

Planbezeichnung

MARKT WARTENBERG

BEBAUUNGSPLAN ZACHER

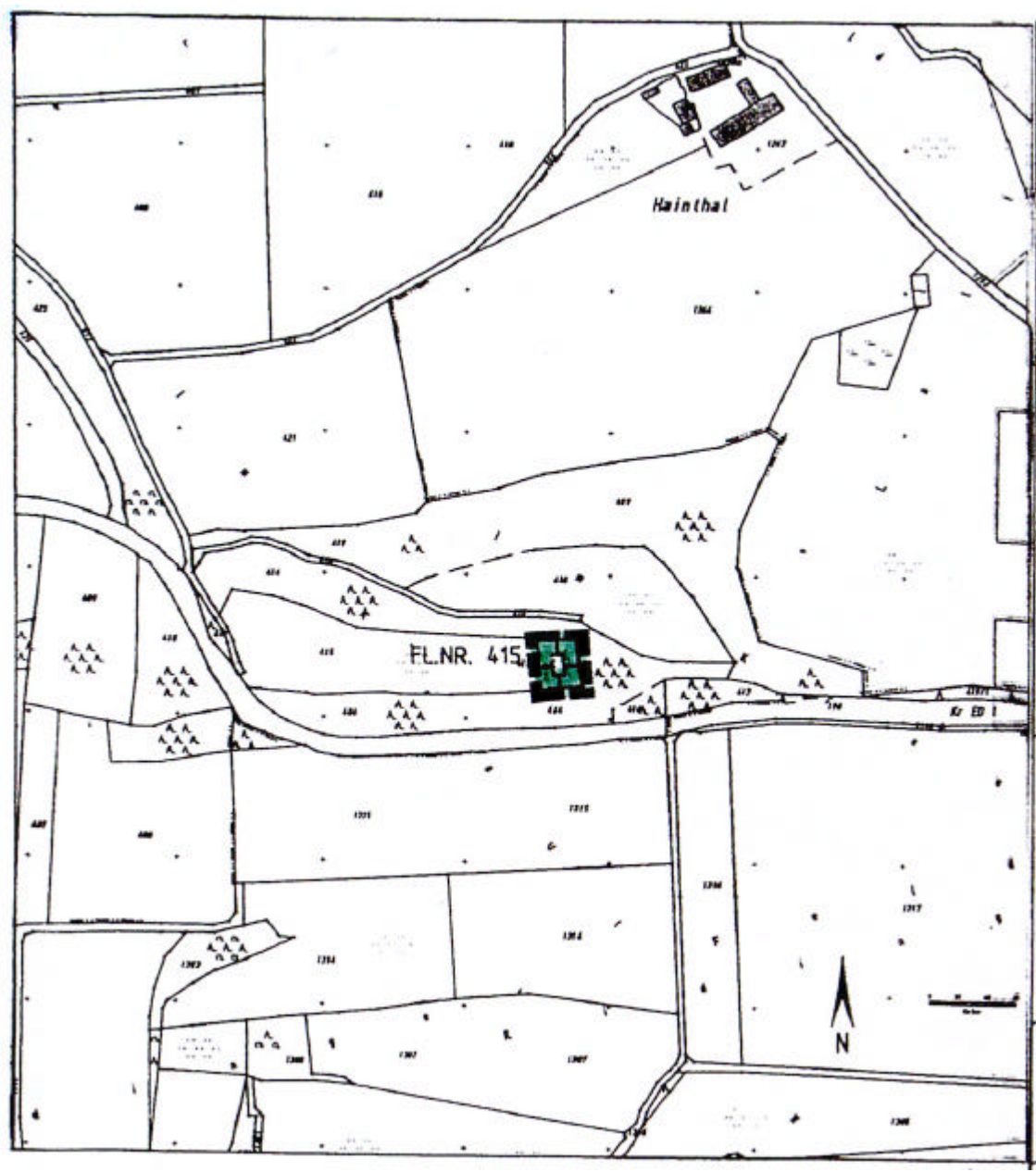
gefertigt am: 08. 01. 2003

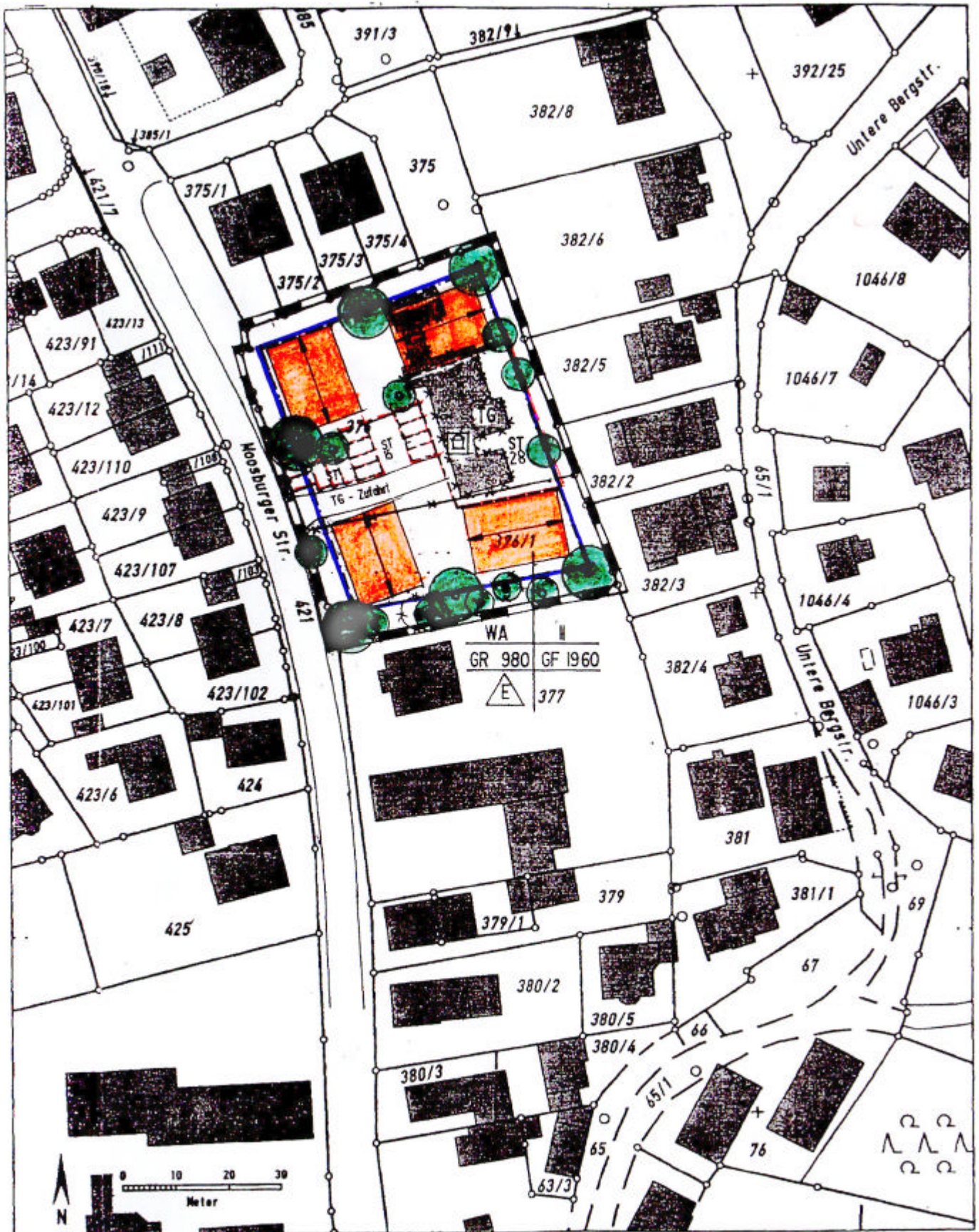
Der **Markt Wartenberg** erläßt aufgrund §§ 1 - 4 sowie § 8 ff.
Baugesetzbuch - BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und des Art.
23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO), in der zum Zeitpunkt des
Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Planungsbüro Käsmaier
Anton in Fraunberg gefertigten Bebauungsplan für des Baugebiet Zacher als

Satzung

Markt Wartenberg, den **7.2.2003**

Walter Rost
1. Bürgermeister





Auszug aus dem Katasterkartenwerk

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


2.1 **GF 1960 m²** höchstzulässige Geschossfläche


2.2 **GR 980 m²** maximal zulässige Grundfläche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 75 % möglich


2.3 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

2.4 **WH 6.50** Wandhöhe als Höchstwert in Metern über OK fertiger Fussboden

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


3.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze, die baulich unterschritten aber nicht überschritten werden darf


3.3  Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers


4. VERKEHRSFLÄCHEN


4.1  Strassenbegrenzungslinie


 bestehende öffentliche Verkehrsfläche

GRÜNORDNUNG/FREIFLÄCHEN

 zu beseitigende Bäume

 zu erhaltende Bäume

 zu pflanzende Bäume 1. Ordnung



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen gemäß §,4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 max. zulässige Geschossflächen GF 1960 m²
- 2.2 max. zulässige Grundflächen GR 980 m². Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 75 % möglich
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse beträgt 11.
- 2.4 Bauweise Einzelhäuser
- 2.5 Zulässig max. 20 Wohneinheiten
- 2.6 Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. GESTALTUNG

- 3.1 Die Dachneigung darf maximal 38° betragen.
- 3.2 Dachform: Satteldächer, Pultdächer sind auch zulässig
- 3.2 Dachaufbauten:
Je Dachseite sind zulässig, vier Dachgauben mit max. 1,50m Aussenbreite und ein Zwerchgiebel, aussenwandbündig, Breite max. 3,50 m Solarkollektoren sind zulässig.
- 3.3 Die Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten (bezogen auf Oberkante fertiger Fussboden im Eingangsbereich bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand).
- 3.4 Die Oberkante fertiger Fussboden im Hauseingangsbereich beträgt beim nördlichen rückwärtigen Gebäude 3,50 m, beim südlichen rückwärtigen Gebäude 3,25 m und bei den straßenseitigen Gebäuden 0,60 m über dem Straßenniveau
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max 1,10m vom natürlichen Gelände zulässig.


4. GARAGEN

- 4.1 Tiefgarage ist nur innerhalb der besonders festgelegten Fläche zulässig.
Duplex-Reihe ist zulässig
- 4.2 Pro Wohneinheit sind mind. **Zwei** Stellplätze und 10% Besucherstellplätze nachzuweisen
- 4.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B mit Rasengittersteinen, oder Pflaster mit Rasenfuge.

4.4 **St**  Flächen für Stellplätze

4.5 **TG**  Fläche für Tiefgarage


5. SONSTIGES

5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.2 **376/1** Flurnummer

5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen

5.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

5.5  Zu beseitigende bauliche Anlage

5.6  Spielplatz

6. Grünordnung / Freiflächen

6.1 Bäume

In den Grünflächen sind überwiegend standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden z. B.

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

- | | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Obstbaum- Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Die im Plan festgesetzte Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verschoben werden

6.2 Sträucher

Mindestens 10 % der Freiflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind v.a. standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, z.B.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Pflanzqualität: 2xy, 100-125
Corylus avellana	Hasel	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Sch. Holunder	
Viburnum lantana	Woll. Schneeball	

7. Hinweise

7.1 Sämtliche Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor

gungsanlage anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung

7.2 Das Schmutzwasser ist vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

7.3 Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück in einen Sickerschacht geleitet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

7.4 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung



7.5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschafts-Ausgleichsflächen

7.5.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichmaßnahmen vorgesehen.

7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine 850 m große Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 415 Gemarkung Fraunberg durch Pflanzung eines 7 m breiten Waldmantels an den Grundstücksgrenzen ökologisch aufgewertet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Wartenberg am 22.3.2002 gefaßt und am 19.4.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Markt Wartenberg, den 7.2.2003

W. Rost,
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.3.2002 hat in der Zeit vom 22.4.2002 bis 22.5.2002 stattgefunden (§ 3 BauGB)
Markt Wartenberg, den 7.2.2003

W. Rost,
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.3.2002 hat in der Zeit vom 20.3.2002 bis 24.5.2002 stattgefunden.
Markt Wartenberg, den 7.2.2003

W. Rost,
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom 27.8.2002 bis 27.9.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Markt Wartenberg, den 7.2.2003.

W. Rost,
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 8.1.2002 wurde vom Marktgemeinderat Wartenberg am 8.1.2002 gefaßt (§ 10 BauGB.)
Markt Wartenberg, den 7.2.2003

W. Rost,
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntgabe des Bebauungsplanes erfolgte im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg vom 7.2.2003 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der ff 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 8.1.2003 in Kraft (§ 10 BauGB).
Markt Wartenberg, den 7.2.2003

W. Rost,
1. Bürgermeister