

Gemeinde **Walpertskirchen**
VG Hörkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 1.11 „WA 3 (östlich der ED 20, westlich des Hammerbachs)“**
1. Änderung

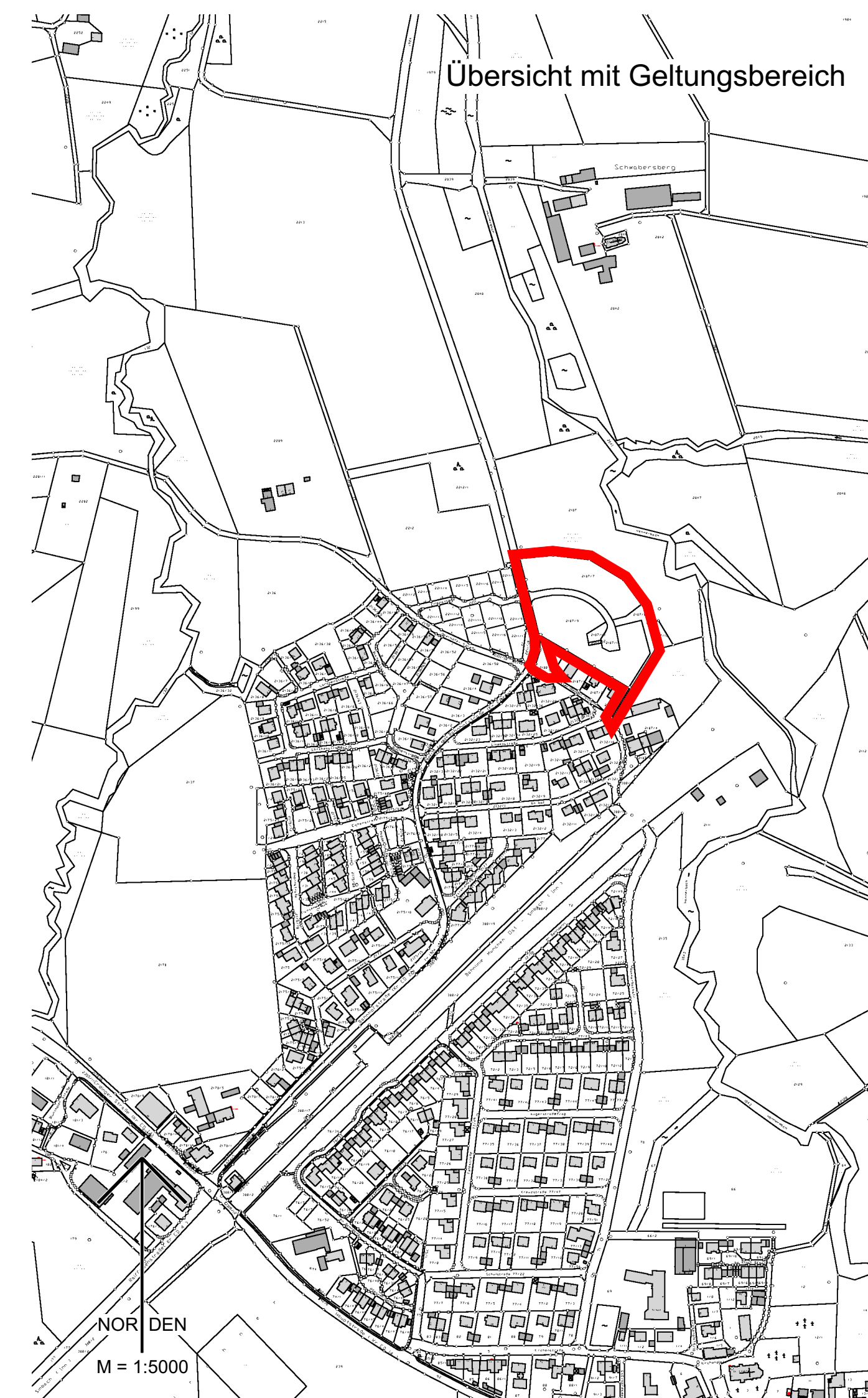
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Az.: 610-41/2-11A Bearb.: Jä

Plandatum **17.12.2015**
14.04.2016

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

Satzung

Die bisherige Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“ in der Fassung vom 20.01.2000 werden innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die nachfolgende Planzeichnung mit Festsetzungen durch Text geändert und ersetzt:



- A Festsetzungen durch Text**
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNutzungsverordnung –BauNVO– als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
- | | |
|------------------|-----------------|
| Einzelhaus | 2 Wohneinheiten |
| Doppelhaushälfte | 1 Wohneinheit |
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die max. zulässige Grundfläche beträgt:
- | | |
|------------|--------|
| Einzelhaus | 135 m² |
| Doppelhaus | 95 m² |
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 100% überschritten werden.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücke
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise- Einzel-, Doppelhausbebauung – festgesetzt.
- 3.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Loggien, Pergolen dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.
- 3.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4 Nebenanlagen
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 5 Gebäudehöhen, bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 5.2 Die max. Wandhöhen, bezogen auf die Bergseite betragen:
- | | |
|--------|-----------------------|
| 4,80 m | 2 Vollgeschosse (I+D) |
| 6,20 m | 2 Vollgeschosse (II) |
- Die Wandhöhe gilt als das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Überschreitungen der Wandhöhe sind für Quergiebel zulässig.

- 5.3 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Dachneigung: 30° - 37° / 2 Vollgeschosse (I+D) / 27° - 30° / 2 Vollgeschosse (II)
- Garagen und Anbauten sind mit Satteldach bei gleicher oder niedrigerer Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Puttdach auch mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel- und Dachsteine zulässig. Für Garagen mit flacheren Dachneigungen ist auch Blecheindeckung möglich.
- Dachgauben sind nur bis 1,5 m Breite und Quergiebel bis 3,5 m zulässig. Der First der Gauben und Giebel muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten. Unzulässig sind Dacheinschnitte.
- 5.4 Gebäude, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe aufeinander abzustimmen. Der Nachbarbau muss sich an den Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.
- 5.5 Der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertskirchen vom 12.05.2011 zu ermitteln.
- 6.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 6.3 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.4 Bei Parzelle 15 ist die Grundstufzufahrt so anzulegen, dass ein Vorwärts-einfahren in die ED 20 möglich ist.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Als Einfriedungen sind Zäune mit max. 1,10 m Höhe über OK Randstein zulässig und in den Parzellen 1, 15 und 16 entlang der Kreisstraße ED 20 bis zu einer Höhe von max. 2 m.
- 8 Grünordnung und Freilächengestaltung
- 8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge benötigt werden. Pro Einzelhaus ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum erster Wuchsordnung, pro Doppelhaushälfte mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zweiter Wuchsordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität gemäß 8.2 zu pflanzen.
- 8.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an die öffentlichen Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeigrünung), sind nur die folgenden heimischen Gehölze zu verwenden:
- Bäume: Esche, Linde, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Birke, Walnuss sowie alle gängigen Obstarten
- Pflanzengröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 18-20 cm; (ausgenommen sind Obstbäume)
- Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Hekkenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie beerentragende Nutzsträucher;
- Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt.
- 8.3 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
- 8.4 Der westliche innere Grünbereich ist als Wiese mit Einzelbäumen zu gestalten und mit Einrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung – wie Ruheplatz, Spielbereich – auszustatten; der östliche innere Grünbereich ist als Streuobstwiese mit der Funktion des ökologischen Ausgleichs auszubilden.
- 8.5 Die öffentlichen Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf dem Grundstück FLNr. 2107/4 ist der Fußweg so zu legen, dass die dort vorhandenen Sträucher und Bäume weitgehend erhalten werden.
- 8.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist in ein Rückhaltebecken mit Überlauf in den Hammerbach einzuleiten; das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit geeigneter Bepflanzung zu versehen.
- 9 Sonstige Festsetzungen
- Innerhalb des Sichtfelds ist jede Art von Sichtbehinderung wie Zäune, Bepflanzung, Wälle, Stellplätze, Ablagerungen u.dgl. über 0,8 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m über der Fahrbahnebene; der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Bereich aller Wohn- und Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß R_w = 30 bis 34 dB) vorzusehen. Bezüglich des baulichen Schallschutzes ist an der Westfassade der Gebäude auf Parzelle 1 und 16 der Lärmpegelbereich III nach Tab. 6-10 der DIN 4109 maßgeblich; ab einem Abstand von 13 m zur Straßennitte ist der Lärmpegelbereich II der DIN 4109 ausreichend.
- 10.2 Für die innerhalb der Parzellen 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 20 zu errichtenden Wohngebäude sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen.

- Im einzelnen sind an den geplanten Wohngebäuden in den nachfolgend aufgeführten Parzellen und Fassaden keine Fenster von Schlafräumen anzuordnen:
- Parzelle 1: W-Fassade
 - Parzelle 8: O- und S-Fassade DG
 - Parzelle 9: O- und S-Fassade EG und DG
 - Parzelle 10: O- und S-Fassade EG und DG sowie Teile der W-Fassade DG
 - Parzelle 11: O-, S- und N-Fassade EG und DG
 - Parzelle 12: O- und S-Fassade EG, 1. OG und DG, N-Fassade DG
 - Parzelle 13: S-Fassade EG, 1. OG und DG
 - Parzelle 14: O- und S-Fassade DG
 - Parzelle 15: NW- und SW- Fassade
 - Parzelle 16: W-Fassade
 - Parzelle 20: S-Fassade DG
- Für den Fall, dass innerhalb bestimmter Parzellen eine lärmgeschützte Grundrissanordnung nicht realisiert werden kann, sind (um als Minimalanforderung den Schallschutz im Innern der jeweiligen Räume gewährleisten zu können) die jeweiligen Fenster der betroffenen Fassaden mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Prinzipielle Ausführungsbeispiele hierzu sind der Richtlinie VDI 2719 zu entnehmen.
- 11 Die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „für das Gebiet östlich der ED 20, westlich des Hammerbachs (WA3)“ in der Fassung vom 20.01.2000 gelten unverändert fort:
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (2 Vollgeschosse)
 - II (I + D) Zwei Vollgeschosse, davon ein Vollgeschöß im Dachgeschoß aufgrund der Wandhöhe
 - zulässig sind nur Einzelhäuser
 - zulässig sind nur Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Eigentümerweg
 - Fußweg, Lage variabel
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Grünfläche
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für Teilung der Grundstücke
 - 2107 Flurstücksnummer (z.B. 2107)
 - vorhandenes Hauptgebäude
 - Gebäudeschema, Vorschlag
 - Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z.B. 3)
 - Höhenlinie (z. B. 485,00 m ü. NN)
 - Gehölzbestand
 - Anbauverbotszone
Die reduzierte Anbauverbotszone (Art.23 Abs.1 BauStrWG) von 7 m ab Fahrbahnkante ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb dieser Zone dürfen grundsätzlich keine Garagen, Carports, Stellplätze und andere Nebenanlagen errichtet werden.
 - Ortsdurchfahrt
Abschnitt 160
Station 3.2
Ortsdurchfahrt mit Abschnitts- und Stationsangabe
 - Maßgabe (z.B. 5,00 m)
 - Wasserwirtschaftliche Hinweise:
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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 Plangebiet muss mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

- 8 **D-1-7737-0307** Hofwüstung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Urtl")
- Im Bereich des Bodendenkmals ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9 Das Schallschutzgutachten des TÜV Süddeutschland, Bericht Nr. 1868 A – Nr. 2407 6296 vom 29.06.1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Süden des Plangebiets kommt es aufgrund der durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke München Ost – Mühldorf – Simbach einfallenden Geräuschimmissionen zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18.005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (siehe Festsetzung A 10).
- 10 Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern, 2015/04
- 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
- (Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
- Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 17.12.2015 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.12.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.12.2015 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 14.03.2016 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.04.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.04.2016 hat in der Zeit vom 27.04.2016 bis 30.05.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom 14.04.2016 Gemeinderat am 09.06.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
 - 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 14.04.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Walpertskirchen, den
- (Siegel) (Hörmann, Erster Bürgermeister)
- Walpertskirchen, den
- (Siegel) (Hörmann, Erster Bürgermeister)