 32° bis 38° festgesetzt. Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind mit gleicher Dachneigung und Firsthöhe auszuführen.

5.4 Die Höhe der Oberkante-Rohfußboden Erdgeschoss der Hauptgebäude darf die Höhenlage des Fahrbahnrandes der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche um max. 0,25 m überschreiten.


5.5 Sämtliche Dachflächen der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Pfannendeckung auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig.

5.6 Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Gauben untereinander, zur Kommunnwand und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First sind mindestens 0,60 m einzuhalten.


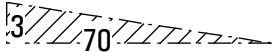

6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Straßenbegleitgrün; versickerungsfähig als Schotterrasen mit durchgängiger Begrünung. Die Anlage von Parkplätzen ist zulässig.

6.4 **P** Parkplatz

- 6.5 **F+R** Fuß- und Radweg
- 6.6  Leitungsrecht zugunsten der SEW Erding. Der Leitungsbereich darf begrünt und mit flach wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.
- 6.7 Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig, wenn sie zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Stauraum von min. 5 m einhalten und mit ihrer Längsseite (ohne Zufahrt) einen Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von min. 0,5 m einhalten. Die Längsseiten sind mit Kletterpflanzen oder Hecken zu begrünen. Für Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6.8 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Walpertskirchen. Pro Baugrundstück ist die Errichtung von maximal 2 Garagen-/Carportstellplätzen zulässig. Werden durch die Größe der Wohnfläche mehr Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuführen.
- 6.9 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser etc.) sind je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, höchstens jedoch bis zur in Ziff. 3.3 festgesetzten max. Gesamt-Grundflächenzahl.
- 6.10  Freizuhaltende Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
- 6.11 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 7 Grünordnung
- 7.1  zu pflanzende Laubbäume. Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 7.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Wohneinheit ist mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen (u.a. Obstbäume). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus Nadelgehölzen (Thujen, Fichten) oder buntlaubigen Arten unzulässig.
- 7.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16, Strassenbäume als Hochstamm 3xv, STU 18-20

- 7.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen und Terrassen allgemein zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 7.5 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.6 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg - Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot - Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata -	-	Winter - Linde
Quercus robur		Stieleiche

Bäume 2. Ordnung


Acer campestre	-	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aucuparia		Vogelbeere
Prunus avium	-	Vogel – Kirsche

Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds - Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

8 Immissionsschutz

- 8.1 An den mit Planzeichen  gekennzeichneten Fassaden werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Einhaltung der Lärmwerte ist eine schalloptimierte Anordnung der Räume notwendig. Schlaf- und Kinderzimmer sind möglichst an der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder eine fensterunabhängige Entlüftung vorzusehen. Alternativ kann mittels einem vorgelagerten Wintergarten oder verglasten Laubengang für einen ausreichenden Schallschutz gesorgt werden. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes ist für die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 an den gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereich III, ab einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte von einem Lärmpegelbereich II auszugehen.

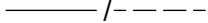
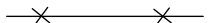



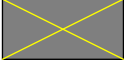



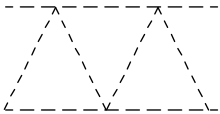
9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Maß der Nutzung in qm DHH/EFH
Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe I / Wandhöhe II
Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser	Dachneigung I / Dachneigung II

- 2  bestehende/vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 2211
- 5  bestehende Gebäude/Garagen
- 6  vorgeschlagene Gebäude/Garagen
- 7  abzubrechende/zu verlegende Gebäude/Leitungen
- 8  Höhenlinien
- 9  Nummerierung der Baugrundstücke
- 10  Versorgungsleitung unterirdisch
- 11  Anbauverbotszone. Die gekennzeichneten Flächen sind gemäß Art. 23 BayStrWG von baulichen Anlagen frei zu halten.
- 12 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 13 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.
- 14 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 15 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.
- 16 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen.

17 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Walpertskirchen, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.06.2012 gefasst und am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.06.2012 hat in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.06.2012 hat in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.10.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.10.2012 hat in der Zeit vom 31.10.2012 bis 30.11.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2012 wurde vom Gemeinderat am 13.12.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Walpertskirchen, den

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 13.12.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Walpertskirchen, den

(Siegel)

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