Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Moosburger Straße“

als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 und seine 1. Änderung aus dem Jahr 2007.

Festsetzungen (Planfassung 25.07.2011):

A. FESTETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	GF 200 m²	höchstzulässige Geschossfläche in m², z.B. 200 m²
2.2	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1	E DH H	Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser u. Hausgruppen
3.2		Baulinie
3.3		Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4:1		Straßenbegrenzungslinie
4.2		öffentliche Verkehrsfläche
4.3		Eigentümerweg
4.4	TG	Tiefgaragenfläche
4.5	ST	Fläche für Stellplätze
4.6	Ga	Flächen für Garagen
4.7		Sichtflächen

5. GRÜNFLÄCHEN

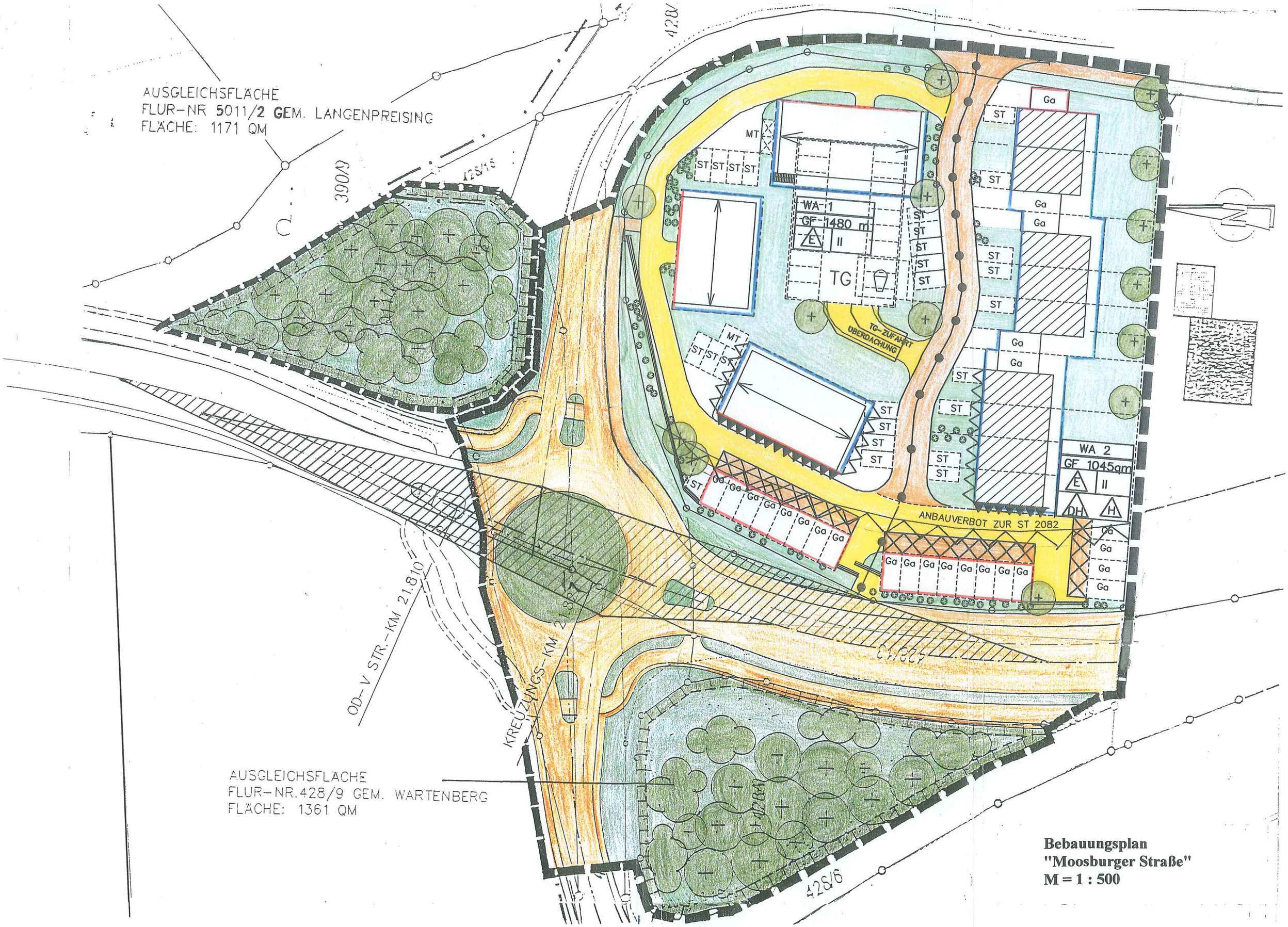
5.1		Bäume zu pflanzen, geringe Abweichungen gegenüber den Planzeichen sind zulässig
5.2		Flächige Strauchbepflanzung
5.3		private Grünflächen
5.4		Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)

6. SONSTIGES

6.1		Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6.2		Abgrenzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes
6.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
6.4	WA 1, WA 2,	Teilbereiche
6.5		Firstrichtung
6.6	4,5	Masszahl z.B. 4,5 m
6.7	422	Flurnummer z.B. 422
6.8		bestehende Grundstücksgrenzen
6.9		vorgeschlagne Grundstücksteilung
6.10		Öffentlicher Spielplatz
6.11	ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ	Schallschutzmaßnahmen $R'_{w,res}$>30 dB
6.12	▲▲▲▲▲▲▲▲	Schallschutzmaßnahmen $R'_{w,res}$>35 dB
6.13		Schallschutzwand
6.14		Anbauverbotszone zur ST 2082
6.15		private Garagenvorfläche

7. HINWEISE

7.1		Vorgeschlagene Situierung der Baukörper
7.2	MT	Vorgeschlagene Situierung der Mülltonnen



Bebauungsplan
"Moosburger Straße"
M = 1 : 500

Planbezeichnung **MARKT WARTENBERG**

BEBAUUNGSPLAN MOOSBURGER STRASSE

gefertigt am: 15.07.2003
geändert am: 07.01.2004
geändert am: 21.04.2004
geändert am: 02.02.2005
geändert am: 01.06.2005
geändert am: 19.10.2005
geändert am: 24.05.2006
geändert am: .....

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 Ing. Büro Eber in Langenpreising gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Moosburger Straße als

Satzung

Markt Wartenberg, den .....

.....
Manfred Ranft
1. Bürgermeister

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 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Es werden folgende maximale Geschoßflächen GF festgesetzt:
Für den Bereich WA 1 1480 m²
Für den Bereich WA 2 980 m²

2.2 Die maximal zugelassene Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude beträgt 2.

2.3 Bauweise:
WA 1 Einzelhäuser
WA 2 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser

2.4 Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

3. GESTALTUNG

3.1 Die Dachform wird als Satteldach mit in der Planzeichnung vorgegebenen Firstrichtung festgesetzt.

3.2 Die Dachneigung ist zwischen 30° und 39° zulässig.

3.3 Als Dachdeckung sind nur rote Dachziegel zulässig.

3.4 Dachaufbauten:

WA 2 Je Dachseite sind zulässig:
Zwei Dachgauben mit max. 1,50 m Aussenbreite
oder 1 Zwerchgiebel aussenwandbündig
Breite maximal 3,50 m

WA 1 Je Dachseite sind zulässig:
4 Dachgauben oder 2 Zwerchgiebel aussenwandbündig,
Breite max. 3,50 m

Dachgauben sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

3.5 Dachflächenfenster sind zulässig.
Der Abstand von der Gebäudekante darf 2,0 m nicht unterschreiten.
Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen.

3.6 Die Wandhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten (bezogen auf OK fertiger Fußboden im Eingangsbereich bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand.

3.7 Die OK fertiger Fußboden darf max. 0,40 m über der vor dem Hauszugang liegenden Erschließungsstraße liegen.

3.8 Zusammenhängende Baukörper sind profilgleich auszuführen.

3.9 Die Höhe der Schallschutzwand bzw. die Firsthöhe der relevanten Garagen muss mindestens 3 m betragen.

3.10 Entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maß) an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden (Ober- und Dachgeschoss) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- ΔΔΔΔΔΔΔ: $R'_{w,res}$>30 dB
- ▲▲▲▲▲ $R'_{w,res}$>35 dB

3.11 Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmer zu einer lärmabgewandten Seite situiert werden. Ist dies nicht möglich ist eine mechanische Belüftungsmöglichkeit mit Schalldämmlüftern vorzusehen.

3.12 Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" bestimmt werden.

4. GARAGEN

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der besonders festgelegten Flächen zulässig.
Stellplätze und Nebengebäude z.B. Gartenhäuschen sind bis zu einer Größe von 20 m² Grundfläche auch ausserhalb der Bauräume zulässig.

4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Der Stauraum vor Garagen muß mindestens 5,00 m betragen.

5. GRÜN - FREIFLÄCHEN

5.1 Pflanzgebot:
Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind bevorzugt mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:

Bäume	Stileiche, Hainbuche, Feldahorn, Wildkirsche, Erle, Weide Obstbäume (Halb- und Hochstamm) Heister, 2 x v. 150-200
Sträucher	Haselnuß, Weissdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Schlehe 2 x v. 60-100 Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

5.2 Einfriedungen von Gärten dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

6. HINWEISE

6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten

6.2 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

6.3 Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Ist das nicht möglich sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.4 Es wird empfohlen die Wohngebäude bis zur Höhe von 425,70 ü NN hochwassersicher auszuführen.
Das entspricht dem HW_{100} + 50 cm.

6.5 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von Grundstücken zur St 2082 sind nicht zulässig.

2. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Moosburger Straße“ des Marktes Wartenberg

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 30.06.2010 gefasst (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 11.08.2011bis 30.09.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).

3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde vom Marktgemeinderat am 09.1102011 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1 a BauGB).

Wartenberg, 10.11.2011
Markt Wartenberg

Manfred Ranft
1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2011 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 47; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Wartenberg, 29.12.2011
Markt Wartenberg

Manfred Ranft
1. Bürgermeister