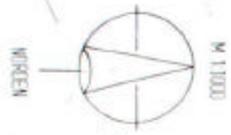




WA 05



FRIEDRICH-HÄHN-STRASSE

TURNER STRASSE

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, z.B. 1

+D ALS VOLLGESCHOSS GEM. § 2 ABS. 4 BAYBO AUSGEBAUTES  
DACHGESCHOSS

0.5 MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL, z.B. 0,5

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN



BAUGRENZE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

O OFFENE BAUWEISE

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



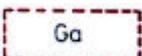
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE  
FUSSWEGE



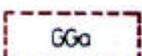
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



FLÄCHEN FÜR GARAGEN



FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN



SICHTDREIECKE: INNERHALB DER ALS SICHTDREIECKE GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG VON MEHR ALS 110 M HÖHE ÜBER STRASSENIVEAU UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN BÄUME MIT ASTANSATZ ÜBER 2,5 M HÖHE.

## 5. SONSTIGES



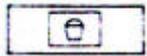
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



FIRSTRICHTUNG



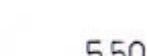
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ



PRIVATER SPIELPLATZ



MASSZAHL, Z.B. 5,50 M

## 6. GRÜNFLÄCHEN

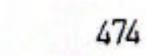


BÄUME ZU PFLANZEN, GROSSKRONIG AUSWAHL DER ARTEN NACH ARTENLISTE



BÄUME ZU PFLANZEN, KLEINKRONIG AUSWAHL DER ARTEN NACH ARTENLISTE

### *B. HINWEISE*



FLURNUMMER, Z.B. 474



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **PRÄAMBEL**

DIE MARKTGEMEINDE WARTENBERG ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2, ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAuGB), ART. 23, 24 ABS. 1 NR. 5 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART, 89 ABS, 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVBL.1.S.833) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG vom 30.7.1981 (BGBL.1.S.833), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

- 1,    **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
      DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.
  
2.    **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1   DIE ANGEGEBENE GESCHOSSFLÄCHENZAHL IST DER JEWEILIGE HÖCHSTWERT. ER DARF AUCH DURCH ZUSÄTZLICHE DACHGESCHOSSAUSBAUTEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
  - 2.2   BEI REIHENHÄUSERN SIND DIE ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHEN GLEICHMÄSSIG AUF DIE HAUSEINHEITEN ZU VERTEILEN.
  - 2.3   FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN SIND AUCH AUSSERHALB DER BAURÄUME ZULÄSSIG.
  
3.    **BAUWEISE**  
      SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN IM BEREICH ZWISCHEN DEN REIHENHÄUSERN UND GARAGEN GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, ALS NACH ART. 6 BAYBO VORGESCHRIEBEN, WER        DEN DIESE FESTGESETZT. ART. 7 ABS. 1, SATZ 2 BIS 3 BAYBO IST ZU BEACHTEN.
  
4.    **GESTALTUNG**
  - 4.1   **WOHNGEBÄUDE:**  
      ALS DACHFORM FÜR WOHNGEBÄUDE WIRD SATTELDACH MIT        DER IN DER PLANZEICHNUNG VORGESEHENEN FIRSTRICHTUNG        FESTGESETZT.
  - 4.2   FÜR EINZELGARAGEN IST ALS DACHFORM SATTELDACH ODER PULTDACH ZULÄSSIG, FÜR DOPPELGARAGEN IST GEMEINSAMES SATTELDACH FESTGESETZT.
  - 4.3   **SAMMELGARAGEN DER REIHENHÄUSER:**  
      DIE SAMMELGARAGEN SIND MIT JE EINEM SATTELDACH AUSZUBILDEN. DIE DACHNEIGUNG HAT SICH DERJENIGEN DER WOHNGEBÄUDE ANZUPASSEN.
  - 4.4   DIE DACHNEIGUNG IST BEI GEBÄUDEN I+D ZWISCHEN 20° UND 35° ZULÄSSIG, BEI GEBÄUDEN II ZWISCHEN 20° UND 30°

- 4.5 DIE DACHNEIGUNGEN EINER HAUSGRUPPE BZW. EINES DOPPELHAUSES IST EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
- 4.6 ALS DACHDECKUNG SIND NUR ROTE DACHZIEGEL ZULÄSSIG.
- 4.7 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 50 CM ZULÄSSIG. GIEBELÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 cm ZULÄSSIG.
- 4.8 DACHGAUBEN SIND STEHEND AUSZUFÜHREN. DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTERSCHREITEN, DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BETRÄGT 1,00 M.
- 4.9 DACHGAUBEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE BEI EINER DACHNEIGUNG VON 35° ZULÄSSIG.
- 4.10 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 M<sup>2</sup> SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 4.11 KNIESTOCKHÖHE IST MAX. 30 CM VON ROHDECKE BIS OK. SPARREN, GEMESSEN AN DER AUSSENMAUERFLUCHT, ZULÄSSIG.
- 4.12 ZUSAMMENHÄNGENDE BAUKÖRPER SIND GESTALTERISCH AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- 4.13 SOCKELHÖHE IST BIS MAX. 50 CM ZULÄSSIG.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

DER STELLPLATZNACHWEIS IST NACH DEN DERZEITIG GELTENDEN RICHTLINIEN WIE FOLGT ZU ERBRINGEN:

- MIND. 1,0 GARAGEN UND 0,5 STELLPLÄTZE PRO WOHN-EINHEIT, WOBEI PRO GEBÄUDE AUF VOLLE PLÄTZE AUFZURUNDEN IST, ALSO Z.B. 7 GARAGEN UND 4 STELLPLÄTZE FÜR 7 WOHN-EINHEITEN.
- 10% HIERVON SIND ZUSÄTZLICH FÜR BESUCHER ALS STELLPLÄTZE AUSZUWEISEN, WOBEI AUCH HIER DIE ERMITTELTE ZAHL NACH OBEN AUFZURUNDEN IST.

## 6. GRÜN - FREIFLÄCHEN

### 6.1 PFLANZGEBOT:

DIE NICHT ÜBERBAUTEN TEILE DER GRUNDSTÜCKE UND DIE MIT EINEM PFLANZGEBOT BELEGTE BEREICHE SIND BEVORZUGT MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. PRO GRUNDSTÜCK IST DABEI EIN BAUM VORZUSEHEN. ZU BEVORZUGEN SIND FOLGENDE GEHÖLZARTEN: HASELNUSS, WEISSDORN, PFAFFENHÜTCHEN, WOLLIGER SCHNEEBALL, HARTRIEGEL, LIGUSTER, HOLLUNDER, EBER ESCHEN, WILDKIRSCHEN, WILDBIRNEN, SCHLEHEN, FELDAHORN, BERGAHORN, ULME, STIELEICHEN, HAINBUCHEN UND OBSTBÄUME (HALB- UND HOCHSTÄMME).

- 6.2 IM BEREICH VON ROHRLEITUNGSTRASSEN DÜRFEN KEINE TIEFWURZELNDE BÄUME GEPFLANZT WERDEN.
- 6.3 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 1,0 M NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 6.4 DIE PRIVATEN GRUNDSTÜCKSANTEILE DER VERKEHRSBERUHNIGTEN WOHNFLÄCHEN DÜRFEN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.

### HINWEISE

- 7. SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

8. DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE GEMEINDLICHE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.
9. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DÄCHERN IST ÜBER SICKERANLAGEN ZU VERSICKERN.
10. GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAU VORHABEN ZU SICHERN.

## BEBAUUNGSPLAN

## VERFAHREN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wartenberg hat in der Sitzung vom 10.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.5.1989 bis 8.6.1989 öffentlich ausgelegt.

Markt Wartenberg, den 12.12.1989

### 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Wartenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.6.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.6.1989 als Satzung beschlossen.

Markt Wartenberg, den 12.12.1989

### 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde am 8.12.1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 4 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.6.1989 wurde mit Schreiben des Marktes Wartenberg vom 24.7.1989 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.11.1989 AZ 42/610-4/2, eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB)

Markt Wartenberg, den 12.12.1989

### 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

## ABLAUF

Entwurf	Hubert	18.01.1989
Änderung	Heumann	13.04.1989
Änderung	Heumann	29.06.1989

Ergänzt und berichtigt gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 14.11.1989

1. Ausfertigung

## **MARKT WARTENBERG**

### **SATZUNG**

über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße"

gem. § 13 BauGB

Der Markt Wartenberg erläßt mit Beschluß des Marktgemeinderates Wartenberg vom 26.09.1990 und aufgrund Schreibens des Landratsamtes Erding vom 25.06. 1990, Nr. 42/610-4/2 über das durchgeführte Anzeigeverfahren folgende

Satzung

über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße"

§ 1

Die Textziffer 4.11 erhält folgende Fassung:

"Kniestockhöhe ist max. 30 cm von Rohdecke bis OK. Sparren, gemessen an der Außenmauerflucht, zulässig. Bei Gebäuden mit I + D ist die Kniestockhöhe bis max. 1 m zulässig.

5 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg in Kraft.

Wartenberg, den 26.9.1990

Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerke

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße" gem. § 13 BauGB

1 .

Der Marktgemeinderat Wartenberg hat in seinen Sitzungen am 22.3.1990 und 18.07.1990 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 06.04.1990 im Mitteilungsblatt Nr. 14/90 der VG Wartenberg und am 27.07.1990 im Mitteilungsblatt Nr. 30/90 der VG Wartenberg ortsüblich bekanntgemacht. Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 27.03.90 und 19.07.1990 sowie das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 24.04.1990 über die beschlossene Änderung verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Wartenberg, den 5.10.1990 Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister

2.

Der Marktgemeinderat Wartenberg hat die vereinfachte Änderung am 26.09.1990 als Satzung beschlossen.

Wartenberg, den 5.10.1990 Markt Wartenberg:

W e l t r i c h

1. Bürgermeister

3.

Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 25.06.1990 Nr. 42/610-4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht.

Wartenberg, den 5.10.1990 Markt Wartenberg:

W e l t r i c h

1. Bürgermeister

4.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße" wurde am 5.10.1990 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der VG Wartenberg Nr. 40/1990 bekanntgemacht. Die Änderung ist damit rechtsverbindlich.

Wartenberg, den 05.10.1990 Markt Wartenberg:

W e l t r i c h

1. Bürgermeister

### B e k a n n t m a c h u n g s v e r m e r k e

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Thenner Straße gem. § 13 BauGB

1. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat in seiner Sitzung am 17.10.1990 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluß wurde am 26.10.1990 im Mitteilungsblatt der VG Wartenberg Nr. 43/90 ortsüblich bekanntgemacht.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 7.11.1990 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 2.1.1991 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Wartenberg, den 14.3.1991

Markt Wartenberg:

W e l t r i c h

1. Bürgermeister

2. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat die vereinfachte Änderung am 27.2.1991 als Satzung beschlossen.

Wartenberg, den 14.3.1991

Markt Wartenberg:

W e l t r i c h

1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 17.1.1991 Nr. 42/610 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht.  
Wartenberg, den 14.3.1991  
Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Thenner Straße wurde am 87.3.1991 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der VG Wartenberg Nr. 10/1991 bekanntgemacht. Die Änderung ist damit rechtsverbindlich.  
Wartenberg, den 14.3.1991  
Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister



## **Markt Wartenberg**

### **SATZUNG**

über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße" gemäß § 13 BauGB

Der Markt Wartenberg erläßt mit Beschluß des Marktgemeinderates Wartenberg vom 18.03. 1998 folgende **Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Thenner Straße**

Die Textziffer 2.3 erhält folgende Fassung:

"Fahrrad- und Geräteschuppen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, ebenso je Bauparzelle ein überdachter Autostellplatz in Verbindung mit der Garage. Die Befestigung des Stellplatzes muß aus wasserdurchlässigem Material sein."

#### § 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg in Kraft."

Wartenberg, den 19.3.98

Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister

### **Verfahrensvermerke**

a) Der Markt Wartenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates Wartenberg vom 18.03.1998 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.03.1998 gemäß 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wartenberg, den 04.04.1998

Weltrich

1. Bürgermeister

b) Die Bebauungsplanänderung wurde im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg und der Mitgliedsgemeinden Berglern, Langenpreising, Wartenberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wartenberg, Zi.Nr. 4, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Wartenberg, den 04.04.1998

Weltrich

1. Bürgermeister