

Deckblatt Nr. 2  
Entwurf vom 22.02.2006

**2 Änderung des  
Bebauungsplanes**  
**Neusling „Wiesäcker“**  
**der Gemeinde Wallerfing**

Bereich: Parzellen 1 - 19

Wallerfing, den 01. JUNI 2006.....

  
.....  
(Weinzierl) 1. Bgm.



## Änderungsinhalt

Für Parzelle 8 wird die Baugrenze nach Osten hin erweitert. Ebenfalls muss auf der Parzelle 8 eine zusätzliche Bepflanzung mit 2 Bäumen unter Berücksichtigung von Punkt 1.4 und 3.1.2 der textlichen Festsetzungen erfolgen.

Aus den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 1.1.2 -Maß der baulichen Nutzung- die Angabe „Grundfläche der baulichen Anlagen GR = max. 170 m<sup>2</sup>“ gestrichen.

## Begründung

Für die Parzelle 8 ist es städtebaulich unerheblich, ob die Baugrenze nach Osten hin erweitert wird, da die Baugrenze der südlich angrenzenden Bauparzelle 7 ebenfalls weit nach Osten reicht.

Durch die Streichung der Angabe „max. Grundfläche 170 m<sup>2</sup>“ wird erreicht, dass auf allen Bauparzellen die Grundflächenzahl ausgeschöpft werden kann.

Wallerfing, den **01. JUNI 2006** .....

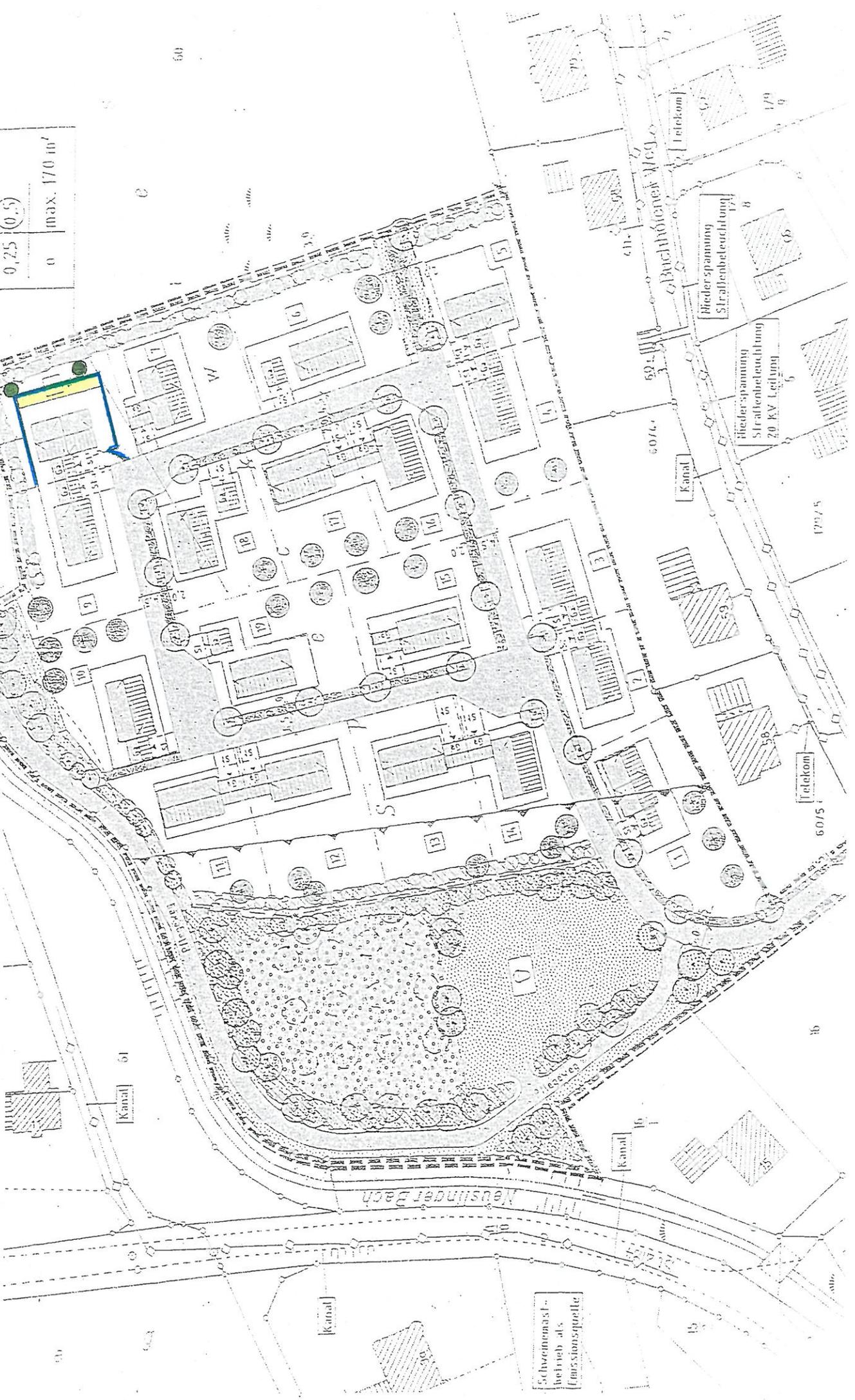
.....  
(Weinzierl) 1. Bgm.



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Wiesäcker“ – I – A-Blatt Nr. 2

- Parzelle Nr. 8 Pflanzung von 2 Einzelbäumen nach Punkt 1.4 und 3.1.2 der textlichen Festsetzungen
- Parzelle Nr. 8 Vergrößerung der Baugrenze nach Osten hin

W/A	II
	0,25 (0,5)
	0 max. 170 m <sup>2</sup>



- Folgender Satz wird aus den textlichen Festsetzungen Punkt 1.1.2 gestrichen:  
 „Grundfläche der baulichen Anlagen – GR = max. 170 m<sup>2</sup>“

# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21 BauNVO)

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Wiesäcker“ in Neusling

der Gemeinde Wellerfing

als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (als Höchstmaß): GRZ = 0,25

~~Grundfläche der baulichen Anlagen: GR = max. 170 m<sup>2</sup>~~

Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß): GFZ = 0,5

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II = 2 Vollgeschosse

Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Schema der Nutzungsschablonen (Erläuterung):

Baugebiet V/A	Zahl der Vollgeschosse II
GRZ: 0,25	GFZ: 0,5
Bauweise c	GR = max. 170 m <sup>2</sup>

## 1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 (siehe auch § 22/2 BauNVO)

----- Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 überbaubaren Grundstücksflächen

 vorgegebene Firstrichtung, bei Darstellung beider Firstrichtungen  
 Wahlmöglichkeit

## 1.3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)