

BEBAUUNGSPLAN VALTL II

Nutzungsschablone für Baufenster 5,6,7,9,10,11,12

WA	II
GR = 140 qm	22° - 26°
AE	SD
6,30m	0,40m

WA	II
GR = 95qm	22° - 26°
AE	SD
6,30m	0,40m



B. HINWEISE

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

Baugesetz	VG
GR	Dachneigung innerhalb beim Doppelhaus
Bauweise	Dachform
WH	max. zulässige Fußplatte

Die Gemeinde Wackersberg erläßt aufgrund §§ 2 (Abs. 1), 3, 4 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 des Grundgesetzes (GrundG) und des Art. 61 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR max. zulässige Grundfläche pro Baugrundstück. Pro Doppelhaushälfte sind nur max. 50% zulässig.
 - ZB Zahl der Vollgeschosse (VG) zwingend.
 - WH max. zulässige Wandhöhe in m (6 C5.2); einheitlich beim Doppelhaus.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 300qm pro Einzelhaus überschritten werden.
- 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. 2 B. Wohngebäude (2 B. Parzelle 9) mit einem Grundstücksfläche von über 600qm sind max. 4 Wohnungen zulässig.
- NEBENANLAGEN UND GARAGEN**
 - 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Auf der Parzelle 11 ist eine Garage nur im Hauptgebäude integriert zulässig.
 - 3.2 Nebengebäude (§14 BauNVO) mit einer max. Grundfläche von 12 qm und nicht überdeckte 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 (6.5.2)
 - 3.5 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenflächen, Pflaster usw.) anzulegen.
- Pflanzgebiete**
 - 4.1 Die als Hochstamm zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumhöhe von 2x2x2m einhalten.
 - 4.2 Der Anteil der Niedrighecke 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. Feldahorn, Bergahorn, Grauerle, Weißbuche, Haselnuß, Roter Hainbuche, Liguster, Vogelkirsche, Steinweißel, Traubenkirsche, Holunder, Winterlinde, wolle, Schneeball.

- Verkehrsmittel**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen**
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche
 - 5.2 Private Grünfläche
- 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, windrandartig gebuchtete Strauchbepflanzung aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen wie Vogelkirsche oder Eberesche.
- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - 7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
 - 7.3 Garageneinfahrt nur hier zulässig
 - 7.4 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m. Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Sichthindernisse über 0,8m gemessen von der Fahrbahnmittlinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Hochstammige Bäume mit einem Stammumfang nicht unter 3m Höhe.
 - 7.5 Maßzahl in Meter
 - 7.6 Vorgeschriebene Firstrichtung
 - 7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (verrohrter Bachlauf durchgehend).
 - 7.9 Wasserfläche (Freizulegender Bachlauf)
 - 7.10 Seitendich
 - 7.11 TRAFOSTATION

5. Baukörpergestaltung

- 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 Ungen 10,5m.
- Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. "Unzulässig sind Kniebocke über dem obersten Vollgeschoss zu lassen in max. eine Fußplatte von 40cm Höhe, die über die natürliche Geländeoberfläche bis Unterecke an der Außenfläche der Außenwand."

6. Immissionsschutz

- Die Fenster von Außenräumen von Wohngebäuden auf Fl. Nr. 463/2 sind als Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 auszuführen.
- Soweit möglich, sind die Grundrisse so zu orientieren, daß Außenräume auf der verkehrsarmen Seite liegen.

D. Nachrichtliche Übernahme

- Die örtliche Bauvorschrift, erlassen am 06.08.1994, ist zu beachten.
- Entlang der Kreisstraße Töl 7 besteht eine anbaufreie Zone gem. Art 29 Abs. 1 BayStrWG.

E. Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 06.08.1994 gefaßt und am 10.12.2006 ersichtlich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
Die Öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.12.2006 beschlossenen Bebauungsplans wurde am 10.12.2006 im Rathaus Zimmer 10, 83846 Wackersberg, an der Kreisstraße Töl 7, im 1. Stockwerk, § 4 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2006 wurde vom Gemeinderat am 10.12.2006 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wackersberg den 21.12.2006
KELLNER
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer 10, 83846 Wackersberg, ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wackersberg, den 21.12.2006
Kellner
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG BEBAUUNGSPLAN "VALTL II" 1. Änderung M 1:500

ARCHITEKTURBÜRO PETERBAUERWEG 1
83846 WACKERSBERG 08041 9539
1.5.2002, 10.10.2006, 15.11.06, 4.12.2006