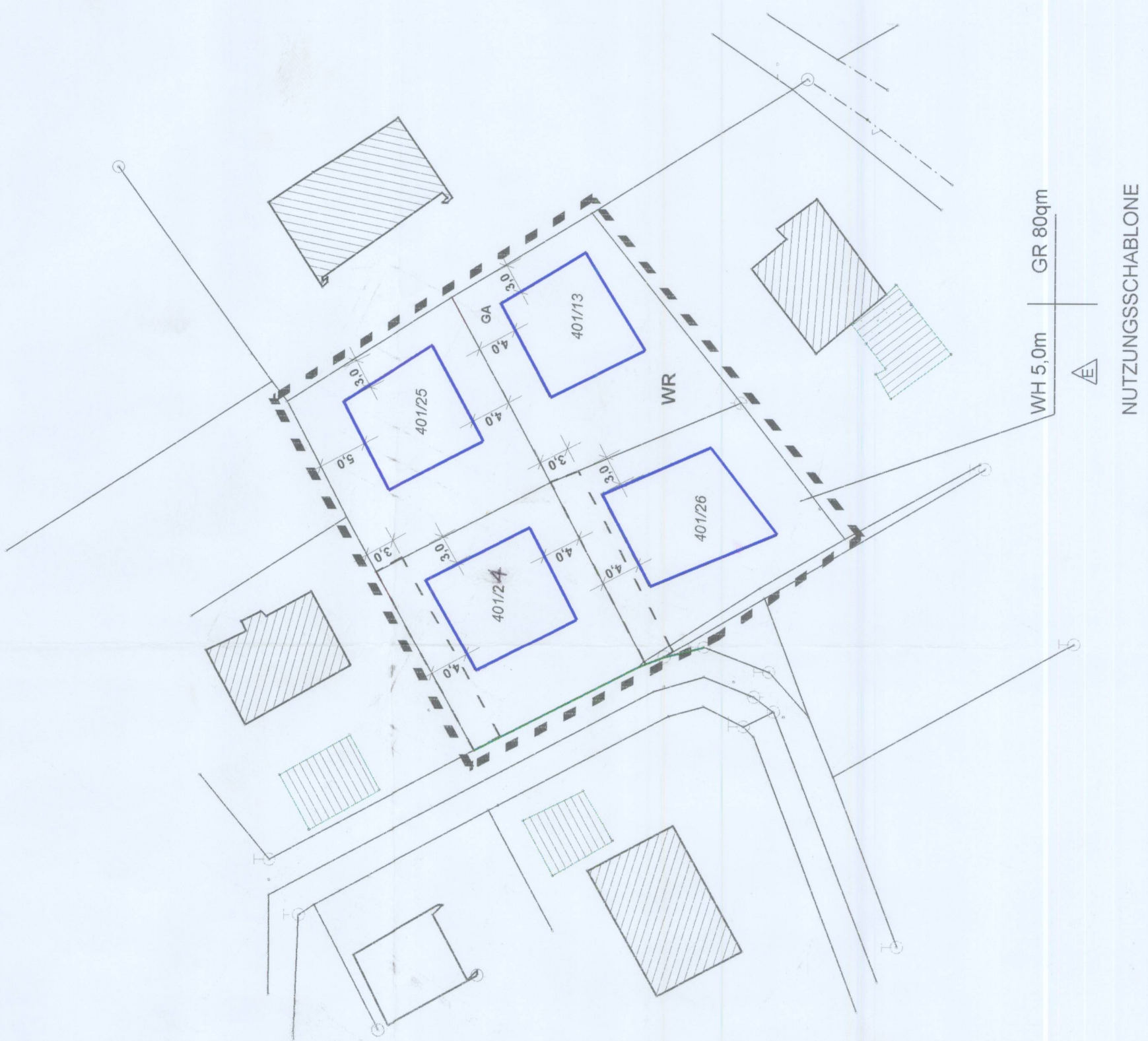


LAGEPLAN 1:500



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FLURSTRASSE

Änderung des Bebauungsplanes Flurstraße der Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teil

Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. 6. 99 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung erlassen

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung**  
WR Reines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Z.B. GR: 80 max. zulässige Grundfläche in qm pro Baufenster.  
2.2 WH 5.0 max. zulässige Wandhöhe in m
3. **Baugrenzen und Bauweise**  
3.1 Baugrenze  
Baugrenzen dürfen durch Balkone, Eingangsvordächer, Kelleraustrittstufen bis zu einer Tiefe von 1,10 m überschritten werden.  
3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
4. **Verkehrsflächen**  
4.1 Straßbegrenzungslinie  
4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

18.1.99  
24.3.99  
6.4.99



## B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze
  2. Flurstücksnummer 463/2
  3. Bestehendes Hauptgebäude
  4. Bestehendes Nebengebäude
  5. Nutzungsschablone
- WH GR

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Maß der baulichen Nutzung**  
1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um 120qm überschritten werden.
2. **NEBENANLAGEN und GARAGEN**  
2.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig  
2.2 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugen, Pflaster usw.) anzulegen.

## 3. Baukörpergestaltung

- 3.1 Wandhöhe:  
Die Wandhöhe bemißt sich von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schmittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.
- 3.2 Gebäudeform:  
Das Seitenverhältnis von Giebelseite zu Längsseite darf das Verhältnis von 1/1,25 nicht unterschreiten.

## D. Begründung

Grundsätzlich bleibt es bei der ursprünglichen Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.  
Das in der Planzeichnung ersichtliche Baugebiet soll mit 4 Einfamilienhäusern bebaut werden. Die ursprünglichen sehr großzügig überplanten Flächen sollen mit einer verdichteten Bebauung kleinerer Grundstücke schaffen, die auch von jungen Familien bebaubar sind.  
Die vollzogene Grundstücksteilung schließt eine Doppelhausbebauung aus (hintereinanderliegende Baukörper mit sehr geringen ortsüblichen Abständen zueinander). Auch die Absicht, mit höhenreduzierten Baukörpern zu bauen, macht eine Einzelhausbebauung notwendig (Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse).  
Die letzten unbebauten Flächen sind im vertraglichem Maße nachzuverdichten.

rechtskräftiger Beb. Pl.  
" 1. Änderung Beb. Plan  
in Kraft: 1.6.99 Flurstr."

## E. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.06.1999 diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen § 10 BauGB.
  2. Eine Genehmigung war nicht erforderlich.
  3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.06.1999
- Von §44, §215 BauGB wurde Gebrauch gemacht.

Wackersberg den 01. Juni 1999

Kellner  
KELLNER  
1. Bürgermeister



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FLURSTRASSE