

Planbezeichnung

# MARKT WARTENBERG

## BEBAUUNGSPLAN KLEINFELD II

Planfertiger: **Max Joseph Pezold**  
**Eichenstr. 36**  
**85456 Wartenberg**

gefertigt am: 30.11.1999

geändert am: 12.05.2000

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

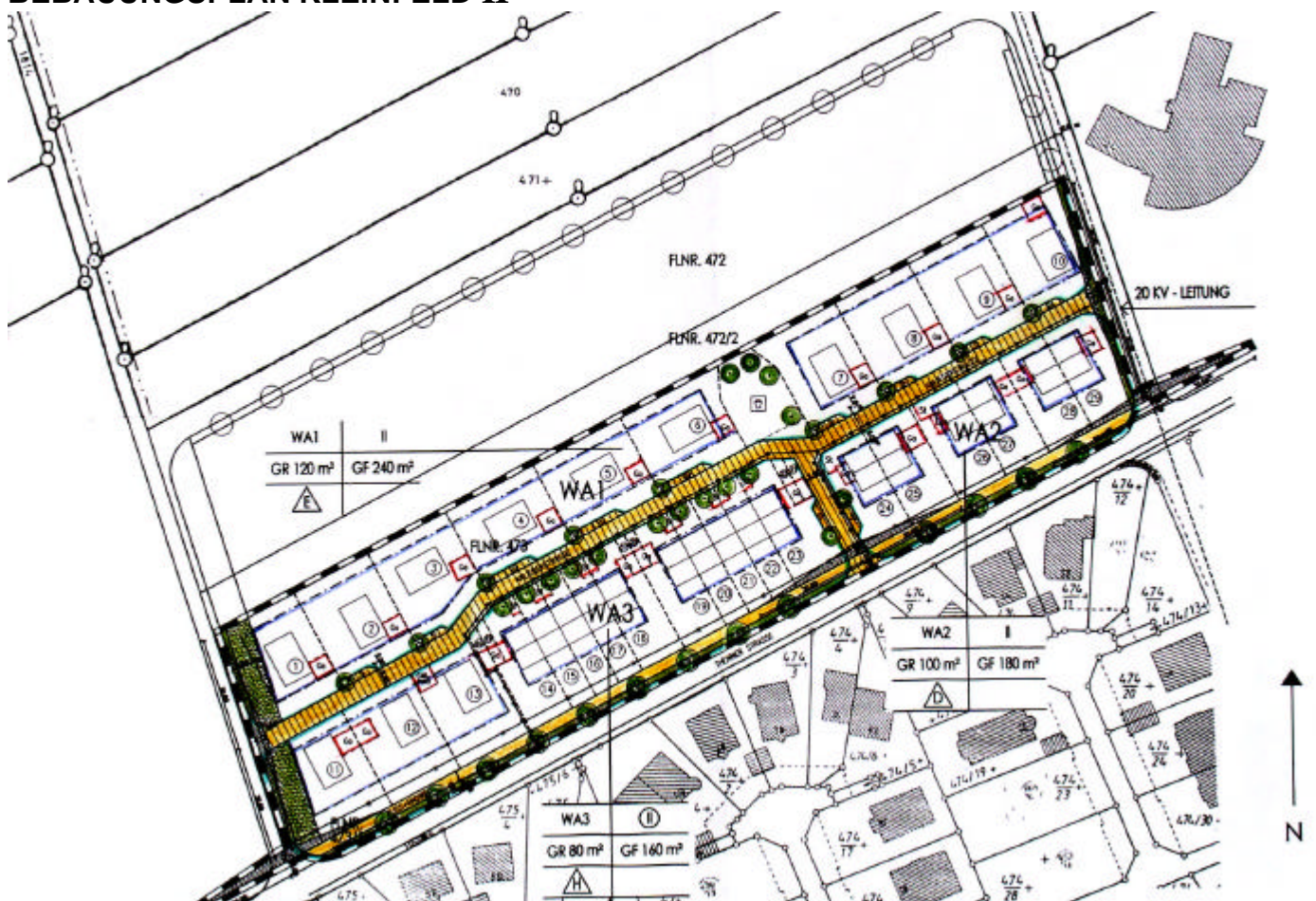
### Satzung

Markt Wartenberg, den 11.7.2000

Gustav Weltrich  
1. Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN KLEINFELD II



# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung, z.B. WA 1

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **GF 200 M<sup>2</sup>** höchstzulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 200 m<sup>2</sup>


2.2 **GR 100M<sup>2</sup>** höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 100 m<sup>2</sup>


2.3 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse


2.4  Anzahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse


2.5 **WH 6.0** Traufwandhöhe als Höchstwert in Metern über OK fertiger Fussboden, z.B. 6,0 m.


## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.2  nur Doppelhäuser zulässig

3.3  nur Hausgruppen zulässig

3.4  Baugrenze, die baulich unterschritten aber nicht überschritten werden darf

3.5  Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers


## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  Strassenbegrenzungslinie Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich







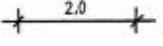

4.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Fusswege

4.4  Flächen für Stellplätze




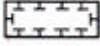
4.5  Flächen für Garagen

4.6  Sichtdreieck mit Massangabe

## 5. SONSTIGES

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der unterschiedlichen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes
- 5.3  Parzellen-Nummer, z.B. 12
- 5.4 **472** Flurnummer, z.B. 472
- 5.5  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.6  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 5.7  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 5.8  Maßzahl in Metern, z.B. 2,0 m
- 5.9  Öffentlicher Spielplatz

## 6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  Bäume zu pflanzen, geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.
- 6.2  private Grünflächen mit Pflanzgebot ( Ortsrand )
- 6.3  Strassenbegleitgrün
- 6.4  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 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 Es werden folgende max. zulässige Geschossflächen GF festgesetzt:

Für den Bereich WA 1	240 m <sup>2</sup>
Für den Bereich WA 2	180 m <sup>2</sup>
Für den Bereich WA 3	160 m <sup>2</sup>

2.2 Es werden folgende max. zulässige Grundflächen GR pro Wohngebäude festgesetzt:

Für den Bereich WA 1	120 m <sup>2</sup>
Für den Bereich WA 2	100 m <sup>2</sup>
Für den Bereich WA 3	80 m <sup>2</sup>

2.3 Die max. zugelassene Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude beträgt II. Für den Bereich WA 3 werden 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

2.4 Bauweise:

- WA 1 Einzelhäuser
- WA 2 Doppelhäuser (profilgleich)
- WA 3 Reihenhäuser (profilgleich)

2.5 Für Einzelhäuser Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2.6 Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 3. GESTALTUNG

3.1 Die Dachform für Haupt- und Nebengebäude ist freigestellt.

3.2 Die Dachneigung darf maximal 45 ° betragen.

3.3 Die Dachdeckungsart ist freigestellt. Reihen- und Doppelhäuser sind in einheitlicher Deckungsart und Farbe auszuführen.

3.4 Dachaufbauten:

Je Dachseite sind zulässig : zwei Dachgauben mit max. 1,50 m Aussenbreite oder ein Zwerchgiebel, aussenwandbündig, Breite maximal 3,50 m. Solarkollektoren sind zulässig.

3.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 1,0 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Abstand von der Gebäudekante darf 2,0 m nicht unterschreiten, der Abstand untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.

3.6 Die Traufwandhöhe darf 6,0 m nicht überschreiten (bezogen auf Oberkante fertiger Fussboden im Eingangsbereich bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand).

3.7 Die Oberkante fertiger Fussboden im Hauseingangsbereich darf max. 0,30 m über der Strassenoberkante liegen.

- 3.8 Zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser, Reihenhäuser und Grenzgaragen) sind profilgleich auszuführen. Dachüberstände sind einheitlich zu gestalten.
- 3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 0,30 m vom natürlichen Gelände zulässig.
- 3.10 Einfriedungen dürfen zur Erschliessungsstrasse eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Sonstige bauliche Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden. Nichtbauliche Einfriedungen wie Hecken sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

## 4. GARAGEN

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgelegten Flächen und der Bauräume zulässig. Stellplätze und Carports sind auch ausserhalb möglich.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei diese wahlweise als Garagen, Stellplätze oder Carports ausgebildet werden können. Die Errichtung von Duplex-Garagen ist zulässig. Die maximale Traufwandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 4.3 Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen, ohne Einfriedung. Stauraum gilt nicht als Stellplatz.
- 4.4 Zufahrten in WA 1 und WA 2 dürfen an Straßenbegrenzungslinien eine Breite von insgesamt 6 m pro Grundstück nicht überschreiten.
- 4.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen, Kies, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge.

## 5. SICHTFELDER

- 5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen, die sich mehr als 0.80 m über die Fahrbahnebene erheben, freizuhalten. Ebensovwenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet 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.

## 6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich, gärtnerisch zu gestalten. Die Mindestpflanzdichte pro Grundstück beträgt

Baum	1. Wuchsordnung	1 St / Grundstück
Baum	2. Wuchsordnung	1 St / 200 m <sup>2</sup>
Strauch		1 St / 50 M <sup>2</sup>

- 6.2 Die Mindestpflanzdichte bei den privaten Pflanzstreifen mit Pflanzgebot beträgt:

Baum	1. Wuchsordnung	1 Sf / 100 M <sup>2</sup>
Baum	2. Wuchsordnung	1 St/ 75 M <sup>2</sup>
Strauch		1 St/ 5 M <sup>2</sup>

Pflanzqualität:

Baum	1. Wuchsordnung	3 x v 18/20
Baum	2. Wuchsordnung	3 x v 14/16
Strauch		2 x v 60/150

- 6.3 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Arten zulässig, wie z.B. Birke, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme
- 6.4 Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Arten zulässig, Wie z.B. Faulbaum, Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn

Unzulässig sind fremdländische Nadelgehölze.

## 7. HINWEISE

- 7.1 Aufgrund der westlich des Baugebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen zu rechnen. Diese sind zu dulden, wenn die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.
- 7.2 Entlang der östlichen Planungsgrenze verläuft ein 20-kV-Mittelspannungskabel. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits vom Erdkabel einzuhalten.
- 7.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.
- 7.4 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. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff ) erstellt werden.
- 7.5 Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück in einen Sickerschacht geleitet werden. Eine Versickerung über Sickerschächte ist jedoch nur nach einer Vorreinigung möglich. Sollte eine Versickerung daher nicht möglich sein, wird das Oberflächenwasser in einen eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet.
- 7.6 Im Bereich des Bebauungsplanes kann das Grundwasser sehr hoch unter Gelände ansteigen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen den hohen Grundwasserstand zu schützen.

7.7 Die Telekommunikationsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

7.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB angewendet.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Acker, auf dem Mais angebaut wurde.

Als Ausgleichsfläche für die geplante Bebauung wird der Grundstückseigentümer eine Teilfläche von 2000 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flur Nr. 745, Gemarkung Wartenberg, das bisher landwirtschaftlich genutzt war, durch naturfördernde Massnahmen ökologisch aufwerten.

Zu diesem Zweck ist eine Pflanzung von standortgerechten Bäumen, Baum und Gebüschgruppen vorgesehen wie z.B.:

*Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Prunus padus*, *Quercus robur*,  
*Salix alba*, *Salix triandra*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*,  
*Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*,  
*Rhamnus irangula*, *Sambucus nigra*, *Lonicera xylosteum*,  
*Rhamnus cathartica*.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgerneinderat Wartenberg am 12.5.99 gefaßt und am 10.12.99 m ortsüblich bekanntgemacht ( § 2 Abs. 1 BauGB ).  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.11.99 hat in der Zeit vom 10.12.99 bis 10.1.00 stattgefunden ( § 3 BauGB).  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.11.99 hat in der Zeit vom 7.12.99 bis 10.1.00 stattgefunden.  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.00 hat in der Zeit vom 7.2.00 bis 7.3.00 stattgefunden ( § 3 Abs. 2 BauGB ).  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.5.00 wurde vom Marktgemeinderat Wartenberg am 21.6. 00 gefaßt ( § 10 BauGB ).  
  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister
6. Die ortsübliche Bekanntgabe des Bebauungsplanes erfolgte im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg vom 7.7.00 Nr. 27/00 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vorn 12.5.00 in Kraft 1 § 10 BauGB ).  
  
Markt Wartenberg, den 11.7.2000  
  
G. Weltrich, 1. Bürgermeister

# **Satzung des Marktes Wartenberg über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld II“ gemäß § 13 BauGB**

Der Markt Wartenberg erlässt mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.10.2003 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld II“ gemäß § 13 BauGB:

## **§ 1**

Die Textziffer B, Nr. 4. wird um eine Ziffer 4.6 mit folgendem Text ergänzt:

„ Fahrrad- und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 6 qm sind auch außerhalb von Bauräumen zulässig.“

## **§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg in Kraft.

Wartenberg, 05.11.2003  
Markt Wartenberg  
gez.  
Walter Rost  
1. Bürgermeister

# **Satzung des Marktes Wartenberg**

## **über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld II“ gemäß § 13 BauGB**

Der Markt Wartenberg erlässt mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.12.2003 folgende

Satzung  
über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld II“  
gem. § 13 BauGB

### **§ 1**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich WA 1 wie folgt geändert:

Tz. 2.1 Es werden folgende max. zulässige Geschossflächen GF festgesetzt:

Für den Bereich WA 1	264 m <sup>2</sup>
----------------------	--------------------

Tz. 2.2 Es werden folgende max. zulässige Grundflächen GR pro Wohngebäude festgesetzt:

Für den Bereich WA 1	132 m <sup>2</sup>
----------------------	--------------------

### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg in Kraft.

Wartenberg, den 12.12.2003

Markt Wartenberg:

gez.

Walter Rost

1. Bürgermeister