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. 98 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 in m²/ Bauraum

2.2 z.B. II — Zahl der Vollgeschoße (VG) als Höchstgrenze

2.3 WH — max. zulässige Wandhöhe (s. C.5.3)

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 D — Nur Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
Baugrenzen dürfen durch Balkone, Eingangsvordächer bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden Das gleiche gilt für Wintergärten bei einer Überschreitungsfläche von max. 4,0 m².

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.2 Private Grünfläche

5.3 Spielplatz (privat)

5.4 zu erhaltende Bäume

5.5 zu pflanzende Bäume

5.6 zwingend zu erhaltende Baumpflanzung am westlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches

6. Fläche für Versorgungsanlage

Trafostation

7. Wasserflächen

Bach

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

8.2 Firstrichtung

8.3 SD — Satteldach

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.5 10 — Maßzahl in m

8.6 R=8 — Erforderlicher Einmündungsradius

8.7 Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

8.8 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen, Einfriedungen und andere die Sicht behindernde Gegenstände sich höchstens 0,80 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Dies gilt nicht für zu pflanzende Bäume, soweit über der Fahrbahn eine Höhe von 2,50 m von Laubwerk freigehalten wird.

8.9 GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen

8.10 — Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude

8.11 TGA — Umgrenzung von Fläche für Tiefgarage
Das Einfahrtsgebäude für die Tiefgarage ist innerhalb und außerhalb dieser Fläche zulässig.

8.12 Garageneinfahrt

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)

4. z. B. 358 — Flurstücknummer

5. Bestehende Hauptgebäude

6. Bestehende Nebengebäude

7. 733 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

8. Nutzungsschablone

Baugebiet	VG
GR	Dachneigung
Bauweise	SD
WH	Kniestock (max. OKRD - OK Fußpfette)

9. Gemarkungsgrenze

4. Pflanzgebote

4.1 Die als Hochstämme zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20 - 25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2 x 2 x 1 m erhalten.

4.2 Der Anteil von Nadelgehölzen darf max. 10 % betragen. Geschlossene Hecken sind unzulässig.

4.3 Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:
Feldahorn, Bergahorn, Grauerle, Weißbuche, Haselnuß, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, gem. Liguster, Vogelkirsche, Steinweichsel, Traubenkirsche, Holunder, Winterlinde, woll. Schneeball.

Birnen:	Gute Grau, Clapps Liebling, Gute Luise
Quitte:	Riesenquitte Leskovac (auch frosthart)
Sauerkirsche:	Koröser Weichsel
Zwetschge:	Wangenheimer Frühzwetschge
Süßkirsche:	Hedelheimer Süßkirsche
Apfel:	James Grieve, Goldparmäne, Landsb. Reneite, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Jakob Fischer
Walnuß:	Juglans regia

5. Baukörpergestaltung

5.1 Die Beachtung der örtlichen Bauvorschrift, erlassen am 06.09.1994, mit Ausnahme der Punkte 5.2, 7, 8.3,8.4,8.5,8.6,15 und 16 wird verbindlich festgesetzt.

5.2 Kniestock:
Die Kniestockhöhe bemißt sich von Oberkante Rohbaudecke bis Oberkante Fußpfette.

5.3 Wandhöhe:
Die Wandhöhe bemißt sich von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

6. Immissionsschutz

6.1 Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden im WA 2+3 sind als Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 auszuführen.

6.2 Soweit möglich, sind die Grundrisse so zu orientieren, daß Aufenthaltsräume auf der verkehrslärmabgewandten Seite liegen.

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen.

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1.1.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- 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 max. zulässige Grundfläche (GR) und die max. Wandhöhe (WH) bzw. die Zahl der Vollgeschoße (VG). (Beachte Schablone)

2. Bauweise, Anzahl der Wohnungen

2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Pro Wohngebäude (Einzelhaus im WA 2 und 3, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3. Im Baugebiet WA 1 sind nur zwei Einzelhäuser mit je 250 m² Grundfläche zulässig.

3. Nebenanlagen und Garagen

3.1 Nebenanlagen(§ 14 BauNVO) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Garagen und Nebengebäude mit einer Gesamtlänge über 6,0 m müssen rundum mit Holz verschalt werden.

3.3 Außerhalb der festgesetzten Begrenzung für Garagenflächen sind nur oberirdische Stellplätze ohne Überdachung zulässig.

3.4 Für Garagen- und Nebengebäude wird die zulässige Wandhöhe auf max. 3,0 m begrenzt.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß — am 03.05.1994

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) — vom 17.05.94 bis 22.06.94

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2) — vom 8.5.95 bis 9.6.95

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) — am 04.07.1995

5. Genehmigung durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen (§ 11 BauGB) — Az 21-610-31/2-Ko/Sch vom 29.09.1995

Wackersberg, den 23.11.1995

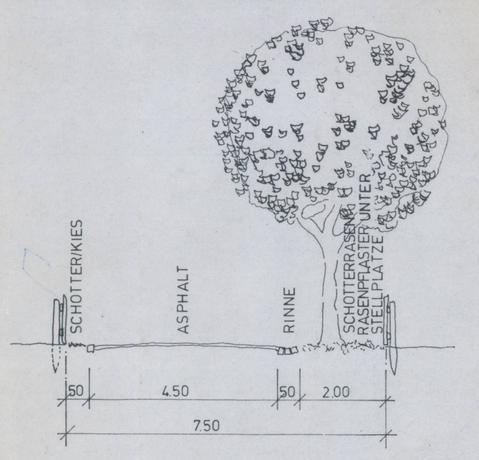
Kellner
Kellner
1. Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) — am 23.11.1995

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, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wackersberg, den 23.11.1995

Kellner
Kellner
1. Bürgermeister



VERBINDLICHE FESTSETZUNG DES STRASSENPROFILES

GEMEINDE WACKERSBERG

BEBAUUNGSPLAN „VALTL"

PLANFERTIGER
WOLFGANG UTZ
ARCHITEKT
MOHRENPLATZ 10
82467 GARMISCH-PA.
TEL. 08821 / 18894

GEFERTIGT : 09/04/1994
GEÄNDERT : 03/05/1994
GEÄNDERT : 07/03/1995
GEÄNDERT : 04/07/1995
GEÄNDERT : 10/10/1995

Aufstellung ~~Änderung~~
~~Aufhebung~~ in Kraft
seit 23.11.1995
(s. Bescheid vom 29.09.1995, Az.: 21-610-31/2-Kalisch).

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
i.A.
Marschall
Marschall, RR z.A.