

FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 reines Wohngebiet
2.2 allgemeines Wohngebiet
2.3 Fahrzeughalle
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.
3.2 GR 118 abweichend zu Festsetzung 3.1 für einzelne Bauräume festgesetzte Grundfläche
3.3 zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze
3.4 Höhenlage des Erdgeschosses über der Straße
3.5 Wandhöhe; für Gebäude ohne Wandhöhenangabe beträgt das Maß im WA1 5,85 m, im WA2, WA5 und WR 5,6 m.

- 3.6 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
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

- 3.8 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.9 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.10 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.11 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.12 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.13 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.14 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.15 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.16 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.17 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.18 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.19 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.20 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.21 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.22 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.23 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.24 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.25 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.26 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.27 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.28 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.29 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.30 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.31 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.32 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.33 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.34 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.35 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 3.36 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig
3.37 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig

- 6.8 Fläche zur Begründung folgender Wege- oder Leitungsrechte:
a) Gehrecht zugunsten des Marktes Wartenberg zur Weitergabe an die Allgemeinheit
b) Geh- und Fahrrecht 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.
7.2 Aneinandergebauten Gebäude sind profilgleich zu errichten.
7.3 Einfriedungen dürfen an Straßen maximal 1,0 m hoch sein.
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.
7.6 Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen

8. Dächer

- 8.1 Dachform (Gebäude der Hauptnutzung)
8.2 Dachüberstände; Dächer dürfen maximal 0,8 m überstehen.
8.3 vorgeschriebene Firstrichtung

- 8.4 Dachendeckung; zulässig sind Dachplatten aus Ton oder Beton und Blach als Stehfaldeckung
8.5 Dachaufbauten; Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab 35° Dachneigung zulässig.
8.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 öffentliche Grünfläche
9.2 Spielplatz, mit Bezeichnung

- 9.3 Auf der Grünfläche für den Spielplatz Nord gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung
9.4 Wasserfläche (Teich)

- 9.5 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)
9.6 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

- 9.7 Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
9.8 zu erhaltendem Baum; Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

- 9.9 Auf den Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume
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.
9.12 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 9.13 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.14 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.15 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.16 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.17 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.18 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.19 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestand, Topographie

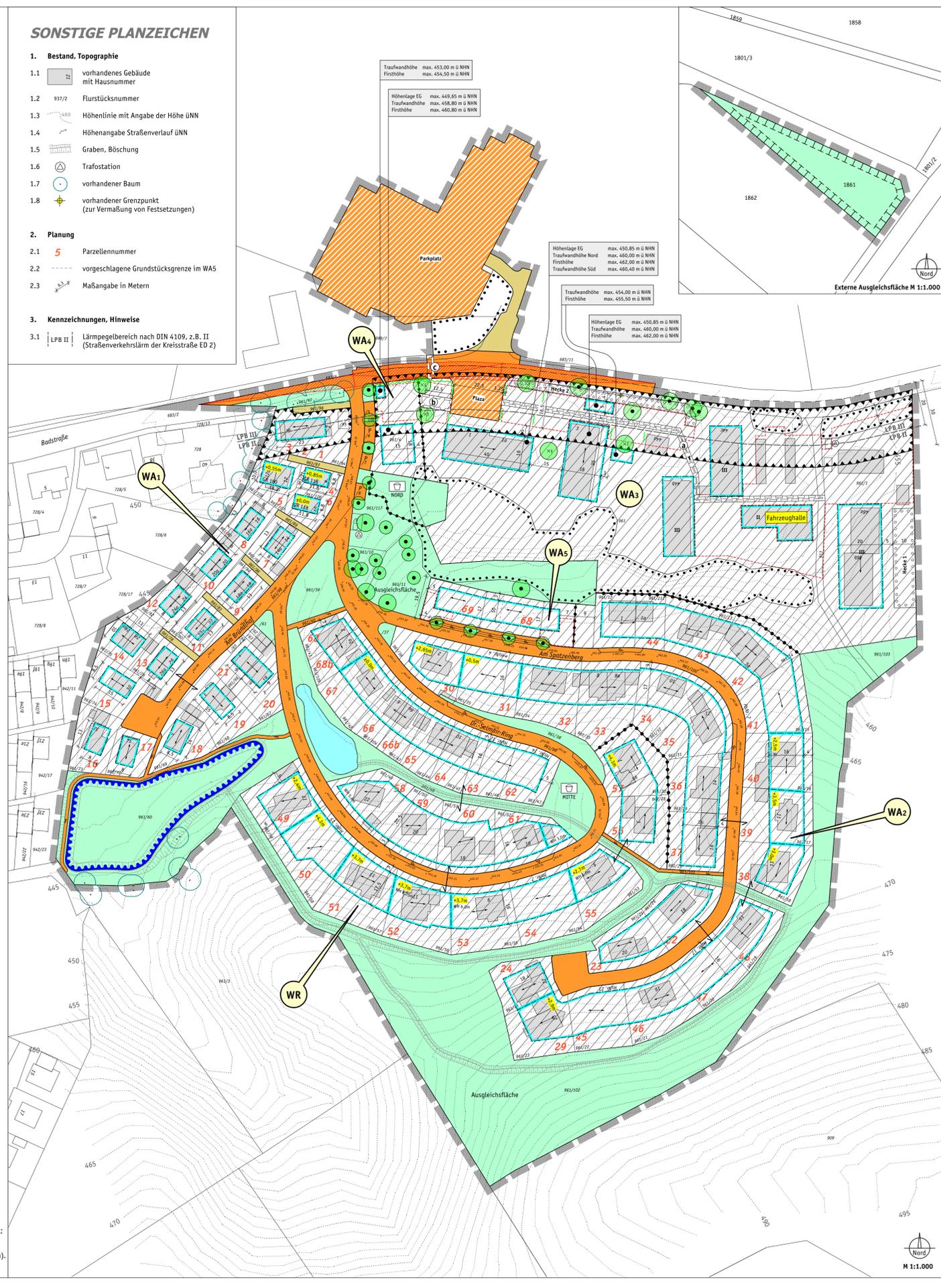
- 1.1 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
1.4 Höhenangabe Straßenverlauf üNN
1.5 Graben, Böschung
1.6 Trafostation
1.7 vorhandener Baum
1.8 vorhandener Grenzpunkt

2. Planung

- 2.1 Parzellennummer
2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze im WA5
2.3 Maßangabe in Metern

3. Kennzeichnungen, Hinweise

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



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



Übersicht

Markt Wartenberg
Bebauungsplan Am Bründlhof
17. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 20. Januar 2025
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 7. Januar 2025 vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 7. Januar 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 7. Januar 2025 mit Begründung vom 1. April 2025 am 7. April 2025

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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 der Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Januar 2025 mit Begründung vom 1. April 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

gefertigt am 7. Januar 2025
Verfahrensvermerke vom 7. April 2025
architekturbüro pezold Wartenberg