

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. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als **Satzung** .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet
- 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.
- Bauweise Baugrenzen**

3.1 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50m, durch Eingangsverdrächer, Kelleraußenreitern bis zu einer Tiefe von 1,10 m zulässig. Das gleiche gilt für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten und Erker mit max.4qm Grundfläche.
- Verkehrsflächen**

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, waldbanartig gebochtete Strauchbepflanzung aus heimischen Strüchern 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 einzeln stehende hochstammige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 5m Höhe.

7.5 Maßzahl in Meter

7.6 Vorgeschriebene Firstrichtung

7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. (verochter Bachlauf durchgehend).

7.9 Wasserfläche (Freizulegender Bachlauf)

7.10 Satteldach

7.11 TRAFOSTATION

B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 463/2 Flurstücksnummer
 - Bestehendes Hauptgebäude
 - Bestehendes Nebengebäude
 - Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
 - Nutzungsschablone
- | | |
|-----------|---|
| Baugebiet | VG |
| GR | Dachneigung einheitlich beim Doppelhaus |
| Bauweise | Dachform |
| WH | max. zulässige Fußpfette. |
- Baugrundstück-Nr.

- Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen.
- Landesübliche Immissionen durch landwirtschaftliche - Nutzung sind zu dulden.
- Die Sichtdreiecke der Einmündung „Hauleitner Str.“ auf die Kreisstraße sind bereits im Bebauungsplan Valtl I festgesetzt.
- Bodenfunde Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Bodendenkmäler Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art.8 der DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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 Wohnungszahl 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 980qm sind max. 4 Wohnungen zulässig.
- 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 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 (s.5.2)

3.5 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen , Rasenfugen, Pflaster usw.) anzulegen.
- Pflanzgebote**

4.1 Die als Hochstamm zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x2x1m 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. Feldahorn , Bergahorn, Grauerle, Weißbuche, Haselnuß, Roter Hartriegel, gem. Liguster, Vogelkirsche, Steinweissel, Traubenkirsche, Holunder, Winterlinde, wobl. Schneeball.

Birnen	Gute Grau, Gute Luise
Apfel	James Grieve, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Klaräpfel.
Zwetschge	Wangheimer Frühzwetschge
Walnuß	Juglan regia

5. Baukörpergestaltung

- Giebelbreite: Für die Baukörper 5,6,7,8,9,10,11a wird ein max. zulässige Giebelbreite von 10,0m, für die Baukörper 2A,2B,3A,3B, 11b wird eine max. zulässige Giebelbreite von 9,0 m festgesetzt. Für die Übrigen 10,5 m.
- 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 Kniebleche über dem obersten Vollgeschöß, zulässig ist max. eine Fußpfette von 40cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.*

6. Immissionsschutz

- Die Fenster von Aufenthaltsräumen 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 Aufenthaltsräume auf der verkehrslärmabgewandten Seite liegen.

D. Nachrichtliche Übernahme

- Die örtliche Bauvorschrift, erlassen am 01.01.2018 ist zu beachten.
- Entlang der Kreisstraße Tsl 7 besteht eine anbaufreie Zone gem. Art 23 Abs. 1 BauStVWG.

E. Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 14.09.21 gefaßt und am 23.11.21 ortsbüchlich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.12.21 gebilligten Bebauungsplan - Entwurfs in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.04.2022 gebilligten Bebauungsplan- Entwurfs in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2022 wurde vom Gemeinderat am 16.05.2023 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wackersberg den
GÖHZOLD
1. Bürgermeister am

Ortsbüchliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Wackersberg zur permanenten Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird 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
GÖHZOLD
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG BEBAUUNGSPLAN " VALTL II " 3. Änderung M 1: 500

14.06.2022

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

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

Nutzungsschablone für Baufenster 11a

WA	II
GR = 350 qm	22° - 26°
ED	SD
6,30m	0,40m

Nutzungsschablone für Baufenster 2A,2B,3A,3B,11b

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

Nutzungsschablone für Baufenster 1,4,8

WA	II
GR = 160qm	22° - 26°
ED	SD
6,30m	0,40m

