

# BEBAUUNGSPLAN VALTL II

Die Gemeinde Wackersberg erläßt aufgrund §§ 2 (Abs. 1), 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 des Grundgesetzes (Grundgesetz) und des § 91 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

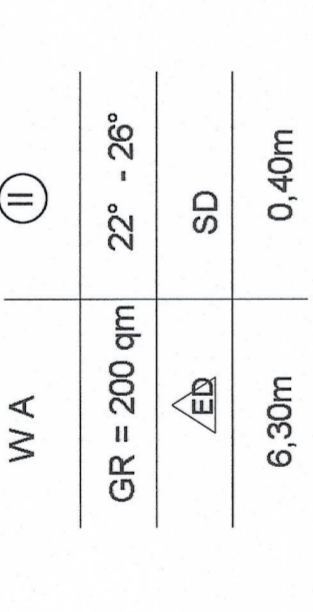
### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GR max. zulässige Grundfläche pro Baugrundstück. 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. C5.2), einheitlich beim Doppelhaus.

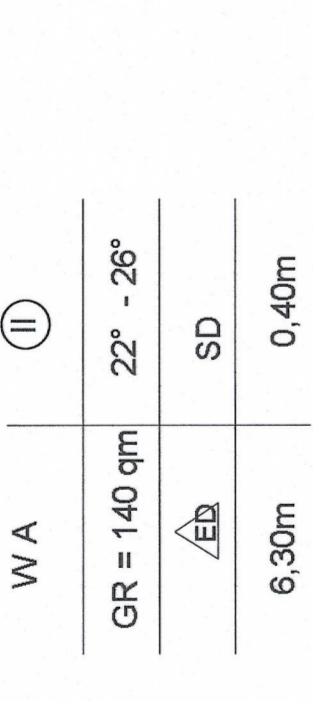
### 3. Bauweise Baugruben

- 3.1 Ein Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50m, durch Eingangsstufen, Kellerauflentrepfen bis zu einer Tiefe von 1,00m zulässig. Das gleiche gilt für Terrassen, Veranda, Wintergärten und Erker mit max. 4qm Grundfläche.
4. Verkehrsflächen
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
5. Grünflächen
- 5.1 Öffentliche Grünfläche
- 5.2 Private Grünfläche
6. Grünordnung
- 6.1 Zu erhaltende Bäume
- 6.2 Zu pflanzende Bäume s.
- 6.3 Zu pflanzende Sträucher
- 6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, der Natur und Landschaft: Hangbepflanzung, windanfällig gebüscherte Schutzpflanzung aus heimischen Sträuchern wie Vogeleiche oder Eberesche.
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Ungrenzung von Flächen für Garagen
- 7.2 Ungrenzung von Flächen für Nebengebäude
- 7.3 Garageneinfahrt nur hier zulässig
- 7.4 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m. Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Sichtbehinderer über 0,8m gemessen von der Fahrbahnmitte unzulässig. Ausgenommen davon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2m Höhe.
- 7.5 Maßzahl in Meter
- 7.6 Vorgeschriebene Festrückrichtung
- 7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. (verrohrter Bachlauf durchgehend).
- 7.9 Wasserfläche (Freizulegender Bachlauf)
- 7.10 Satteldach
- 7.11 TRAFOSTATION

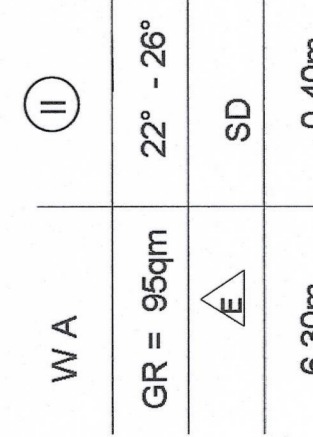
Nutzungsschablone für Baufenster 11



Nutzungsschablone für Baufenster 5,6,7,9,10

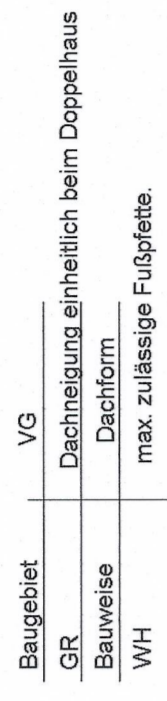


Nutzungsschablone für Baufenster 2A,2B,3A,3B



## B. HINWEISE

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



### 8. Baugrundstück-Nr.

8. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen.
10. Landesübliche Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung sind zu dulden.
11. Die Sichtdreiecke der Einmündung „Haunteilstr.“ auf die Kreisstraße, sind bereits im Bebauungsplan Valtl I festgesetzt.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 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.

### 2. Bauweise, Anzahl der Wohnungen

- 2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt
- 2.2 Wohnungsanzahl Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) mit einer Grundstücksfläche von min. 350qm sind max. 2 Wohnungen zulässig. Für Wohngebäude (z.B. Parzelle 9) mit einem Grundstücksanteil über 900qm sind max. 4 Wohnungen zulässig.
3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Nebengebäude (§ 14 BauNVO) mit einer max. Grundfläche von 12 qm und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Auf den Parzellen 5,6, und 7 sind oben genannte Nebengebäude nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Garagen und Nebengebäude mit einer Gesamtlänge über 9,0m müssen rundum mit Holz verschalt werden.
- 3.4 Für Garagen- und Nebengebäude wird die zulässige Wandhöhe auf max. 3,0m begrenzt (s.5.2)
- 3.5 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenflächen, Pflaster usw.) anzulegen.

### 4. Pflanzgebote

- 4.1 Die als Hochstamm zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x21m erhalten.
- 4.2 Der Anteil der Nadelgehölze ist auf max. 10% zu begrenzen. Geschlossene Hecken sind unzulässig.
- 4.3 Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden wie z.B.
- 4.4 Feldahorn, Bergahorn, Grauerle, Weißbuche, Haselnuß, Roter Hirteneig, gem. Liguster, Vogelkirsche, Steinweiche, Traubeneiche, Holunder, Winterlinde, voll. Schneeball.
- 4.5 Birnen, Guted Grau, Gute Luise, James Grew, Colopagnone, Kaiser Wilhelm, Jacob Fischer, Kirsche, Wangenheimer Frühweissche, Wamms, Juglan regia

## 5. Baukörpergestaltung

- 5.1 Giebelbreite Für die Baukörper 5,6,7,9,10,11,12 wird eine max. zulässige Giebelbreite von 10,0 m, für die Baukörper 2A,2B,3A,3B eine max. zulässige Giebelbreite von 9,0m festgesetzt. Für die übrigen 10,5m.
- 5.1A In der 2. Änderung des Bebauungsplanes entfällt der Baukörper Nr. 12. Für den geänderten Baukörper Nr. 11 wird keine max. Giebelbreite festgelegt.

## 5.2

Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Dachkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. \* Unzulässig sind Kniestöcke über dem obersten Vollgeschoss, zulässig ist max. eine Fußplatte von 40cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. \*

## 6. Immissionsschutz

- 6.1 Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden zur Fl. Nr. 463/2 sind im Bereich der Fenstermin. der Klasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 auszuführen.
- 6.2 Soweit möglich, sind die Grundrisse so zu orientieren, daß Außenklimataräume auf der verkehrsarmen Seite liegen.

## D. Nachrichtliche Übernahme

- Die örtliche Bauvorschrift, erlassen am 06.09.1994, ist zu beachten.
- Entlang der Kreisstraße Töl 7 besteht eine anbaufreie Zone gem. Art 23 Abs. 1 BayStWVG.

## E. Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefaßt und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan - Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

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

## Wackersberg den

### KELLNER

#### 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 7, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

## Wackersberg, den

### Bauer

#### 1. Bürgermeister

# GEMEINDE WACKERSBERG

# BEBAUUNGSPLAN

# " VALTL II " 2. Änderung

M 1: 500

ARCHITEKTURBÜRO :  
HANS EZZENBERGER, PETERBAUERWEG 1  
83948 WACKERSBERG, 08041 8539  
1.5.2002, 1.10.2006, 15.11.06, 4.12.2006, 4.5.2010