

3. Änderung des Bebauungsplans "Burger I"

Für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Wackersberg, Ortsteil Burger, wird eine Änderung des Bebauungsplans "Burger I" gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2008 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Freisatz Bayern (FO) als Satzung erlassen.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.1 (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
 - 2.1 Maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter, z.B. 150 m²
 - 2.2 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert, z.B. 200 m², durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
 - 2.3 maximalen Anzahl der Vollgeschosse
 - 2.4 Höhenlage: Die Oberkante vom fertigen Fußboden im EG liegt max. 25cm über der fertigen Straßenhöhe der jeweiligen Zufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die jeweils höhere Straßenkante maßgebend. Die Oberkante vom fertigen Fußboden im EG liegt max. 20cm über der Geländeoberfläche im Mittel des geplanten Gebäudes. Das Sonnengrenzmaß und die Höhenlage ist von der Gemeinde anzuweisen.
 - 2.5 Die maximale zulässige Wandhöhe, nach BayBo Art. 6, Abs. 4, (Satz 2), beträgt 6,50 m. Für die Parzelle 9 und 11, beträgt die max. zu Wandhöhe, nach BayBo Art. 6, Abs. 4, (Satz 2), 5,40 m
 - 2.6 Pro Wohngebäude, sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.1.1 Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25m Bauteile zulässig
 - 3.1.2 Für die Parzellen 8 bis 12 sind Balkone und Lauben auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - 3.2 Maximal zulässige Dachüberstände traufseitig, bis maximal 1,50 m, Dachüberstand Gebäuseläng unter der Voraussetzung eines Balkens oder Laube bis maximal 1,50 m, Ansonsten, ohne Balkon oder Laube, gleichseitig ortsbauher Überstand bis maximal 1,50 m. Für die Parzellen 6 bis 12 sind Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.3 Seitlich, Frischrichtung zwingend, Der First ist über die Längsseite zu legen. Die Giebelhöhe ist über die Längsseite zulässig. Als Dachstuhl sind Holzstuhl- oder rote Blechplanken zu verwenden. Dachneigung Hauptabdachung: 22 - 27 Grad.
 - 3.4 Das Proportionsverhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1/1,4 betragen. Es sind nur klare, lings-rechteckige Baukörper zulässig. Vor- und Rücksprünge sind zugelassen, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
 - 3.5 Maximale Gebäuhöhe in m.
 - 3.5.1 Balkone und Lauben sind in Holzbauweise mit senkrechter Verbreiterung und schlichten Formen auszuführen.
 - 3.5.2 nur Einzelhaus zulässig.
 - 3.5.3 maximale Kniestockhöhe: Die Die Kniestockhöhe beträgt maximal 0,40m, gemessen von der Oberkante Rohbauboxe bis Unterkante Sparren an der Gebäudaußenseite. (Siehe Schema - Detail unter Hinweis)
 - 3.5.4 Die Kniestockhöhe für die Parzellen 9 und 11, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußplatte unter Einhaltung der maximalen Wandhöhe von 3,40m, (siehe 2.5)

4. Baugestaltung
 - 4.1
 - 4.1.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.1.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.2
 - 4.2.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.2.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.3
 - 4.3.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.3.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.4
 - 4.4.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.4.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.5
 - 4.5.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.5.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.6
 - 4.6.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.6.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.7
 - 4.7.1 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
 - 4.7.2 max. Wandhöhe 6,50 m (siehe 2.5)
5. Garagen und Nebenanlagen
 - 5.1 Überbaubare Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig.
 - 5.2 Überbaubare Flächen für Nebengebäude; außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude nicht zulässig.
 - 5.3 Seitlich, Frischrichtung zwingend. Der First ist über die Längsseite zu legen. Dachneigung: max. 33 Grad
 - 5.4 Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Pro Wohnfläche größer 150m² Wohnfläche, sind drei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 Grundstücks- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig
 - 5.4 Garagen- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nicht verriegelt werden. Diese Flächen sind mit Pflastersteinen, Splittsteinen oder wasserdurchlässigen Decken zu versehen.
 - 5.5 Schotterdeck, mit Angaben der Schenkellänge in Metern

Im Bereich der eingezzeichneten Schotterdecke ist jede Sichtbehinderung höher als 0,60 m über dem Parterreplan zulässig. Dies gilt auch für Einzelpflanzung und Begrünung. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume, mit einem Astansatz von mehr als 3,00m Höhe.

7. Einfriedigungen
 - 7.1 Zaune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
 - 7.2 Als Einfriedigungen in öffentlichen Straßen sind nur einheitlich senkrechte Staketenzäune in Holz zulässig.
 - 7.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Mauer- oder Ziegelzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterplant sind.
 - 7.4 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die max. Zaunhöhe ist 1,0m über dem natürlichen Gelände.

8. Grünordnung
 - 8.1 Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind nur heimische und Standortgerechte Bäume, Straucher und Hecken zulässig.
 - 8.2 Dem Bepflanzung ist ein Freiflächenpflanzplan beizufügen.

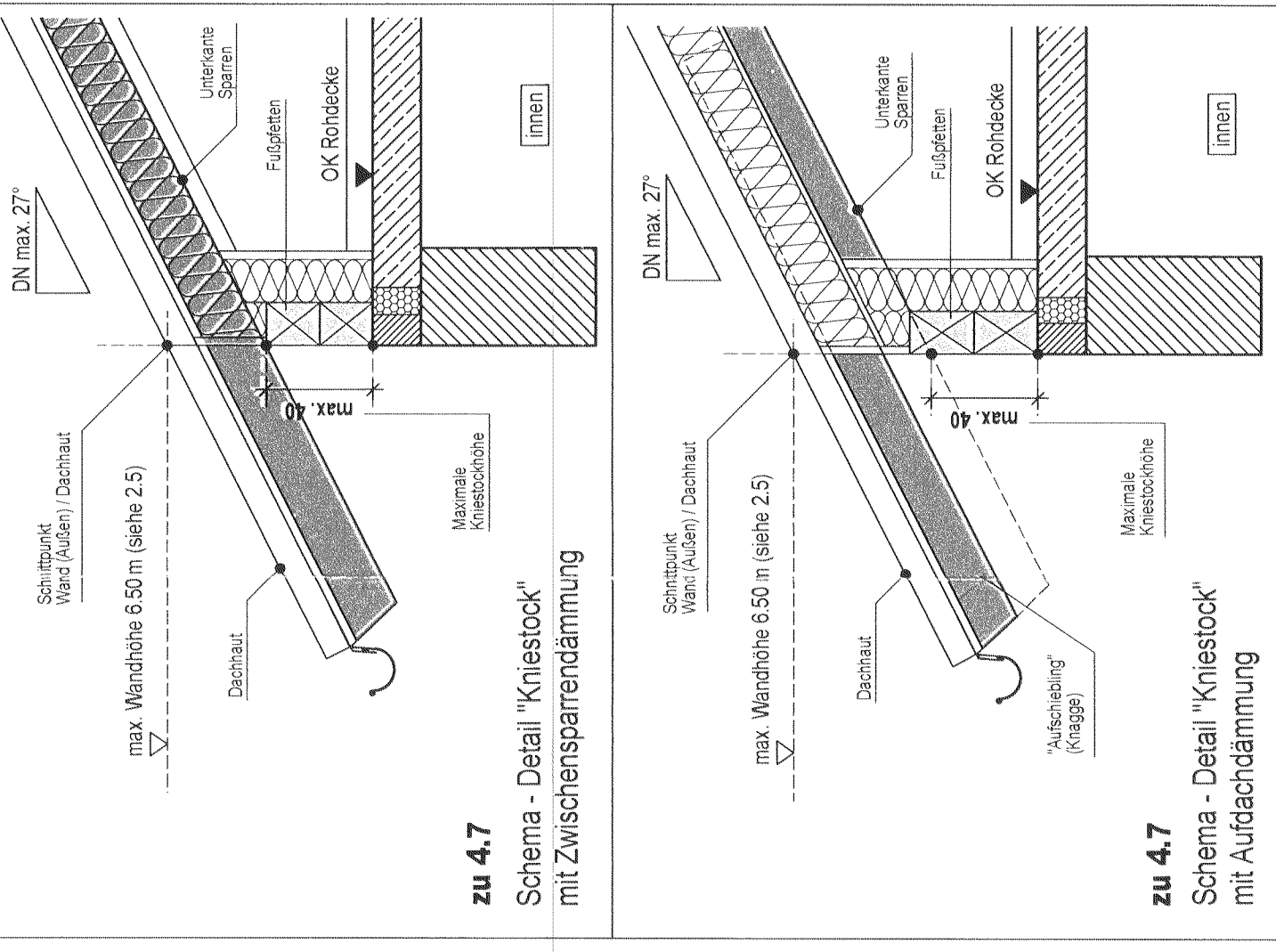
9. Entwässerungsanlagen
 - 9.1 Die Rückhaltung des Niederschlagswassers hat nach den unter Hinweis angegebenen Größeneinhalten zu erfolgen. (Siehe Hinweise - Entwässerungsanlagen)

Im übrigen gilt die Ortsplanungssatzung der Gemeinde Wackersberg vom 06.08.1984 mit Änderungssatzung vom 05.08.2000

10. Weitere Planzeichen
 - 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 10.2 Maßzahlen in Metern

B. Hinweise

- Bestehende Grün- und Hecken
- Nachzubehaltende Grün- und Hecken
- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Baukörper
- Bestehende Gebäude bzw. für den Abbruch vorgesehene Gebäude
- allg. Flächendarstellung des Baugrundstücks
- Nr. des Baugrundstücks (Parzelle)
- 0,5m Grundstückskanten als öffentlich Verkehrsfläche nach BauO § 9 Abs. 2(2) bei Ausübung des Baurechts (Neu- oder Aufbau sowie Erweiterung)



Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal.

Entwässerungsanlagen: Das Niederschlagswasser muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V. mit § 5a WHG zum Zweck des Abbaus der Nährstoffkonzentration auf dem Kanalnetz zur Regenwasserabfuhr auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Regenwasserabfuhr muss als Kombi-System mit Regenwasserabfuhr und Rückhaltung auszuführen. Der Vorrat muss an den genehmigten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

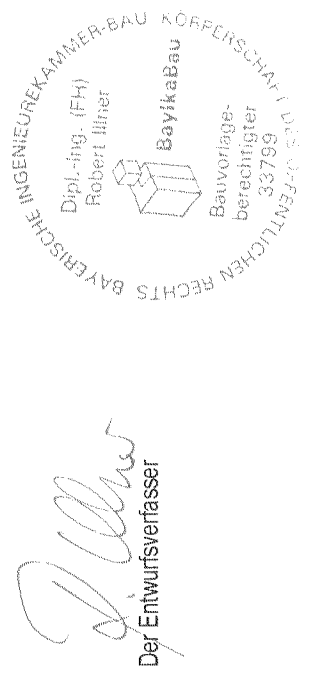
Der Regenwasserabfluss ist mittels Zisternen oder Schächten in folgendem Größeneinhalten nur zur zusätzlichen befestigten Fläche zu sammeln. Darunter fallen alle Dachflächen, Hofflächen, Nebengärten, Galerien und Zufahrten.

Flächen [m²]	Drosselabfluss [ls]	Volumen mind. [m³]
1 - 50	0,5	2,0
51 - 100	1,0	4,0
101 - 150	1,5	6,0
151 - 200	2,0	8,0
201 - 250	2,5	11,0
251 - 300	3,0	13,0

Zwischenboden werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Eine Rückhaltung in Riegeln, offenen Gräben oder Teichen ist unzulässig. Das Niederschlagswasser zur Verwendung als Garten- und Toilettwasser ist zulässig (die einschlägigen Vorschriften einsch. der Bestimmungen der Trinkwasserordnung sind zu beachten). Die Entwässerungsanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

Die Entwässerung ist für jedes Grundstück nachzuweisen. Die Grundwasser- und Hochwasserstände und die Börsbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen. Bei Aufteilung von Bodenanteilen müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Eulerschwang, den 18.02.2008
Geändert am: 13.04.2008 17.06.2008 26.09.2008 31.10.2008 26.11.2008 07.01.2009



Der Entwurfsverfasser

C. Ordnungswidrigkeiten

Zu verhängen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen technischen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strauchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D. Verfahrenshinweise

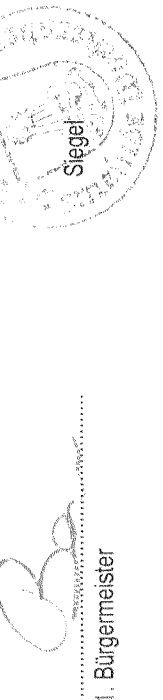
Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde vom Gemeinderat am 13.11.2008 gefasst und am 31.10.2008 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 13.11.2008 wurde in der Zeit vom 26.11.2008 bis 06.12.2008 durchgeführt.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.11.2008 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 13.11.2008 hat in der Zeit vom 13.12.2008 bis 21.12.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 13.11.2008 am 13.11.2008 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wackersberg, den 13.11.2008
Gemeinde Wackersberg



Der Entwurfsverfasser

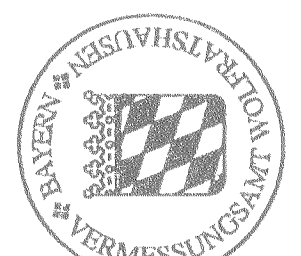
Der Satzungsbeschluss wurde am 13.11.2008 durch Anschlag an den Amtsblättern ersichtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 21 Abs. 1 BauGB und darauf hingewiesen, wo die Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die erneute Änderung des Bebauungsplanes Burger in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wackersberg, den 13.11.2008
Gemeinde Wackersberg



Der Entwurfsverfasser



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Wackersberg-Fat. 148
Vermessungsamt Wackersberg, 03.08.2007
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführung vorbehalten. Vervielfältigen (kopieren bzw. digitalisieren und EDV-gesteuert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Zur Mitnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestreckten dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. Vervielfältigen herabzubestellen sind die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeträger kann vom örtlichen Esamts abweichend.

BEBAUUNGSPLAN "Burger I" 3. Änderung

Lageplan M=1:1000

Schlussamt:
Von der Bekanntmachung durch die Veröffentlichung des Grenzstickes
Parzelle 12 mit einer Grenzveränderung von 3m
nach Westen der Bauweise gemäß Nutzungskategorie
mit angehängt wird.
Wackersberg, den 15. März 2010
Bauamtsleiterin M. F. F. F. F.

ENTWURFS-VERFASSER
Robert Illner Dipl.-Ing. (FH)
Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen
Eulerschwang 3, 83544 Eging
Tel. 08176/9989 036
Fax 08176/9989 037
eMail info@illner-bauplanung.de