

Planbezeichnung

**Markt Wartenberg**

## **Bebauungsplan "Kleinfeld 1"**

Planfertiger:

**Max-Joseph Pezold**  
**Eichenstr. 36**  
**85456 Wartenberg**

gefertigt am:

18.02.1998

geändert am:

02.04.1998

Der **Markt Wartenberg** erläßt aufgrund § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 8 und 9 Baugesetzbuch - Bau-GB -, des Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – Bay-GO - diesen Bebauungsplan als

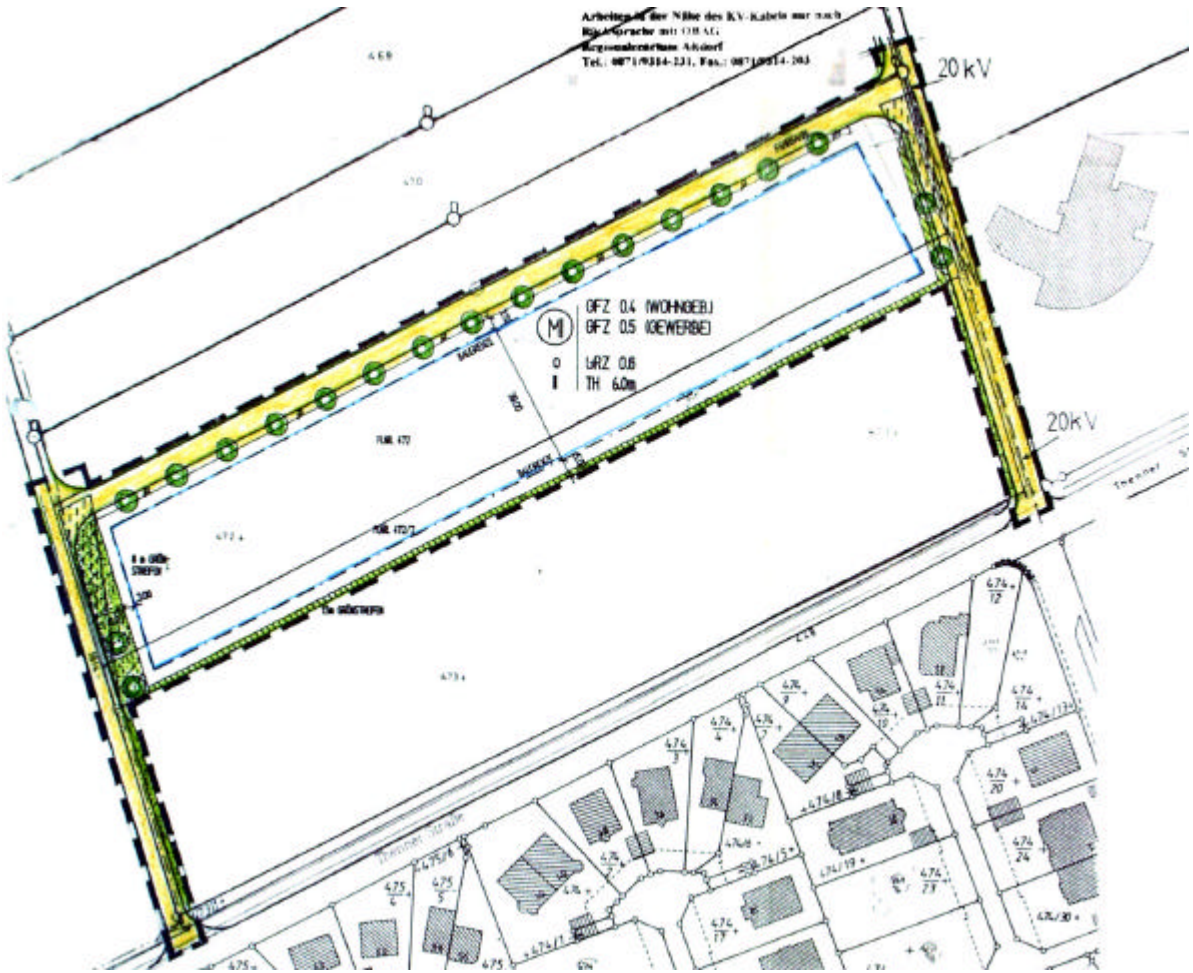
## **Satzung**

Wartenberg, den 24.8.98

Markt Wartenberg:


Gustav Weltrich

1, Bürgermeister




## A FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


### 2. Art der baulichen Nutzung

- a)  Das Bauland ist nach §6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt
- b) Im Mischgebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:
- Tankstellen

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **GRZ** max. 0.6
- b) **GFZ** für Wohngebäude 0.4 maximal 400 qm  
für gewerbliche Gebäude 0.5 maximal 1.000 qm
- c) Die Länge der Wohngebäude wird auf 15 m begrenzt und für gewerbliche Gebäude auf 40 m.
- d) **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z.B. 2 Vollgeschosse
- e) **TH 6.0 m** Traufhöhe als Höchstwert in Metern über der  
Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, z.B. 6.0 m.
- f) Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach der BayBO sind  
einzuhalten.

### 4. Bauweise. Baugrenze

- O** offene Bauweise
-  Baugrenze

### 5. Bauliche Gestaltung. Werbeanlagen

- a) Gewerbebetrieb

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhe zugelassen werden. An einer Zufahrtsstraße zum Mischgebiet ist eine Übersichtstafel mit den im Mischgebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen mit mehr als 0,80m Höhe an Einfriedungen und Leuchtreklame sind unzulässig.

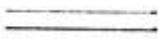



- b) Wohngebäude

Ab einer Dachneigung von 34 Grad sind Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

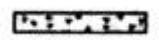


## 6. Stellplätze und Einfahrten

- a) Pro Wohneinheit sind zwei Garagen oder Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze.
- b) Zufahrten dürfen an Straßenbegrenzungslinien eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.

## 7. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Fahrbahn, Gehweg, landwirtschaftlicher Weg
- b)  Parkstreifen
- c)  Straßenbegleitgrün
- d)  Straßenbegrenzungslinie
- e) Die im Plan eingetragenen Flächen für "Parkstreifen" und "Straßenbegleitgrün" dürfen für die notwendigen Zufahrten zu den Baugrundstücken jeweils in einer Breite von höchstens 6 m unterbrochen werden. Bei der Ausführung der öffentlichen Parkstreifen ( mit P gekennzeichnet ist auf geringe Versiegelung zu achten, z.B. durch Ansäen von Schotterrasen.
- f) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0.80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2.50 m über der Fahrbahnebene, zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 8. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche
- b)  Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück
- c)  zu pflanzende Bäume geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig
- d) Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung neu entstehenden seitlichen Grundstücksgrenzen wird auf Jeder Seite ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

- e) Die als "Gehölzpflanzung" festgesetzten Teilflächen der Baugrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher soll 1 Strauch je qm betragen. Auf 20 qm soll mindestens ein Baum kommen. Bei der Ortsrandbepflanzung im Westen des Mischgebietes soll auf 40 Sträucher mindestens ein Baum kommen.
- f) Zusätzlich zu der durch 8.b) und 8.d) festgesetzten Bepflanzung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich sind, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- g) PKW-Stellplätze sind durch Bäume zu untergliedern. Für jeweils 10 Stellplätze soll mindestens ein Baum gepflanzt werden.
- h) Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.  
  - Birke, Esche, Hainbuche
  - Stieleiche, Schwarzerle,
  - Traubenkirsche, Ulme
- i) Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.  
  - Faulbaum, Hartriegel,
  - Haselnuß, Heckenkirsche,
  - Holunder, Pfaffenhütchen,
  - Schlehe, Schneeball, Weißdorn
- j) Mit dem Baueingabeplan ist ein Begrünungs- oder Bepflanzungsplan gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen.

## **9. Vermessung**

- a)  Maßzahl in Metern, z.B. 2m

## **10. Lärmschutz**

- a) Gewerbliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als dadurch im geplanten südlich angrenzenden Wohngebiet und im Mischgebiet selbst, die dort zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.
- b) Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Bl. 1 zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenwerte im Gebiet selber und im geplanten südlichen Wohngebiet nachweist.
- c) Ausnahmen von der Festsetzung b) sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt (z.B. bei lärmarter Nutzung).

## **B HINWEISE**

————— Bestehende Grundstücksgrenzen

Von der im Westen des Baugebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flur können Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehen. Sie sind entschädigungslos zu dulden.

Entlang der östlichen Planungsgrenze verläuft ein 20-kV- Mittelspannungskabel. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits vom Erdkabel einzuhalten.

**Wasseranschluß:** Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

**Kanalanschluß:** Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

**Oberflächenwasserabführung:** Das anfallende Oberflächenwasser muß, soweit es nicht in einem eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf auf dem jeweiligen Grundstück in einen Sickerschacht abgeleitet werden, wenn gewährleistet ist, daß keine Verunreinigung des Untergrundes stattfindet.

Im Bereich des Bebauungsplanes kann das Grundwasser sehr hoch unter Gelände ansteigen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen den hohen Grundwasserstand zu schützen.

# Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Wartenberg am 18.02.1998 gefaßt und am 27.2.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB ).

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.02.1998 hat in der Zeit vom 27.2.98 bis 27.3.98 stattgefunden (§ 3 BauGB)

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der, Fassung vom 18.02.1998 hat in der Zeit vom 9.3.98 bis 7.4.98 stattgefunden.

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.2.98 hat in der Zeit vom 29.4.98 bis 29.5.98 stattgefunden ( § 3 Abs. 2 BauGB)

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 8.4.98 wurde vom Marktgemeinderat Wartenberg am 10.6.98 gefaßt (§ 10 BauGB).

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntgabe des Bebauungsplanes erfolgte im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg vom 31.7.98 Nr. 31/98 ; 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 8.4.98 in Kraft ( § 10 Bau-GB ).

Wartenberg, den 24.8.1998  
Markt Wartenberg  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister