FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR — reines Wohngebiet
Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2.2 WA — allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2.3 Fahrzeughalle — Für die mit Planzeichen gekennzeichnete Fahrzeughalle im WA3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig.

2.4 Verbindung von Baugebietsteilflächen

2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteilflächen und Grünflächen

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1 Im WA1, WA2, WA5 und WR beträgt die Grundflächenzahl 0,35.

Im WA3 beträgt die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschoßflächenzahl 0,4, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,52 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.

Im WA4 beträgt die Grundflächenzahl 0,3, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,67 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.

(Hinweis: bei der Ermittlung der Grundfläche eines Bauvorhabens sind unter anderem die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Auf die Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.)

3.2 GR 118 — abweichend zu Festsetzung 3.1 für einzelne Bauräume festgesetzte Grundfläche

3.3 II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze
(II) — Anzahl der Vollgeschosse zwingend

3.4 +0,5m — Höhenlage des Erdgeschosses über der Straße;
Für Gebäude im WA1, WA2, WA5 und WR ohne diese Höhenangabe beträgt das Maß +0,3 m.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens um diesen Wert über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Fahrbahnmitte gegenüber der Grundstücksmitte. Bei Doppelhäusern ist für beide Teilgebäude der Bezugspunkt des höher gelegenen Teilgrundstücks maßgeblich.

3.5 $WH_{5,4m}$ — Wandhöhe; für Gebäude ohne Wandhöhenangabe beträgt das Maß im WA1 5,85 m, im WA2, WA5 und WR 5,6 m.

Die Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach) darf diesen festgesetzten Wert nicht überschreiten, gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss darf die Höhe der Traufwände außerden maximal 8,20 m über dem Fertigfußboden des Hanggeschosses betragen. Bei Garagen darf die Wandhöhe über dem Fertigboden maximal 3,0 m betragen.

3.6 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig (gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses).

3.7 Abweichende Höhenfestsetzungen: für einzelne Bauräume im WA3 und WA4 werden die Höhenlage oder Höhe baulicher Anlagen mit folgendem Planzeichen abweichend zu den Festsetzungen 3.4 bis 3.6 festgesetzt; alle Angaben in Meter über Normalhöhennull:

Höhenlage EG	max. 449,65 m ü NHN	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss
Traufwandhöhe	max. 458,80 m ü NHN	Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach an der Traufseite; ggf. unterschieden je Gebäudeseite)
Firsthöhe	max. 460,80 m ü NHN	Höhe des Firstes

4. Bauweise, Grundstücke, Wohnungen

4.1 Die Gebäude sind im WA3, WA4 und WA5 in der offenen Bauweise als Einzelhäuser und im WA1 in der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

Im WA2 und WR sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf im WA2 und WR höchstens 20 m betragen.

4.2 Abweichend von Nr. 4.1 dürfen im WA2, WA5 und WR folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:
Garagen und Nebengebäude
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m je Grundstücksgrenze,
- einer Bebauungstiefe von höchstens 11 m (§ 23 Abs. 4 BauNVO),
- einer Traufwandhöhe von maximal 3,0 m und einer Firsthöhe von maximal 4,5 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

4.3 Im WA2 und WR beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 550 m², für Doppelhaushälften 315 m². Im WA5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 460 m².

4.4 Im WA1, WA2 und WR sind in Einzelhäusern bis zu zwei Wohnungen, in Doppelhaushälften höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA5 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

4.5 Für Arbeitnehmerwohnheime, Schwestern- und Pflegerwohnheime ist ein Stellplatz je zwei Betten zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg vom 18. Mai 2021.

4.6 Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Stellplätze sind mit Elektroladestationen in folgender Zahl auszustatten: je vollendete fünf Stellplätze einer baulichen Anlage ist eine Elektroladestation zu errichten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenze; im WA1 dürfen Wintergärten die Baugrenzen bis 2,5 m Tiefe und 10 m² Grundfläche überschreiten, Balkone bis 1,5 m. Im WA3, WA4 und WA5 dürfen Terrassen und Balkone die Baugrenzen bis 2,0 m Tiefe überschreiten.

5.2 Werden durch das Ausnützen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhen Abstände nach Art. 6 BayBO unterschritten, so ist das im WA1 und im WA4 zulässig. In den anderen Baugebietsteilen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5.3 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

5.4 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten. Im WA3, WA4 und WA5 sind die vorgenannten baulichen Anlagen nur auf dieser Fläche und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen. Wege- und Leitungsrechte

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 P — Parkplatz

6.3 F — Fußweg

6.4 Platz — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg als Zufahrt, Quartiersplatz und Wendeanlage für Lkws bis 10 m Länge, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge.

6.5 private Verkehrsfläche

6.6 Parkplatz — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze für die Anlagen der Klinik Wartenberg ausgenommen Personalwohnungen. Stellplätze für andere Nutzungen und Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

6.7 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe freizuhalten.

6.8 Fläche zur Begründung folgender Wege- oder Leitungsrechte:

(a) Gehrecht zugunsten des Marktes Wartenberg zur Weitergabe an die Allgemeinheit

(b) Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 961/4, Gemarkung Wartenberg und zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde

(c) Leitungsrecht für die Wärmeversorgung zugunsten der Klinik Wartenberg

7. Gestaltung

7.1 Außenwände: im WA3 und WA4 sind grelle oder stark reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig. Fassaden, die länger sind als 20 m, sind durch vertikale Elemente wie Pfeiler oder Gebäudeversätze zu gliedern. Im WA1, WA2, WA5 und WR sind Außenwände als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen sowie Glaskonstruktionen zulässig.

7.2 Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.

7.3 Einfriedungen dürfen an Straßen maximal 1,0 m hoch sein, sonst 1,5 m. Für die Hecken nach Nr. 9.7 und Nr. 9.11 gelten diese Beschränkungen nicht. Zaunsockel aus Beton sind nicht zulässig.

7.4 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.

7.5 Stützwände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,8 m über dem Gelände allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in einer Bebauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO von 6 m bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem Gelände allgemein zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Im WA5 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

7.6 Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Kies, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster).

8. Dächer

8.1 Dachform (Gebäude der Hauptnutzung)
Im WA3 sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 18 bis 45° zulässig.
Im WA4 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 45° sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei untergeordneten Vorbauten und Anbauten sind im WA3 und WA4 auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Im WA1 sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen bis 35° zulässig. Im WA2, WA5 und WR sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 35° und (auch versetzt angeordnete) Pultdächer mit einer Neigung von 15 bis 30° sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei versetzt angeordneten Pultdächern sind Dachterrassen bis zu einer Fläche von 25 m² zulässig, aber nicht als Dacheinschnitt.

8.2 Dachüberstände: Dächer dürfen maximal 0,8 m überstehen; größere Dachüberstände sind zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden und die Baugrenzen nicht überschritten werden.

8.3 vorgeschriebene Firstrichtung

8.4 Dacheindeckung: Zulässig sind Dachplatten aus Ton oder Beton und Blech als Stehfalzdeckung sowie Dachflächenfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen.

8.5 Dachaufbauten: Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen maximal 1,3 m breit sein und müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m haben. Je Gebäudeseite ist ein Zwerchgiebel zulässig. Dachaufbauten müssen zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

8.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.7 Im WA5 sind Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden als begrünntes Flachdach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 NORD — Spielplatz, mit Bezeichnung

9.3 Auf der Grünfläche für den Spielplatz Nord gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung: Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeveränderungen sind auf das Nötigste zu beschränken und mit Böschungen anzulegen. Böschungen dürfen höchstens 1,20 m hoch sein und ein Neigungsverhältnis von maximal 1:2 haben. Auf dem Spielplatz und dem Weg dorthin dürfen Flächen nur mit wassergebundener Decke befestigt werden. Einfriedungen sind im Bereich der Obstwiese nur als Holzzäune zulässig, im Wald auch als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun. Einfriedungen dürfen keine Sockel haben und dürfen höchstens 1,20 m über dem Gelände hoch sein.

9.4 Wasserfläche (Teich)

9.5 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)

9.6 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: auf dieser Fläche sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 65 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang.

9.7 Hecke 1 — Fläche zum Anpflanzen einer Hecke

Hecke 1 (Gebietseingrünung): auf dieser Fläche sind 6 Laubbäume zweiter Wuchsordnung im Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen, Pflanzqualität Solitärbaum 4xv, Höhe mindestens 4 m. Die Fläche ist außerdem zu 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.

Hecke 2 (Parkplatzeingrünung): die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen mit mindestens 3 m Höhe und an der Südseite vorgelagertem Wildkrautsaum. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

9.8 zu erhaltender Baum; Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang.

9.9 Auf den Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gemäß Nr. 9.8 sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Wegen und Zufahrten innerhalb der in Nr. 5.4 festgesetzten Flächen, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist und mit Ausnahme von Zäunen.

Für Bauarbeiten innerhalb der Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gemäß Nr. 9.8 wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zur Einsicht bereit).

Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.

9.10 anzupflanzender Laubbaum mit Angabe der Mindestwuchsordnung, z.B. I

9.11 anzupflanzende Laubhecke als Schnitthecke mit mindestens 80 cm Breite und mindestens 150 cm Höhe. Zur dauerhaften Freihaltung der Sichtflächen muss die Hecke entlang der Badstraße zum Gehsteig mindestens 1,0 m Abstand halten (Hinweis: Der Begründung liegt ein Lageplan bei).

9.12 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb dieser Fläche müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände, etc.) so auszuführen, dass sie die dem jeweiligen im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109). (Hinweis: die DIN 4109 liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Wartenberg zur Einsicht bereit).

9.13 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit einzelnen Magerstandorten auf Teilflächen

(Oberbodenabtrag zur Herstellung der Magerstandorte, Einsaat mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut; Markierung und Abgrenzung der Fläche zum Acker mit Pflöcken; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel; Zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts; erste Mahd zwischen Mitte Juni und Mitte Juli, zweite Mahd im Herbst; belassen von Brachebereichen, auf 5 bis 10 % der Fläche auf jährlich wechselnden Bereichen). Die Fläche ersetzt die mit der Baugebietsteilfläche WA5 überplante Ausgleichsfläche.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestand, Topographie

1.1 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

1.2 937/2 — Flurstücksnummer

1.3 460 — Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN

1.4 Höhenangabe Straßenverlauf üNN

1.5 Graben, Böschung

1.6 Trafostation

1.7 vorhandener Baum

1.8 vorhandener Grenzpunkt (zur Vermaßung von Festsetzungen)

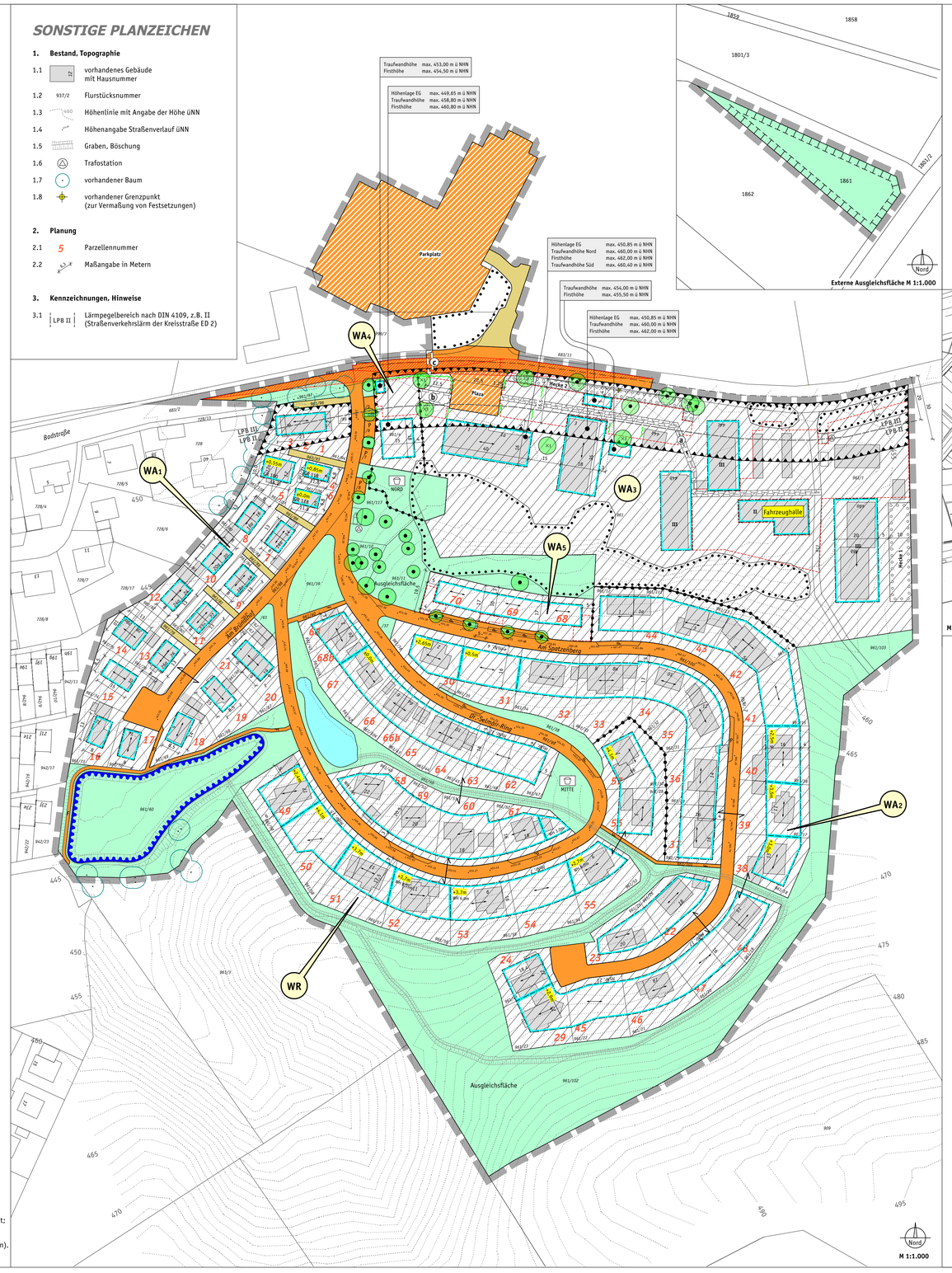
2. Planung

2.1 5 — Parzellennummer

2.2 4,5 — Maßangabe in Metern

3. Kennzeichnungen, Hinweise

3.1 LPB II — Lärmpegelbereich nach DIN 4109, z.B. II (Straßenverkehrslärm der Kreisstraße ED 2)



Externe Ausgleichsfläche M 1:1.000

PRÄAMBEL

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 16. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Am Bründlhof als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

M 1:15.000 — Übersicht

Markt Wartenberg
Bebauungsplan Am Bründlhof
16. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst — am 7. Juni 2021

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 28. Mai 2021 (§3 Abs. 1 BauGB) — vom 9. August 2021 bis 8. September 2021

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 28. Mai 2021 (§4 Abs. 1 BauGB) — vom 29. Juli 2021 bis 8. September 2021

4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 28. September 2021 (§3 Abs. 2 BauGB) — vom 6. Dezember 2021 bis 5. Januar 2022

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 28. September 2021 (§4 Abs. 2 BauGB) — vom 22. November 2021 bis 5. Januar 2022

6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 28. September 2021 mit Begründung vom 9. März 2022 — am 14. März 2022

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Wartenberg den .....

.....
Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....

.....
Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

gefertigt am 28. September 2021
Verfahrensvermerke vom 15. März 2022

architekturbüro pezold-Wartenberg