

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PRÄAMBEL

DIE MARKTGEMEINDE WARTENBERG ERLÄSST AUF GRUND 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 ZBAUNVO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVBL. I. S. 833) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL. I. S. 833), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES DORFGEBIET NACH § 5 BAUNVO FESTGESETZT.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DIE ANGEGEBENE GESCHOSSFLÄCHENZAHL IST DER HÖCHSTWERT UND DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

2.2 FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN SIND AUCH AUSSERHALB DER BAURÄUME ZULÄSSIG

2.3 EINE UNTERSCHREITUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN NACH BAYBO ART. 6 WIRD ZUGELASSEN.

DIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEGEBENEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN JEDOCH NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

3. GESTALTUNG

3.1 WOHNGEBÄUDE

ALS DACHFORM FÜR WOHNGEBÄUDE WIRD SATTELDACH MIT DER IN DER PLANZEICHNUNG VORGESEHENEN FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT.

3.2 DIE DACHNEIGUNG DER WOHNGEBÄUDE WIRD AUF 36° FESTGESETZT.

3.3 ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE DACHZIEGEL ZULÄSSIG.

3.4 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAXIMAL 80 CM ZULÄSSIG. ORTGANGÜBERSTÄNDE SIND BIS MAXIMAL 0.70 M, BEI AUSKRAGENDEN BALKONEN BIS MAXIMAL 1.00 M ZULÄSSIG.

3.5 DACHGAUBEN SIND MIT SATTELDACH AUSZUFÜHREN.

DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 2.00 M NICHT UNTERSCHREITEN, DER ABSTAND ZWEIER DACHGAUBEN UNTEREINANDER DARF 1.00 M NICHT UNTERSCHREITEN.

3.6 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0.6 M² SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.7 KNIESTOCK IST UNZULÄSSIG.

3.8 DIE OBERKANTE DER KELLERROHDECKE DARF MAXIMAL 0.50 M ÜBER DER STRASSEN OBERKANTE LIEGEN.

JEDOCH AUS GRÜNDEN DER HOCHWASSERSICHERHEIT DARF DIE ABSOLUTHÖHE VON 427.78 M Ü. NN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN

GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH SIND AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MASS ZU BESCHRÄNKEN

3.9 DIE HÖHE DES SCHNITTPUNKTES DER TRAUFWAND MIT DER OBERKANTE

DACHFLÄCHE WIRD AUF MAXIMAL 6.00 M ÜBER DER KELLERDECKE BEGRENZT.

3.10 UNTERGEORDNETE ANBAUTEN Z.B. TREPPENHÄUSER BIS MAXIMAL 5 IN GRUNDFLÄCHE KÖNNEN AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGEN.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

DER STELLPLATZNACHWEIS IST NACH DEN DERZEIT GELTENDEN RICHTLINIEN WIE FOLGT ZU ERBRINGEN: MINDESTENS 2 STELLPLÄTZE PRO WOHN-EINHEIT. DAVON SIND MINDESTENS 4 STELLPLÄTZE ALS OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE FÜR BESUCHER AUSZUWEISEN.

5. GRÜNFLÄCHEN, FREIFLÄCHEN

5.1 DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILE SIND BEVORZUGT MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.

ES SIND MINDESTENS 6 GRÖßERE BÄUME VORZUSEHEN.

ZU BEVORZUGEN SIND FOLGENDE GEHÖLZARTEN.

HASELNUSS, WEISSDORN, PFAFFENHÜTCHEN, WOLLIGER SCHNEEBALL, LIGUSTER, HARTRIEGEL, HOLUNDER, EBERESCHE, WILDKIRSCHEN, WILDBIRNE, SCHLEHE, FELDAHORN, BERGAHORN, ULME, STIELEICHE, ROTEICHE, HAINBUCHEN UND OBSTBÄUME (HALB- UND HOCHSTÄMME)

5.2 EINFRIEDUNGEN DÜRFEN ZUR STRASSE HIN 1.00 M ZU DEN

NACHBARGRUNDSTÜCKEN 1.30 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZUR STRASSE HIN SIND NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTEN LATTEN, ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN AUCH MASCHENDRAHTZÄUNE ZULÄSSIG.

5.3 AUF DEM GRUNDSTÜCK IST EIN MINDESTENS 60 M² GROSSER KINDERSPIELPLATZ MIT SANDKASTEN UND SONSTIGEN SPIELGERÄTEN ZU ERBRINGEN

5.4 EINE EINHAUSUNG DER ABFAHRTSRAMPE ZUR TIEFGARAGE IST ZULÄSSIG.

ALS DACHFORM WIRD SATTELDACH, DACHNEIGUNG UND DACHHAUT WIE WOHNHAUS. TRAUFHÖHE MAXIMAL 2.75 M

- 5.5 EVTL. ERFORDERLICHE VERTEILERKÄSTEN FÜR TELEFON- UND STROMVERSORGUNG SIND IN ABSPRACHE MIT DER BUNDESPOST BZW. STROMVERSORGUNGSUNTERNEHMEN AUF PRIVATGRUND UNTERZUBRINGEN.
- 5.6 DIE ÜBER DAS GEBÄUDE TRETENDE TIEFGARAGENDECKE IST MIT MIND. 20 CM HUMUS ZU ÜBERDECKEN UND ZU BEGRÜNEN.

6. ÖFFENTLICHER GEHWEG

- 6.1 DER DERZEIT BESTEHENDE GEHWEG AN DER AUFHAMER STRASSE WIRD UM CA. 0.90 M AUF 1.80 M VERBREITERT. DIE FÜR DIE VERBREITERUNG NOTWENDIGE FLÄCHE WIRD VON FLUR-NR. 435 ABGETRETEN. BEI DER GFZ-BERECHNUNG WIRD DIE FÜR DEN GEHWEG ABGETRETENE FLACHE MIT ANGERECHNET.

HINWEISE

7. SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
8. DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE GEBÄUDE SIND AN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.
9. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DÄCHERN UND HOFFLÄCHEN IST ÜBER SICKERANLAGEN ZU VERSICKERN.
10. GEGEN HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAUVORHABEN ZU SICHERN.
11. ENTLANG DER AUFHAMER-STRASSE SOLL EIN ÖFFENTLICHER GEHWEG MIT EINER BREITE VON 1.80 M VON DER GEMEINDE ERSTELLT WERDEN. ZU DIESEM ZWECK ERWIRBT DIE MARKTGEMEINDE WARTENBERG EINEN CA. 0.90 M BREITEN GRUNDSTÜCKSSTREIFEN ENTLANG DER AUFHAMMER-STRASSE
12. DIE IN UNMITTELBARER NÄHE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "BABINGER LIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE DÜRFEN UNEINGESCHRÄNKT WEITERGEFÜHRT WERDEN.

BEBAUUNGSPLAN

VERFAHREN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wartenberg hat in der Sitzung vom 16.6.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.6.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.1.1992 bis 27.1.1992 öffentlich ausgelegt.
Markt Wartenberg, den 21.12.1992

1 Bürgermeister

Die Marktgemeinde Wartenberg hat mit Beschlug des Gemeinderates vom 11.3.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.3.1992 als Satzung beschlossen.
Markt Wartenberg, den 21.12.1992

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs.3 BauGB wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde am 17.7.1992 gemäß 4 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 11.3.1992 wurde mit Schreiben des Marktes Wartenberg vom 18.3.1992 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 4.6.1992 Az. 42/610-4/2 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB)

Markt Wartenberg, den 21.12.1992

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

.....

ABLAUF

Entwurf	Eber Josef	07.07.1991
Geändert	Eber Josef	23.10.1991
Geändert	Eber Josef	11.03.1992
Geändert	Eber Josef	15.07.1992

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

DORFGEBIET NACH &5 BAUNVO NUR WOHNBEBAUUNG ZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND FESTGESETZT Z. B. 2

0.60

MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL Z. B. 0.60

0.60

MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 0.60

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN



BAUGRENZE

0

OFFENE BAUWEISE

4. VERKEHRSFLÄCHEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE



ABFAHRTSRAMPE FÜR TIEFGARAGE



SICHTDREIECKE:

INNERHALB DER ALS SICHTDREIECK GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG VON MEHR ALS 0.80 CM HÖHE ÜBER STRASSENIVEAU UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN BÄUME MIT ASTANSATZ ÜBER 2.5 M HÖHE

5. SONSTIGES



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



FIRSTRICHTUNG



KINDERSPIELPLATZ

6. GRÜNFLÄCHEN



ZU PFLANZENDE BÄUME, GROSSKRONIG AUSWAHL DER ARTEN NACH ARTENLISTE

435

FLURNUMMER, Z. B. 435



VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER



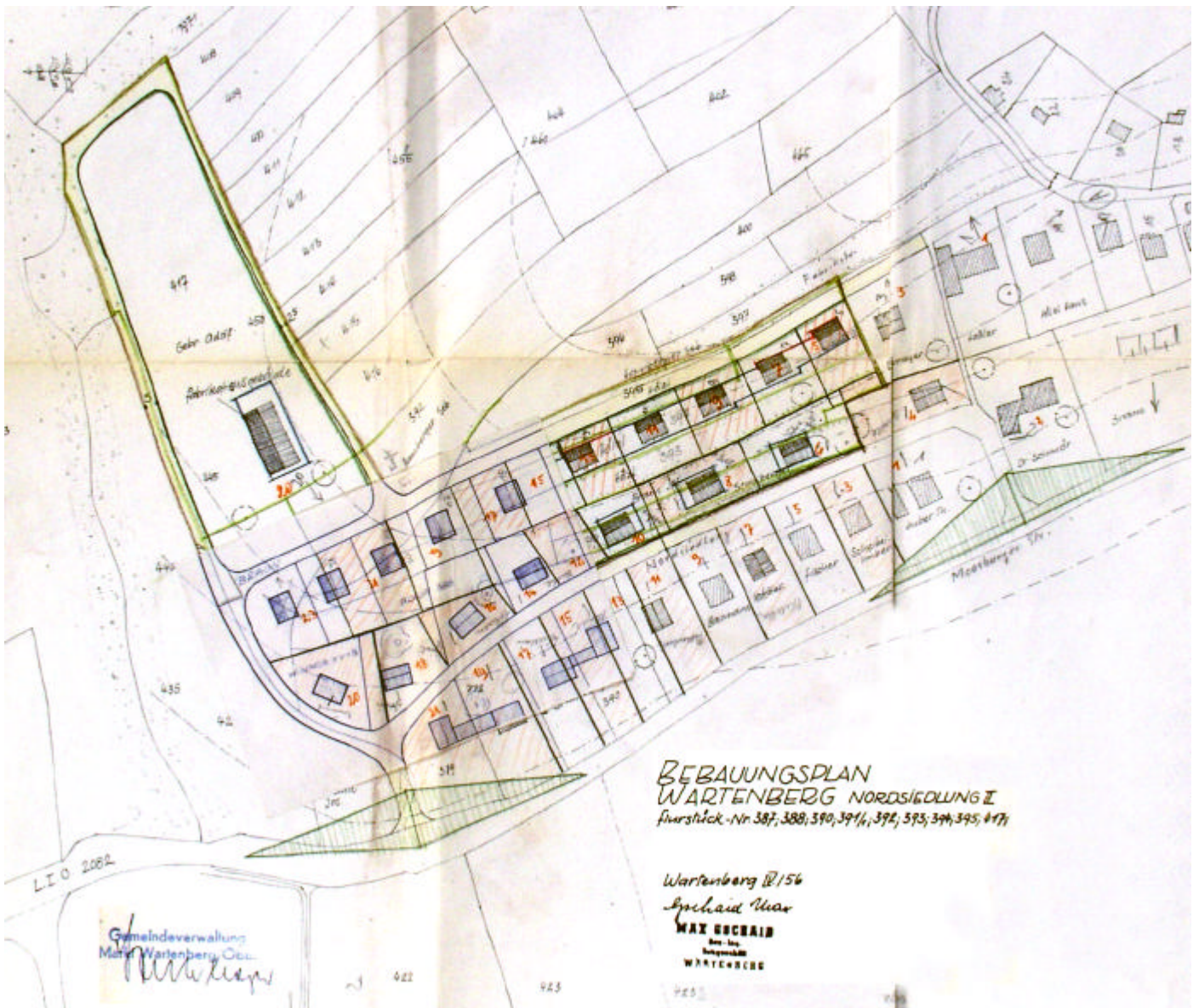
GEHWEGFLÄCHE



MINDESTGRENZABSTAND Z.B. 6.00 m



HÖHENKOTE FÜR DIE OBERKANTE KELLERDECKE



- geplante Giebeldach erdgeschoßig
- genehmigte, noch nicht stehende Häuser
- bestehende Anwesen
- bestehende Flurgrenzen
- Einfriedungsgrenzen
- Erweiterungsgebiet
- geplante Straßen

Die Garagen für Fl.Nr. 394/7 U. 394/8 dürfen gemäß Auflage des Landratsamtes Erding von 6.10.69 nicht mehr als ein Vollgeschoß aufweisen.

Wartenberg, d.24.Febr.1970

Markt Wartenberg:

(Stuhlberger)

1 Bürgermeister u. Mdl.

Die vereinfachte Änderung hat in der Zeit vom 14.11. mit 21.11.69 zu jedermanns Einsicht öffentlich aufgelegt.

Der Marktgemeinderat hat die vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

Gemeinderatsbeschluss vom 7.11.69

Wartenberg, d. 8.Jan. 1970

DER BÜRGERMEISTER

(Stuhlberger)

1.Bürgermeister