

# BEBAUUNGSPLAN VALTL II

Die Gemeinde Wackersberg erläßt aufgrund §§ 2 ( Abs. 1), 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ), Art. 81 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( BauNVO ) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung**

WA	Algemeines Wohngebiet
----	-----------------------

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 max. zulässige Grundfläche pro Bauraum/Pro Doppelhaushälfte sind nur max. 50% zulässig.

2.2 z B II Zahl der Vollgeschosse (VG) zwingend.

2.3 WH 6.30 max. zulässige Wandhöhe in m (s. Cs. 2); einseitig beim Doppelhaus.

## B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
- Nutzungsschablone

Baugbiet	VG
GR	Dachstuhl einseitig beim Doppelhaus
Bauweise	Dachform
WH	max. zulässige Fußplatte

8. Baufensternummer

9. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen.

10. Landeseigentliche Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung sind zu dulden.

11. Die Sichtreife der Einmündung Haupteiner Str. auf die Kreisstraße, sind bereits im Bebauungsplan Valtl I festgesetzt

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um 150 qm pro Doppelhaushälfte, um 300 qm pro Einzelhaus überschritten werden.
- Bauweise, Anzahl der Wohnungen**
  - Es wird die offene Bauweise festgesetzt
  - Wohnungsanzahl Pro Wohngebäude ( Einzelhaus, Doppelhaushälfte ) mit einer Grundstücksfläche von min. 350qm sind max. 2 Wohnungen zulässig. Für Wohngebäude ( z.B. Parzelle 8 ) mit einem Grundstücksanteil über 900qm sind max. 4 Wohnungen zulässig.
- NEBENANLAGEN und GARAGEN**
  - Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Auf der Parzelle 11 ist eine Garage nur im Hauptgebäude integriert zulässig.
  - Nebengebäude (§ 14 BauNVO) mit einer max. Grundfläche von 12 qm und nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche allgemein zulässig. Auf den Parzellen 5, 6, und 7 sind oben genannte Nebengebäude nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Garagen und Nebengebäude mit einer Gesamtlänge über 9,0m müssen rundum mit Holz verschalt werden.
  - Für Garagen- und Nebengebäude wird die zulässige Wandhöhe auf max. 3,0m begrenzt (s. 5.2)
  - Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sie sind in begrünter Bauart ( Schotterrasen , Rasentufen, Plaster usw. ) anzulegen.
- Pflanzangebote**
  - Die als Hochstamm zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x2x1m erhalten.
  - Der Anteil der Nadelgehölze ist auf max. 10% zu begrenzen. Geschlossene Hecken sind unzulässig.
  - Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden wie z.B. Feldahorn, Bergahorn, Grauerle, Weißbuche, Haselnuß, Roter Hartriegel, gem. Liguster, Vogelkirsche, Stenweiche, Traubenkirsche, Holunder, Winterlinde, woll. Schneeball.

- Verkehrsmittel**
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50m, durch Eingangsrampe, Kellerabstiege, untergeordnete Bauteile von Wintergärten und Einfl mit max. 4qm Grundfläche.
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
- Grünordnung**
  - Zu erhaltende Bäume
  - Zu pflanzende Bäume s.
  - Zu pflanzende Sträucher
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, der Natur und Landschaft. Strauchpflanzung, waldrandig gebuchtete Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen wie Vogelkirsche oder Eberesche.
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
  - Garageeinfahrt nur hier zulässig
  - Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m innerhalb der Fahrbahnmitte unzulässig. Ausgenommen davon sind einseitig stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3m Höhe.
  - Malszahl in Meter
  - Vorgeschriebene Firstrichtung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. (verhoher Bachlauf durchgehend).
  - Wasserfläche (Freizulegender Bachlauf)
  - Satteldach
  - TRAFOSTATION



- Baukörpergestaltung**
  - Giebelbreite Für die Baukörper 5,6,7,9,10,11,12 wird eine max. zulässige Giebelbreite von 10,0 m festgesetzt. Für die Übrigen 10,5m
  - Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Unzulässig sind Kniestöcke über dem obersten Vollgeschoss. Zulässig ist max. eine Fußplatte von 40cm Höhe an der Außenseite der Außenwand.
- Immissionschutz**
  - Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden auf Fl. Nr. 4632 sind als Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 auszuführen.
  - Soweit möglich, sind die Grundrisse so zu orientieren, das Aufenthaltsräume auf der verkehrslärmabgewandten Seite liegen.

**D. Nachrichtliche Übernahme**

1. Die örtliche Bauvorschrift, erlassen am 06.09.1994, ist zu beachten.

2. Erlangung der Kreisstraße Töl 7 besteht eine anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

**E. Verfahrensweise**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 6.6.2002 gefasst und am 6.6.2002 ortsrätlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.11.2001 hat in der Zeit vom 22.11.2001 bis 22.12.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.11.2001 hat in der Zeit vom 22.11.2001 bis 22.12.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 6.6.2002 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 6.6.2002 hat in der Zeit vom 22.11.2002 bis 22.12.2002 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 6.6.2002 wurde vom Gemeinderat am 6.6.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 22.11.2002 Nr. 21-16-3/12-ko/14 Wackersberg den 8. Juli 2002 den Bebauungsplan genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

1. Bürgermeister KELLNER

am 8. Juli 2002

**Ortsübliche Bekanntmachung**

(§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Zimmer ..... zu jedermanns Einsicht über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wackersberg, den 8. Juli 2002

Kellner  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE WACKERSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN "VALTL II"**

M 1 : 500

Aufstellung - Änderung  
Auslegung in Kraft  
seit 08. Juli 2002  
(s. Bescheid vom 26. Juni 2002  
Az.: 21-610-31/2 - KALLK.)

Landratsamt  
Bad Tölz - Wolfraustraße 1  
83446 WACKERSBERG

ARCHITEKTURBÜRO :  
HANS EITZINGER, PETERBAUERWEG 1  
83446 WACKERSBERG, 08941 8639

16.12.1999 ; 16.2.2000, 1.9.2000, 1.2.2001, 1.6.2001, 1.6.2002

