

Gemeinde	<b>Walpertskirchen</b> VG Hörlkofen, Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 1.9 Mischgebiet Nord-West (südl. ED 14, nordwestl. Raiffeisenstraße) 3. Änderung
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander
Aktenzeichen	WLP 2-20
Plandatum	17.01.2024 (Satzungsbeschluss)

## Satzung

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022.

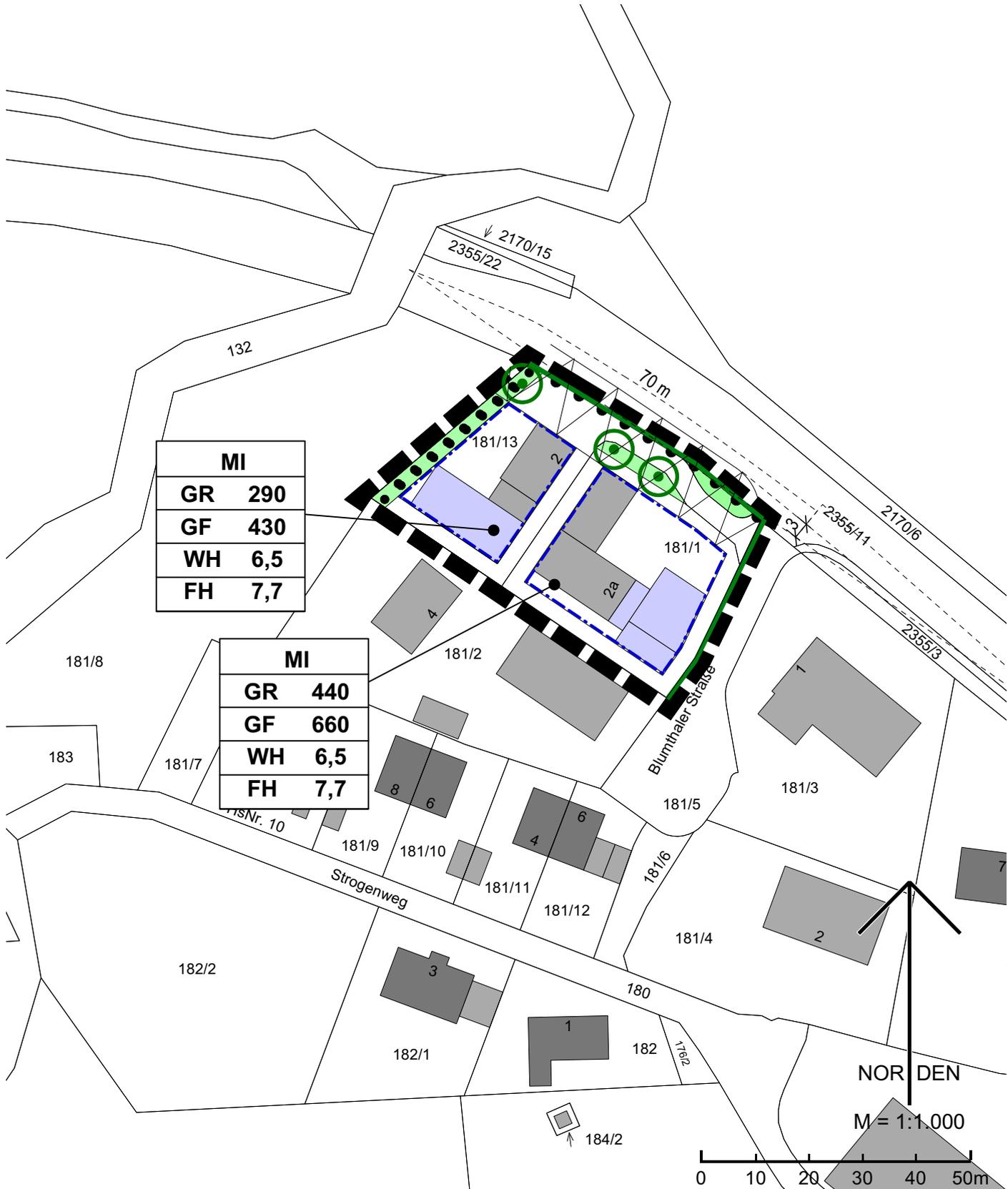
# Walpertskirchen

Bebauungsplan Nr. 1.9

Mischgebiet Nord-West

(südl. ED 14, nordwestl. Raiffeisenstraße)

3. Änderung



NOR DEN

M = 1:1.000



Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung, die Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ i.d.F. vom 09.05.1996, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 30.09.1996, incl. der 2. Änderung in der Fassung vom 24.05.2012 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
- 2.3 Es 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.
- 2.4 Je Bauparzelle werden höchstens 2 Wohnungen zugelassen.
- 2.5 Die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Stellplätzen ist ausschließlich in den Bauräumen zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 440** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 440 qm
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks, einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend.
- 3.3 **GF 660** maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 660 qm
- 3.4 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.

- 3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
- 3.6 Die Wandhöhe an der Traufseite wird gemessen vom natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern darf die Wandhöhe an der Firstseite um 1,2 m überschritten werden.
- 3.7 **FH 7,7** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 7,7 m
- 3.8 Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung**
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Balkone, Außentreppe und deren Überdachungen, Dachüberstände, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 5.2 Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis 38° zulässig. Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Für Garagen und Verbindungsbauten werden auch Flachdächer zugelassen.
- 5.3 Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben sind nur bis 1,3 m Breite und Quergiebel nur bis max. 3,5 m Breite zulässig. Die zulässige Wandhöhe darf durch Quergiebel um 1,5 m überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen darf 1/3 der Gebäudelänge pro Hausseite nicht überschreiten.
- 5.5 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in hellen Tönen auszuführen.
- 5.6 An der Zufahrtsstraße ins Mischgebiet ist eine Übersichtstafel (max. Größe: 2,0 x 2,0 m) mit den dort ansässigen Betrieben (Sammelwerbeträger) zulässig.
- 5.7 Die Firstrichtung verläuft über die Längsseite der Gebäude.
- 6 **Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sein.

- 6.2 Offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

## 7 Einfriedungen

- 7.1 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.

## 8 Erschließung

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 14 sind nicht zulässig.
- 8.3  freizuhaltende Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen 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 oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 9 Grünordnung

- 9.1 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.

- 9.2  private Grünfläche

- 9.3 Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Für jeweils 10 Stellplätze soll mind. 1 Baum gepflanzt werden.

- 9.4  zu erhaltender Baum  
Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall in der festgesetzten Art und Pflanzqualität zu ersetzen.

9.5 Für Bäume sind nur heimische Arten zulässig, z.B.

- *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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum der angegebenen Art; die in der Planzeichnung festgesetzten Baume werden angerechnet; geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.

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

- *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: 2mal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Pflanzdichte: bezogen auf die Gesamtpflanzenfläche je 3 m<sup>2</sup> ein Strauch, jeweils in Gruppen zu 3 - 5 Stück

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

9.8 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.

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

9.10 Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

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

## 10 Immissionsschutz

10.1 Bei Wohnungen sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnräume an der ED 14 zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

## 11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

3  bestehende Bebauung

4  geplante Bebauung

5  Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)  
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen

6 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- sind einzuhalten.

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

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

- 9 Wasserwirtschaft
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 9.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die gemeindliche Abwasserentsorgung. Das Schmutzwasser darf nur in den Schmutzwasserkanal und das unverschmutzte Niederschlagswasser nur in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 10 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur ED 14 sind nicht zulässig.
- 11 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.
- 12 Artenschutz  
Vor Beginn von Abriss- oder Umbauarbeiten ist immer sicherzustellen, dass sich keine streng oder besonders geschützten Arten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden. Andernfalls kann es zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.
- 13 Denkmalschutz  
Treten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Walpertskirchen, den .....

.....  
Franz Hörmann, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 28.08.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 28.08.2023 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 12.12.2023 erneut ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.10.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 12.12.2023 erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Walpertskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Franz Hörmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Walpertskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Franz Hörmann, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Walpertskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Franz Hörmann, Erster Bürgermeister