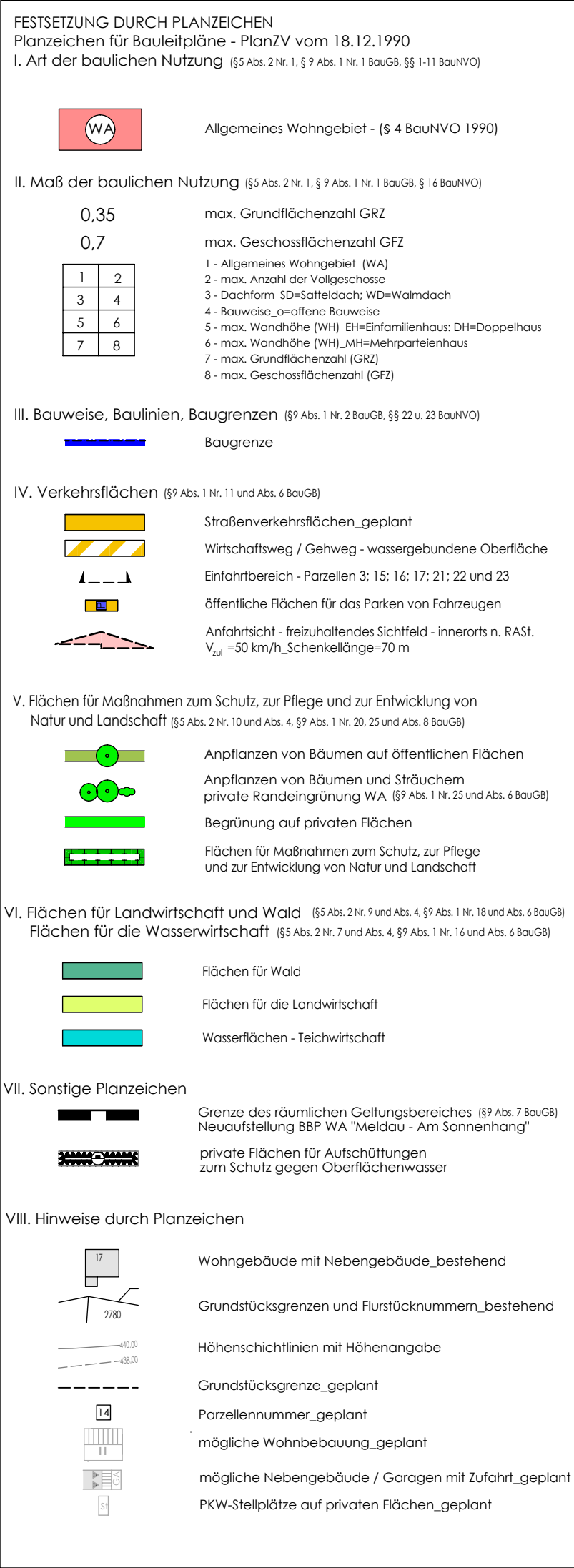
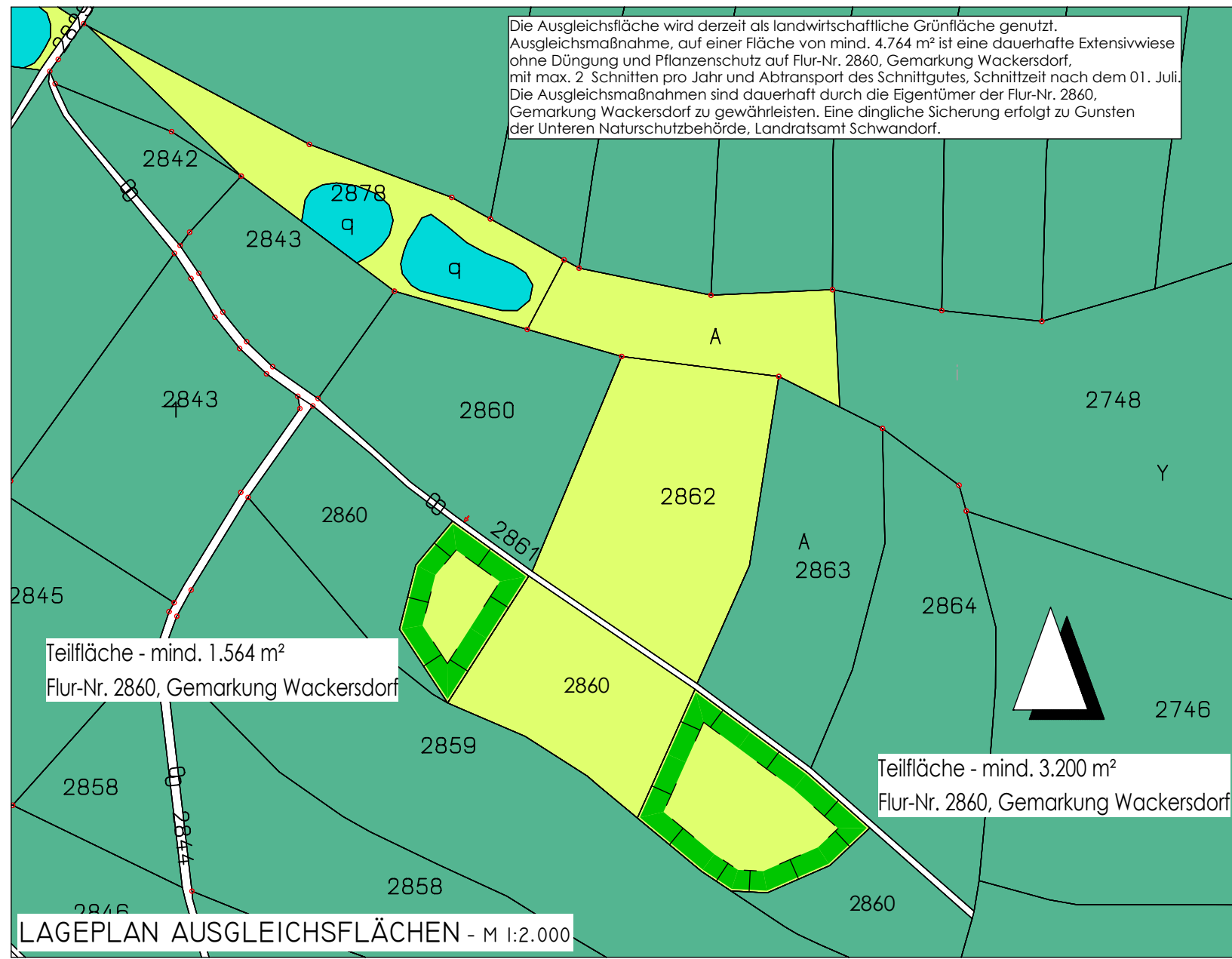
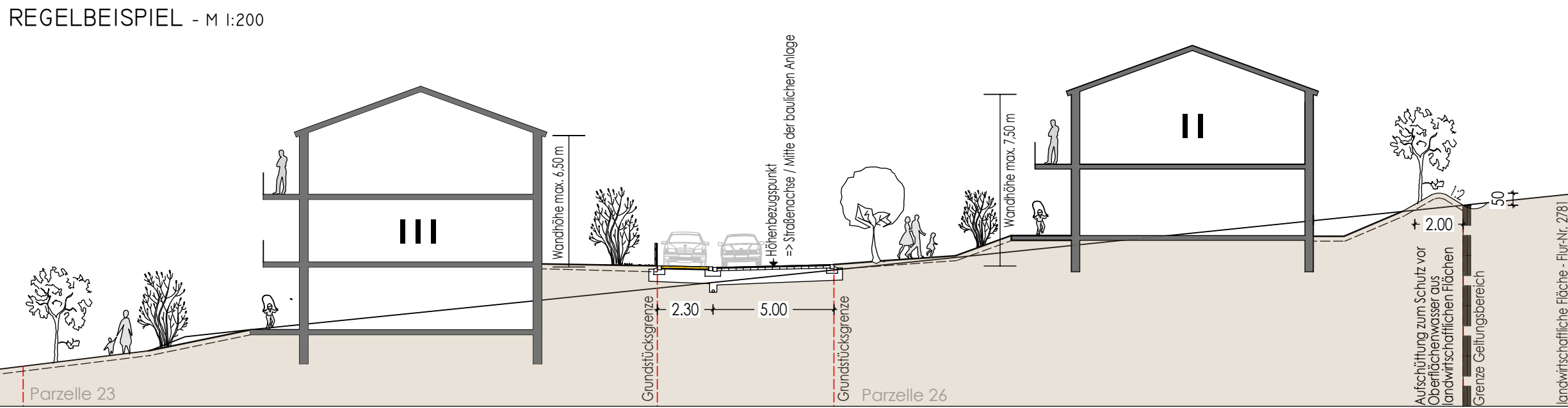
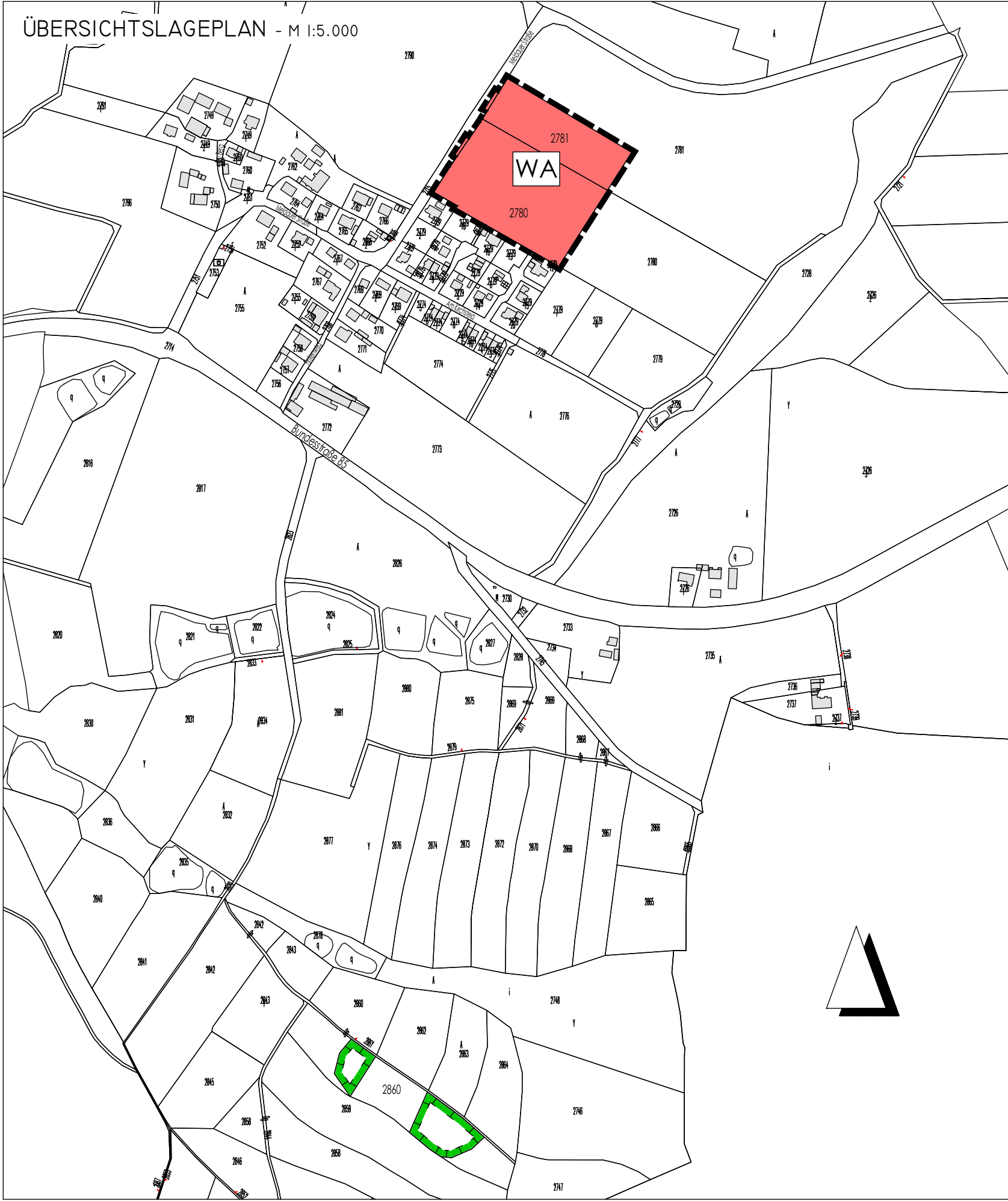




PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzung

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt. Die Bebauungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 81 BayGO)

Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO, Art. 81 BayGO)

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	max. Zahl der Vollgeschosse
1-9-13;	EH / DH	0,35	0,70	III
21-24	EH / DH	0,35	0,70	III
24-4-8-14-20;	EH / DH	0,35	0,70	III
25-26-28-30	EH / DH	0,35	0,70	III
5	MH	0,35	0,70	III
27	MH	0,35	0,70	III

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

5. Überbauene Grundstücksflächen

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Zulässige Dachformen:

- Satteldach - Dachneigung: 15° - 30°; E+D
- Satteldach - Dachneigung: 32° - 42°; E+D
- Walmdach - Dachneigung: 15° - 25°

Die Färbung ist frei wählbar.

Dachgruppen sind bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° zulässig, die Gesamtfläche darf max. 1/4 der Fläche des Gebäudes betragen.

An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtheit des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

7. Bauliche Festsetzungen Garagen, Stellplätze und Aufbauten

Nebenbauten, Garagen, offene Garagen sind zur Verkehrfläche angeordnet. In der Verkehrfläche sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Abweichung von der BayGO sind bei Grenzbebauung zulässig:

- Wandhöhen bis zu 3,50 m
- Einzellängen bei Grenzbebauung von bis zu 10,0 m, sowie einer Gesamtlänge der Grenzbebauung von 16,0 m (ausschließlich für die Parzelle 5 und Parzelle 27)

Zulässige Dachformen:

- Satteldach - Dachneigung: 15° - 30°; Hauptgebäude E+D
- Satteldach - Dachneigung: 32° - 42°; Hauptgebäude E+D
- Walmdach - Dachneigung: 15° - 25°

Die Färbung ist frei wählbar.

Grundstückszufahrten sind grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich von vorhandener Straßenanordnung bzw. im Bereich von Anlagen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für die Parzellen 2-3; 15-17 und 21-23 ist die Einfahrtbereich zwingend vorgegeben.

Für die Anzahl der Stellplätze ist § 4 der Stellplatzverordnung der Gemeinde Wackersdorf vom 14.11.2017 maßgeblich.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrfläche einzuhalten:

- Garagen: 5,00 m
- Offene Garagen: 5,00 m
- Stellplätze: direkt im Anschluss an die Verkehrfläche

8. Fassadenanordnung Haupt- und Nebengebäude

Außenwände der baulichen Anlagen sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk oder Holzfassade zu gestalten. Die Verwendung von grauen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

9. Dachneigung Haupt- und Nebengebäude

Die Dachneigung ist ausschließlich mit Dachziegeln in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig.

10. Außenanordnungen der Hauptgebäude

Die Außenanordnungen der Hauptgebäude regeln sich nach Art. 6 BayGO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung. Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 wird eine mittlere Wandhöhe für Garagen einschl. ihrer Nebendüne von bis zu 3,50 m vereinbart.

11. Nebenbauten gem. § 4 BauNVO

Nebenbauten im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

12. Luft-Wärmepumpen

Bauaufstellung von Luft-Wärmepumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungslos aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärmepumpen sind einzuhalten.

13. Werbeanlagen

Werbung und Werbeanlagen sind nur an baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen, Leuchtbildern, Werbeanlagen über Straßenschildern und Leuchtbildern für Werbefahrten sind unzulässig. Die Werbeanzeigen an einer Gebäudeteil sind auf eine Fläche von 0,60 m² zu beschränken und müssen sich hinsichtlich Material und Farbgebung in die äußere Gestaltung des Gebäudes einfügen. Hoheisichtflächen dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

14. Einfriedigungen
- An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunbauten aus zierlichen, dünnen Metallstäben, Holzlatten, die durch Horchleibdüne mit einer max. Höhe von 1,20 m gemessen ab Fahrbahnhöhe, bzw. freie Vorgartenfläche zulässig.
- Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschenzaunbauten zulässig. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind heimischen Laubbäumen zu hinterlegen.
- Bei Einfriedigungen (Zäune) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab hergestelltem Gelände einzuhalten.
15. Unterirdische Versorgungsanlagen
- Die Errichtung von Stützpunkten, Geländemessungen und Auffüllungen ist bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Ugelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützpunkten und Messungen von 3,00 m zulässig. Stützpunkten und Messungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig, außer an der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze. Stützpunkten und Messungen entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig.
- Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.
16. Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen
- Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.
- Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaus sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.
17. Regenerative Energie
- Sonneneinstrahlungen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufstellung dieser Anlagen ist nicht zulässig.
18. Wasserspezifische Belange / Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wasserrechtlichen Bereich.
- Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Anlagen zu Gärten, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Regenklärzisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4,5 m³ Rückhaltvolumen einzulassen und darf nur geleitet, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltvolumens ist die Errichtung der überschießenden Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabebild (durch Genehmigungsbefreiung) darzustellen.
19. Auffüllungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser - Festwall im Norden
- An der nördlichen Planungsgrenze ist ein Damm / Erdwall zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Die Höhe des auf Privatgrund gelegenen Damms soll max. 0,50 m mit einer Böschungseigung von 1:2 betragen. Das Niederschlagswasser ist in einer auszustiegenden Mulde, auf der landwirtschaftlichen Fläche, nördlich des Damms im Erdreich zu versickern. Überschüssiges Wasser fließt im natürlichen Gelände in der Mulde nach Osten und wird über einen Straßeneinlauf in eine geplante Drainageleitung am östlichen Rand des Planungsgebietes abgeleitet. Diese findet Anschluss an eine bereits bestehende Drainageleitung.
20. Einrichtung auf privaten Flächen
- Einrichtung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken im Osten. Grundstücke sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Planhecke aus heimischen Laubbäumen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzurichten (siehe Planzeile). Die Randbegrenzung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.
- Einrichtung des Erschließungsgebietes im Norden im Bereich des geplanten Erdwalls mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus der Planzeile. Die Randbegrenzung des Erdwalls ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.
21. Abgrenzung der privaten Flächen
- Die Abgrenzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubbäumen erfolgen (siehe Planzeile). Schottergärten sind nicht zulässig. Je angelegtem 100 m² Grundstückfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau oder Obststamm zu pflanzen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.
22. Flächen für öffentliche Grün
- Im Bereich des städtebaulichen Mehrzweckfeldes mit einer Breite von 2,30 m sind heimische Laubbäume als Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten zu pflanzen, und dauerhaft zu erhalten. Geeignete, anzupflanzende Bäume sind der Planzeile zu entnehmen.
23. Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beilegendem Lageplan M 1:1.000. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden teilweise einseitig von einer Straßenbegleitheile mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut. In der Straßenbegleitheile sind öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr geplant. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordneten Grundstücken Hinterbauten der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.
- Im Bereich der Einfriedungen der Erschließungsstraßen in die Meldauer Straße ist je ein Schild nach RAS 16 von ständigen Schindelmännern und achtbehinderten Bewuchs freizuhalten.
24. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Die Fußläufige Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet im Süden erfolgt über einen 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Oberfläche.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Wackersdorf hat in seiner Sitzung vom 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans WA „Meldau - Am Sonnenhang“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ vom Gemeinderat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans WA „Meldau - Am Sonnenhang“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, _____

(Siegel)

Thomas Falter - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wackersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wackersdorf, _____

(Siegel)

Thomas Falter - Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSDORF - LANDKREIS SCHWANDORF

MARKTPLATZ 1

92442 WACKERSDORF

BEBAUUNGSPLAN

"MELDAU - AM SONNENHANG"

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO)

WACKERSDORF, _____

FURTH IM WALD, 15. SEPTEMBER 2021

THOMAS FALTER - ERSTER BÜRGERMEISTER

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.

H/B = 594 / 900 (0,53m²)

Applan 2021