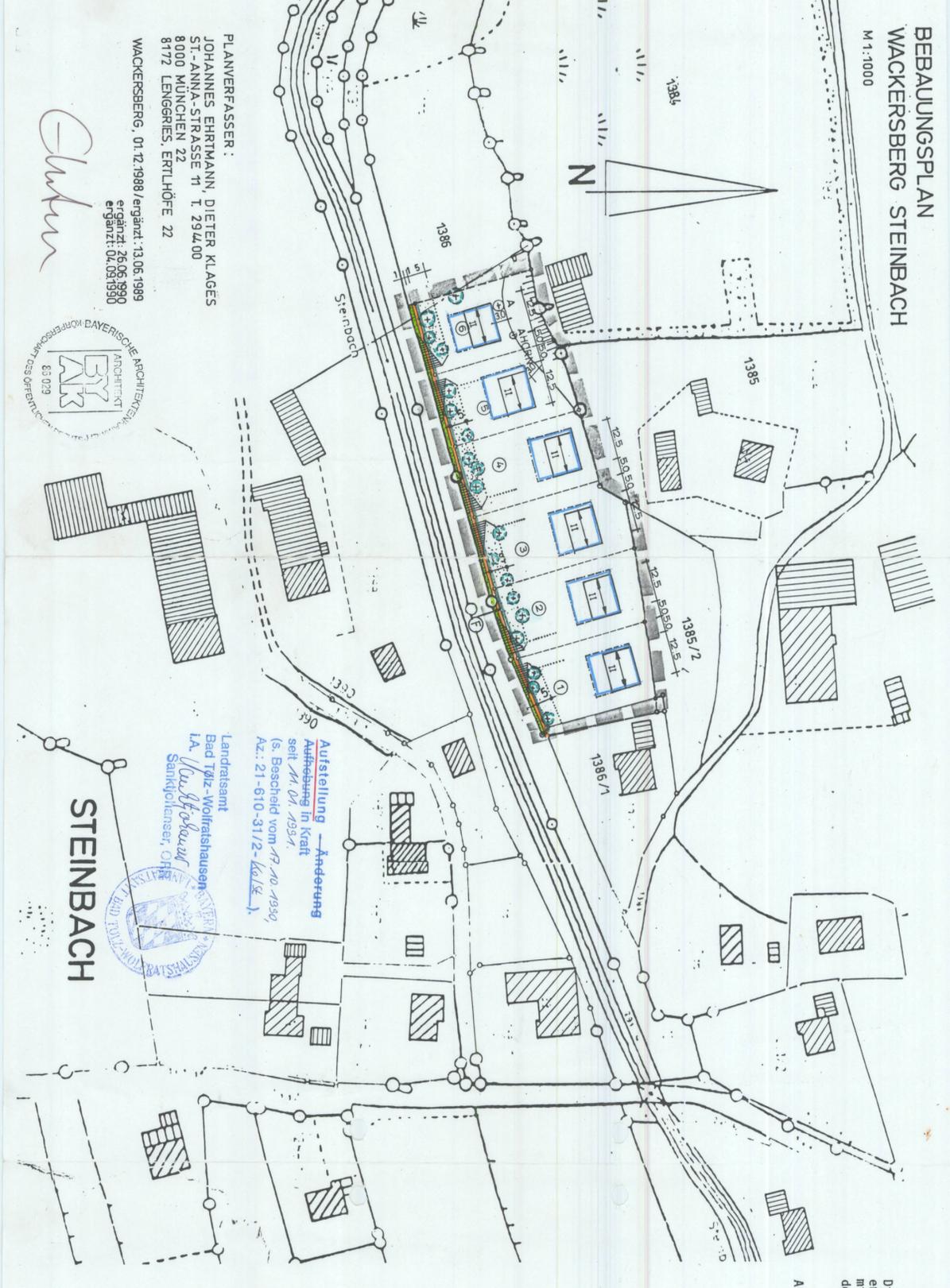
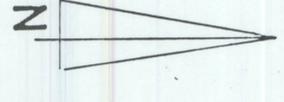


BEBAUUNGSPLAN WACKERSBERG STEINBACH

M 1:1000



PLANVERFASSER:
JOHANNES EHRTMANN, DIETER KLAGES
ST.-ANNA-STRASSE 11 T. 29.42.00
81000 MÜNCHEN 22
81772 LENGERGES, ERTLHÖFE 22
WACKERSBERG, 01.12.1988/ergänzt: 13.05.1989
ergänzt: 26.05.1990
ergänzt: 04.09.1990



Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
LA. (Landschaftsbau)
Senkpolizei, O.P.R.



STEINBACH

Die Gemeinde Wackersberg erlät auf Grund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BAUGESETZBUCH (BauGB) in Verbindung mit Art. 31 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung:
Das Baugelände wird als allg. Wohngebiet gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Bauordnungsverordnung - BauVO - festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung:
a) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt
II = Zwei Vollgeschosse
b) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,12
c) Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,24
4. Bauweise:
Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt.
Auf Flur-Nr. 1386 / Teilfläche sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksflächen:
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze
b) Garagen einschließl. überdachter Durchgänge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Verkehrsflächen:
a) Stichtreieck mit Angabe der im Planbereich allg. ein festgesetzten Schenkellängen in Metern, das von jeder Stichtreieckshöhe höher als 0,60 m über der angrenzenden Fahrbahn freizuhalten ist.
b) öffentlicher Fußweg 1 Meter Breite
c) Straßenbegrenzungslinie
7. Kubäre Gestaltung:
a) Dachform: Satteldach
Dachneigung: 18 - 24 °
Dachdeckung: Naturrote Beton- oder Ziegelpfannen

- b) vorgeschriebene Hauptftrichtung
- c) Bei Garagen bzw. Nebengebäuden kann von der Hauptftrichtung abgewichen werden.
- d) Fußbodenebene: Die Fußbodenebene im EG wird auf 1 Meter über Strabenniveau einschli. Lichtschächte und Kelleröffnungen festgelegt.
- e) Fassadengestaltung: Alle Mauerwerksflächen sind mit mineralischem Material zu verputzen und weiß zu streichen. Das Dachstuhlwerk, sowie Holzvertikallagen an den Fassaden, Balkonen, Vordäusern, sowie Fenster, Fensterrahmen, Türen und Tore sind mit farblosen bis mittelbraunen Lasurfärbungen zu behandeln.
- f) Die Wandhöhe der Gebäude beträgt max. 6,00 m über dem aufgefüllten Gelände, einschli. max. 2 Treppen. Es ist ein klar längsrechteckiger Baukörper auszubilden.

- g) + 12,5 | 50 |
Masslinie
- h) Böschung /
untere Hangkante
- i) Es dürfen keine Festbrennstoffe als Hauptfeuerungsart verwendet werden.
8. Einfriedung:
a) Einfriedungen zur Gemeindegrenze hin müssen von dieser einen Abstand von 7,00 Metern einhalten; sie sind einschließl. als Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 Metern zu errichten.
b) Die Errichtung von Mauern ist unzulässig.
c) Zwischen den Baugrundstücken sind Maschendraht- oder Holzzäune zugelassen, max. Höhe 1,20 Meter.
d) Das Anbringen von Stichtreiecken und Merkmalen an den Zäunen ist unzulässig.
e) Die seitlichen Prosten für Tore und Türen innerhalb der Einfriedung dürfen gemauert oder in Stichtreiecken errichtet werden.
f) Holzzaun im Gartenbereich
g) Im parallel zur Straße anzuordnenden Grünstreifen mit den geforderten Einzelbaumplantzungen sind Zäune oder Einbauten unzulässig.

9. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- b) Für Bäume, innerhalb des 5 Meter breiten Grünstreifens, sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- c) Für die Gestaltung der Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume wie Rotbuche, Stieleiche, Ahorn sowie Apfel und Zwetschge zu verwenden.
- d) Holzzaun im Gartenbereich
Private Grünfläche mit Einzelbaumplantzung
Vorhandener Baumbestand zu erhalten
Neu zu pflanzende Bäume
- e) + 12,5 | 50 |
Masslinie
- f) Der 7 Meter breite Grünstreifen (Private Grünflächen, Fußweg, Strabengeb. leitgrün) ist dem Strabenniveau anzugleichen.
- g) Die Zufahrten zu den Garagen sind so anzulegen, daß das Wasser versickern kann, d.h. Schotterstraßen, wassergebundene Decke, durchlässiges Verbundpflaster.

B) HINWEISE

- a) Die Bauvorhaben werden an zentrale Versorgungsanlagen angeschlossen.
- b) Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über Klär- und Sickergruben abzuheften.
- c) bestehende Grundstücksgrenze
- d) aufzunehmende Grundstücksgrenze
- e) vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- f) Flurstücksnummer: z.B. 1386
- g) bestehendes Hauptgebäude
- h) bestehendes Nebengebäude
- i) 1) 4) Parzellennummer
- k) Auf durch die Nähe der bestehenden landwirtschaftlichen Höfe ortsüblichen aufwertenden Lärm- u. Geruchslast ist hinzuweisen.
- l) Auf die Gefahr eines möglichen Hochwassers wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom GEMEINDERAT am 13.12.1988, 13.6.89, gefaßt und am 16.12.1988, 07.05.89, 07.05.89, 11. Jan. 1991 Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat Fröderung zum Bebauungsplan-Norentwurf in der Fassung vom 12.88/13.6.89 hat in der Zeit vom 24.2.89-10.3.89 vom 14.6.89 bis 30.6.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.6.89/26.9.90 hat in der Zeit vom 1.9.89 bis 10.10.89 stattgefunden (§ 4 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Finrentwurfes in der Fassung vom 26.6.90 hat in der Zeit vom 12.7.90 bis 14.8.90 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 4.9.90 wurde vom GEMEINDERAT am 4.9.1990 gefaßt (§ 10 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 4.9.1990 wurde mit Schreiben des GEMEINDERAT WACKERSBERG vom 11.10.90 an das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.10.1990, Az. 21-610-31/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
7. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Finrentwurfes in der Fassung vom 4.9.1990 hat in der Zeit vom 26.11.90 bis 31.12.1990 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)
8. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.12.1990, dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurde auf die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Jan. 1991 in Kraft (§ 12 BauGB) Wackersberg den 11. Jan. 1991 (1. Bürgermeister)