

Gemeinde
Walpertskirchen
VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan
für das Gebiet östlich der ED 20,
westlich des Hammerbachs (WA 3)

Schalltechnische Beratung
TÜV Süddeutschland
Westendstraße 199
80686 München

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

Az.: 610-41/2-11 Bearb.: Gra/He

Plandatum
10.02.1999
12.10.1999
20.01.2000

Die Gemeinde Walpertskirchen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 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 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 m ² |
| Doppelhaushälfte | 95 m ² |
 - 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 Grundstücksfläche
 - 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.
 - 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 Geländeoberkante liegen.
 - 5.2 Die max. Wandhöhen, bezogen auf die Bergseite, betragen:

| | |
|--------|-------------------------|
| 4,20 m | 2 Vollgeschosse (I + D) |
| 6,00 m | 2 Vollgeschosse (II) |
| 2,75 m | Garagen und Anbauten |

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.

- 5.3 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Dachneigung:
- | | |
|-----------|-------------------------|
| 35° - 37° | 2 Vollgeschosse (I + D) |
| 27° - 30° | 2 Vollgeschosse (II) |
- Garagen und Anbauten sind mit Satteldach bei gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Pultdach auch mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel- und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig; für Garagen mit flacheren Dachneigungen ist auch Blecheindeckung möglich.
- Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Glasfläche von max. 0,8 m², Dachgauen nur bis 1,5 m Breite und Quergiebel bis 3,5 m zulässig. 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 sowie Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertskirchen in der jeweils gültigen Fassung 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 Grundstückszufahrt so anzulegen, daß ein Vorwärtseinfahren in die ED 20 möglich ist.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit max. 1,10 m Höhe über OK Randstein aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.2 Unzulässig sind Mauern.
Private Stellplätze und Garagenvorplätze dürfen nicht durch Einfriedungen oder Abschränkungen gegenüber der Erschließungsstraße abgegrenzt werden.
- 8 Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 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.

8.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum 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, Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Birke, Walnuß sowie alle gängigen Obstarten;

Pflanzgröße: 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 Fl.Nr. 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.

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:















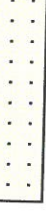



- Parzelle 8: O- und S-Fassade DG
- Parzelle 9: O- und S-Fassade EG und DG
- Parzelle 10: O- und S-Fassade EG und DG sowie Teile der W-Fassade DG

- 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 20: S-Fassade DG

Für den Fall, daß innerhalb bestimmter Parzellen eine lärmgeschützte Grundrißanordnung nicht realisiert werden kann, sind (um als Minimalforderung den Schallschutz im Innern der jeweiligen Räume gewährleisten zu können) die jeweiligen Fenster an den betroffenen Fassaden mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Prinzipielle Ausführungsbeispiele hierzu sind der Richtlinie VDI 2719 zu entnehmen.

B Festsetzungen durch Planzeichen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 II
 II (I+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (2 Vollgeschosse)
 Zwei Vollgeschosse, davon ein Vollgeschosß im Dachgeschosß aufgrund der Wandhöhe
- 3  zulässig sind nur Einzelhäuser
  zulässig sind nur Doppelhäuser
  Baugrenze
  einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- 4  öffentliche Straßenverkehrsfläche
  Eigentümerweg
  Fußweg, Lage variabel
  Straßenbegleitgrün
  Parkbucht
  Straßenbegrenzungslinie
- 5  öffentliche Grünfläche
  Spielplatz
  Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung
  private Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung zulässig
  /  zu pflanzender Baum, Lage fest/variabel
  zu pflanzende Sträucher

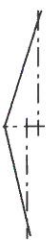


6 Umgrenzung der Flächen für Garagen

Ga

Garage

▶ vorgeschriebene Zufahrt



Sichtfeld



mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Gemeinde Walpertskirchen



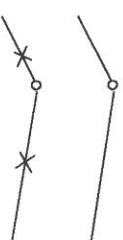
Fläche für Regenrückhaltebecken



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



Vorschlag für Teilung der Grundstücke

2107

Flurstücksnummer (z.B. 2107)



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeschema, Vorschlag

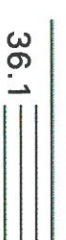
3 ③ Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z.B. 3)



Höhenlinie (z.B. 485,00 m ü.NN)



Gehölzbestand



Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern mit Nummer



Anbauverbotszone



Begrenzung der Ortsdurchfahrt, zu verlegen



Vorschlag für Gestaltung der Verkehrsfläche; der Ausbau erfolgt entsprechend dem Erschließungsplan des IB Preiss u. Schuster

6 Maßangabe (z.B. 5,00 m)



Niederspannungsfreileitung

8 Wasserwirtschaftliche Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschnittenes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.

Im Planungsgebiet muß mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

9 Zutagetretende archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

10 Das Schallschutzgutachten des TÜV Süddeutschland, Bericht Nr. 1868 A - Nr. 2407 6296 vom 29.06.1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Süden des Planungsgebiets 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).

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Nrn. NO 7-13.24/ - 13.25; Maßstab 1:1.000, Stand 1997
Geländeaufmaß durch IB Schillhuber, Waldkraiburg.

Maßentnahme:

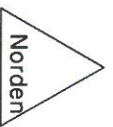
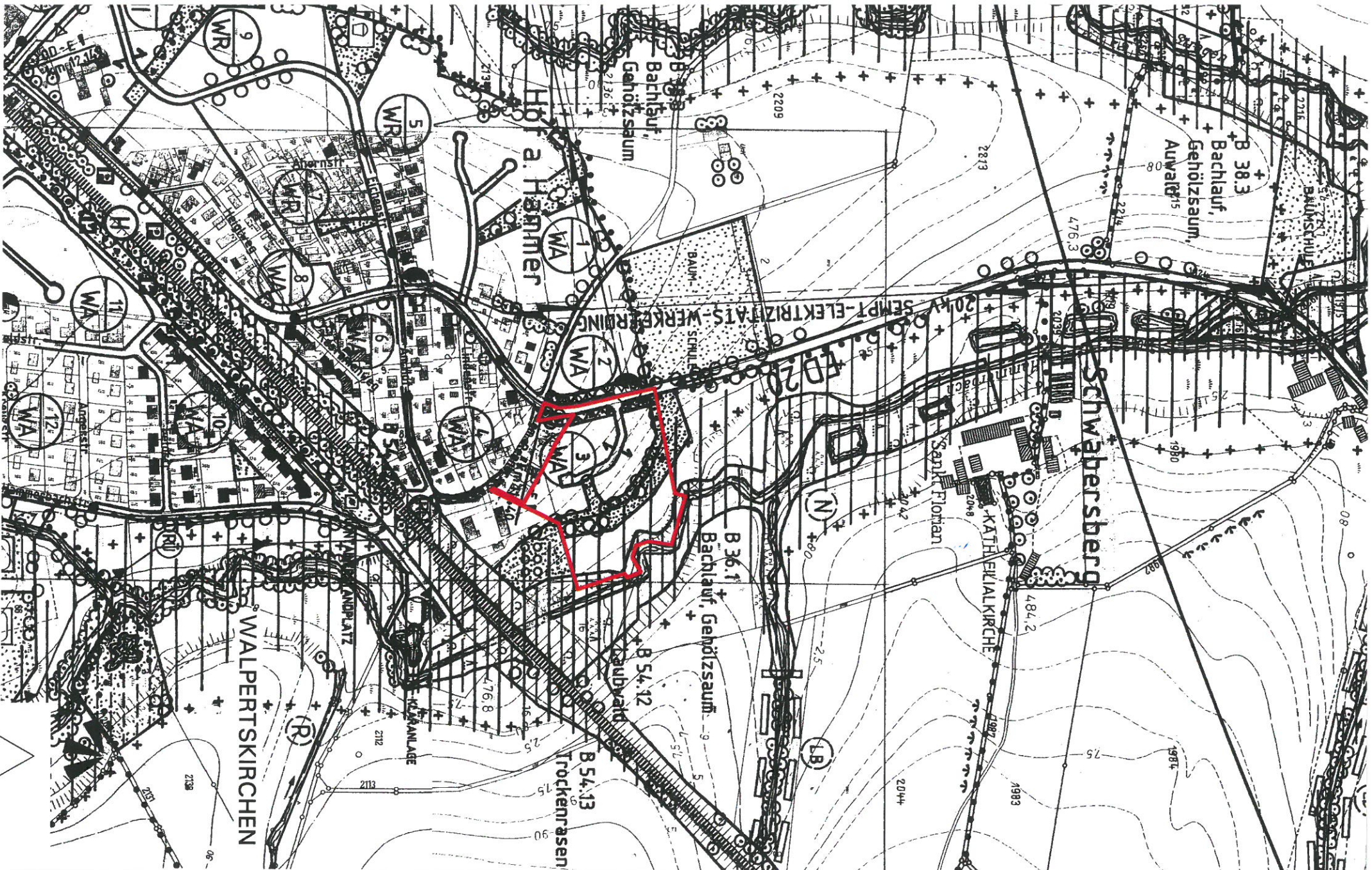
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 30.3.2000
L. A. Müller
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Walpertskirchen, den 31. März 2000
Georg Heilmeyer
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 11.07.1996; Genehmigungsbescheid des LRA Erding vom 15.11.1996

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Walpertskirchen am 25.02.1999 gefaßt und am 03.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.02.1999 hat in der Zeit vom 15.03.1999 bis 15.04.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.02.1999 hat in der Zeit vom 15.03.1999 bis 15.04.1999 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Walpertskirchen am 14.10.1999 gebilligten Bauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.10.1999 hat in der Zeit vom 29.10.1999 bis 29.11.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.01.2000 hat in der Zeit vom 27.01.2000 bis 27.02.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2000 wurde vom Gemeinderat Walpertskirchen am 16.03.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



~~Walpertskirchen, den~~ **31. März 2000**
~~.....~~
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **31. März 2000**; 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 20.01.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



~~Walpertskirchen, den~~ **31. März 2000**
~~.....~~
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)