

WA	II
WH 6.30	△
GR 140	>300 <



BEBAUUNGSPLAN BURGERN II

14.1997
ARCHITECTURBÜRO:
HANS EIZENBERGER
835.6 WACKERSBERG

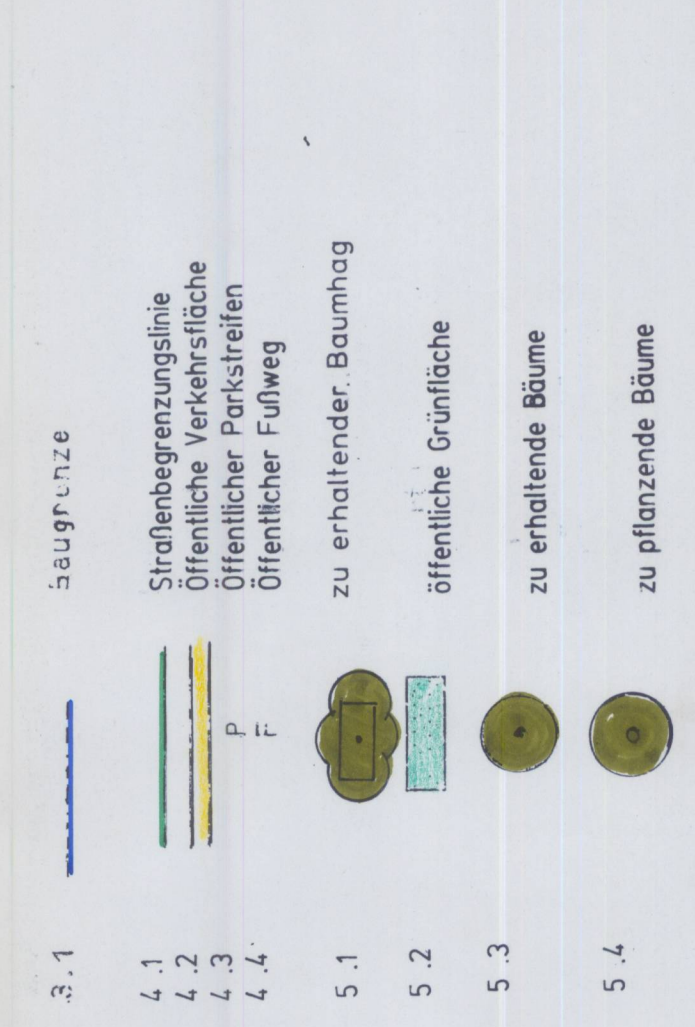


BEBAUUNGSPLAN BURGERN II

Die Gemeinde Wackersberg erläßt aufgrund § 1 Abs. 2 BauGB -
Kommunalbauordnung und den §§ 2 Abs. 1, 3, 4, 9 und 10
des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern (GO), Art. 95 Abs. 3 der Bayerischen
Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung von Grundstücken (BauNVO) diesen Bebauungsplan als
S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
1.1 WA
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 GR 140
2.1.2 GR >300 <
2.2 WH 6.30
2.3 ZB WH 6.30
2.4 △-D
2.5
- Maß der baulichen Nutzung
3.1
- Maß der baulichen Nutzung
4.1
4.2
4.3
4.4
- Maß der baulichen Nutzung
5.1
5.2
5.3
5.4



- Maßzahl in m
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
6.1
6.2
6.3
- Sichtdreieck
In den eingetragenen Sichtdreiecken sind Sicht-
behinderungen ab 0,80m über Fahrbahnkante
nicht zulässig
6.4
6.5
- Fischnichtung
erforderlicher Einmündungsradius
Umgrenzung von Flächen für Garagen
6.6
- Garagenzufahrt
7.2

B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
1.1
- Vorgeschlagene Grundstücksverschiebung
1.2
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
1.3
- Flurstücksnummer
1.4 z.B. 921/5
- Bestehende Gebäude
1.5
- Für die Gebäude \square + \square ist mit Sturmwind
zu rechnen. Dachgeschloßausbauten sind nur bei
ausreichender Standsicherheit möglich.
Ein Standsicherheitsnachweis für den Lastfall
Windwurf ist vorzulegen.
1.6

- Wegen der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.
Nr. 899 wird auf die zu erwartenden landw. Immissionen
hingewiesen.
1.7
- Nutzungsschablone
1.8
- Niederschlagswasser sind über Bohrflücher zu versickern,
maßgeblich ist der Tiefbauplan Ing. Büro Heubeck 9675-20-3
in der Fassung vom 19.3.97
1.9

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngeb. festgesetzt.
Nicht zulässig sind
1.1.1 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk - und
Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.1.3 Tankstellen
1.2 Das Höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt
durch die Zahl der Vollgeschosse und die max. zul. Grundfläche.
1.3 Pro Wohngebäude (Einzel-Doppelhausdäfte) sind maximal
2 Wohnungen zulässig.
1.4 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

- Nebenanlagen und Garagen
2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstückflächen zulässig.
2.2 Nebenanlagen (14 BauNVO) mit einer max. Grundfläche
von 12 qm , und nicht überdachte Stellplätze sind auch
außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen allgemein
zulässig (siehe C. 2.4).
2.3 Garagen und Nebengebäude mit einer Gesamtzulufläche über 50 qm
müssen räumlich mit Holz versichert werden. (Bei Einzel- Reihengebäuden 1.
Je Baugrundstück dürfen max. 4 oberirdische Stellplätze
angeordnet werden.
2.4 Je Wohneinheit sind zwei Garagen oder PKW, Stellplätze zu
schaffen.
2.5 Der Stauraum/ Vorplatz vor den Garagen bzw. den
Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden.
2.6 Befestigte Flächen sind wasserdruchtunfähig auszubilden
Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden,
sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, pflaster-Rasenlagen usw)
anzulegen.
2.7 Die mit Ainger besonders festgesetzte öffentl. Grünfläche
ist als Schotterrasen auszubilden.

- Baugestaltung
3.1 Die Baukörper müssen über einer längsrechteckigen Grundfläche
errichtet werden. Vor - und Rücksprünge sind nur dann zulässig,
wenn sie die Proportion und Harmonie des Baukörpers nicht stören
und sich diesem unterordnen.
3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr
als 0,20m über der Geländeoberkante liegen.
3.3 Es sind Satteldächer mit 24° - 26° Neigung auszubilden.
3.4 Das Abtragen bzw. Abbäsen von Kellern ist unzulässig.
3.5 Alle Dachflächen der Haupt - und Nebengebäude sind mit
roten Dachplatten zu decken.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sind
Balkone, Hauszugangserbänke und Kellerauflentrepfen
bis zu einer Tiefe von 1,20m zulässig.
3.6
3.7 Dachaufbauten, Dachanschnitte, Dachgauben sind unzulässig.
Glasrisite sind unzulässig.
3.8 Die Kniestockhöhe beträgt max. 0,40m gemessen von der
Oberkante Rohbaudecke bis Oberkante Fußplatte
3.9 Die Wandhöhe bemittelt sich von der natürlichen oder
festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der
Außenwand mit der Außenfläche der
Dachhaut. Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen max. 3,0m.
3.10 In der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Breite
von 0,70m und bis zu einer Länge von 1,20m zulässig.
Die Breite aller auf einer Dachfläche (Doppelhaus)
eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der Dachlänge
nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der
Giebelwandflächen des Baukörpers.

- Alle in einer Dachfläche (Doppelhaus) liegenden Fenster
sind in gleicher Höhe anzuzorden.
3.11 Die max. zulässige Giebelbreite wird mit 10,0 m festgelegt.

- Die Baugrundstücke sind einzuzugrünen. Je angefangene
300 qm Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle
mindestens ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.
4.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplanungsskizzenplan beizulegen
4.3 Es sind folgende landschaftsrechtliche Bäume und Sträucher zu
verwenden.

Das zusätzliche Anpflanzen von heimischen Obstbäumen
(und Sträuchern) wird besonders empfohlen.

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fraxinus excelsior
Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Corylus avellana
Kiefer	Pinus sylvestris
Lärche	Larix laricina
Linde	Tilia cordata
Platan	Platanus orientalis
Robinie	Robinia pseudoacacia
Silberpappel	Populus alba
Silberweide	Salix alba
Waldreisig	Salix caprea
Weißdorn	Spiraea alba
Wiesensilene	Alnus glutinosa

- Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hainbühl-
zaun mit einer Höhe von 1,10m auszuführen. (IA 6.3 geht vor)
- Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumhaag ist dauerhaft
zu erhalten. Ausfallende oder zu entnehmende Bäume sind
unverzüglich durch die Anpflanzung neuer standortgerechter
Bäume zu ersetzen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsfestsetzung vom 6.9.94 ist zu beachten
sofern in diesem bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden,
desweiteren sind die Abwasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem bebauungsplan enthaltenen
örtlichen Bauvorschriften werden gem. ART. 36 § 5s.1 Nr.15 BayBO
als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
am 03.05.1994
- Vorgezogene Bürgerbeihiligung
vom 22.7.94 bis 30.08.1994
- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2)
vom 19.2.97 bis 21.03.1997
- Satzungsbeschluss
(§ 10 BauGB)
am 01.04.1997
- Genehmigung durch Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen.
(§ 14 BauGB)
AZ: 21-610-31/2-k0 / SdA
vom 28.05.1997

- Ortsübliche Bekanntmachung
(§ 12 BauGB)
am 03.06.1997

Der bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer 201 zu
Jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Bekanntmachung tritt der bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde
hingewiesen.

Wackersberg, den 03.06.1997 (6. Besch. vom 28.05.1997,
seit 02.06.1997)
AZ: 21-610-31/2-66 (SdA)

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
LA
Kohlhauf
1. Bürgermeister

BURGERN II