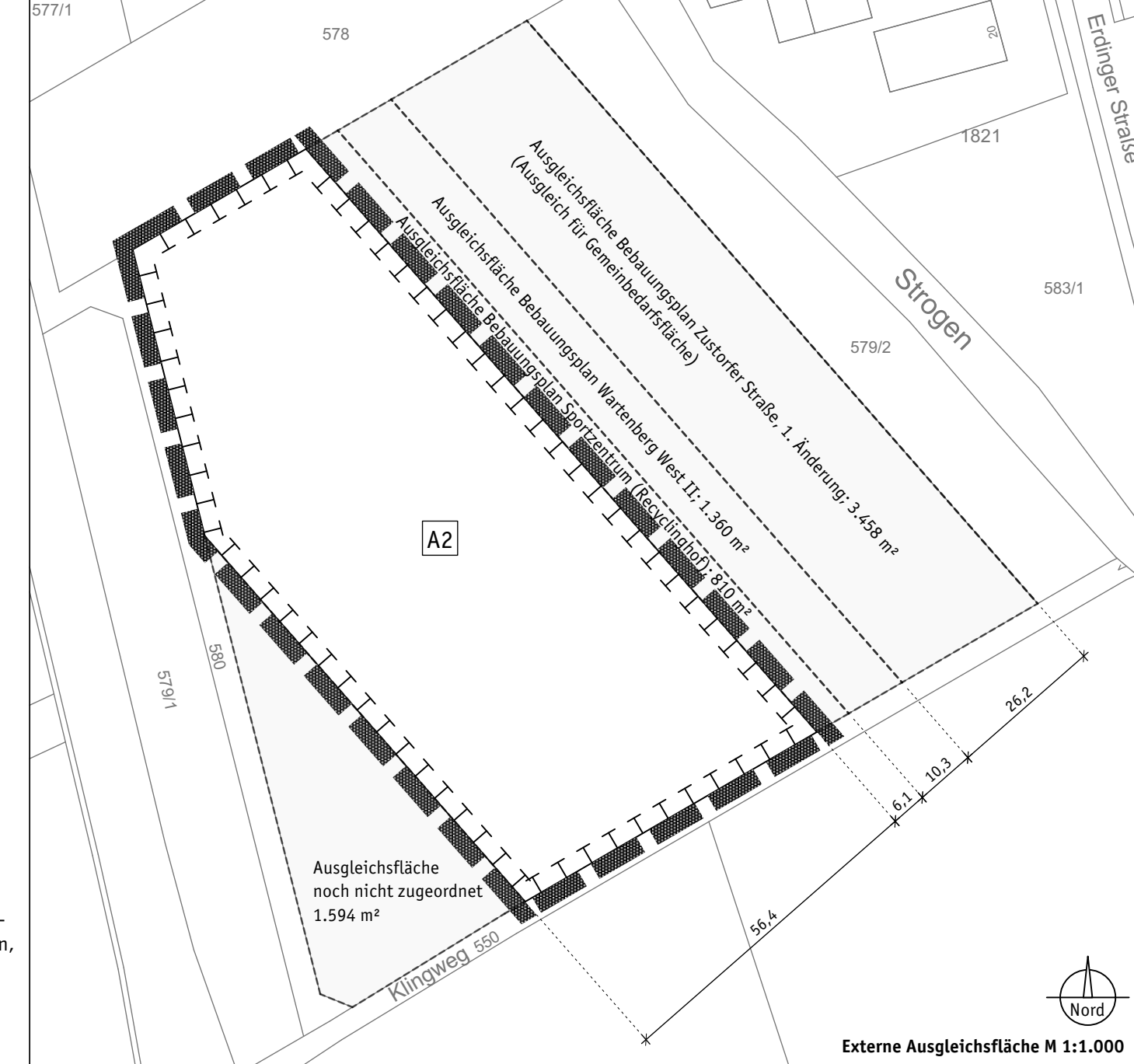


FESTSETZUNGEN

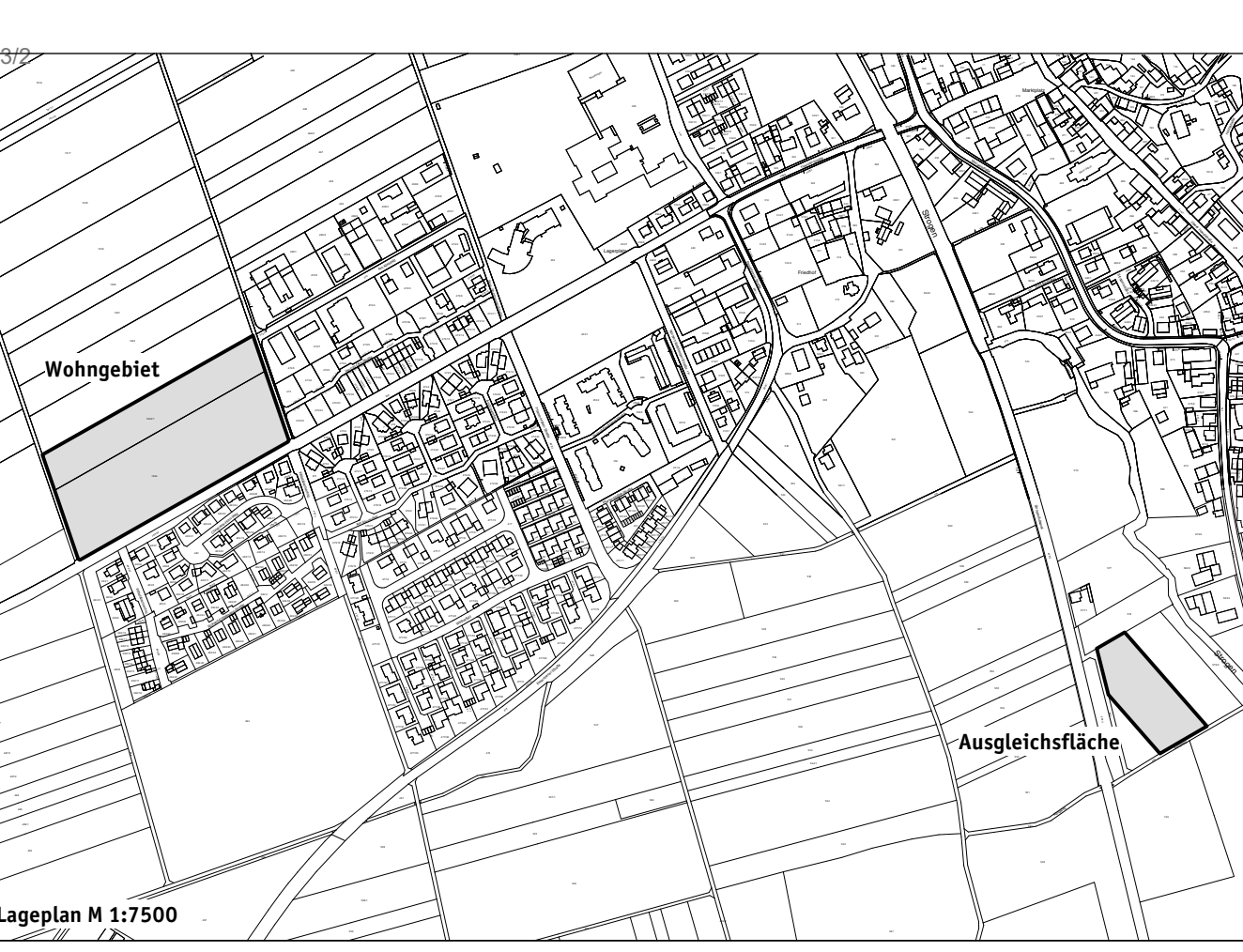
- 1. Räumlicher Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der Nutzung
2.1 allgemeines Wohngebiet
2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
2.3 Bauliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet
3. Bauweise, Abstandsflächen
3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätzen und Zufahrten
4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten.
4.2 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten:
4.3 In den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
4.4 Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage für die Gebäude auf den bezeichneten Baugebietsteilflächen.
4.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen.
5. Maß der baulichen Nutzung
5.1 Grundfläche WA1, WA2 und WA3:
5.2 Grundfläche WA4a und WA4b:
5.3 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.
5.4 Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:
5.5 Die Wandhöhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:
6. Wohnungen und Stellplätze
6.1 In Wohngebäuden sind im WA3 bis zu zwei Wohnungen, im WA1 und WA2 höchstens eine Wohnung zulässig.
6.2 Abweichend zur Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg ist für barrierefreie Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten.
7. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen
7.1 öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Fuß- und Radweg
7.3 Straßenbegrenzungslinie
7.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
7.5 Mischfläche
7.6 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über Normalhöhennull.
7.7 Einfahrt: im WA4a und WA4b sind Einfahrten nur an dieser Stelle zulässig.
7.8 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.
7.9 Zu öffentlichen Grünflächen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.
7.10 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
8. Gestaltung
8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind folgendermaßen auszubilden:
8.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
8.3 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden.
8.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zu 10 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes des jeweiligen Baugrundstücks nach Nr. 5,3 zulässig.
8.5 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zur Höhenlage der Pfarrerr-Rotter-Straße zulässig.
9. Immissionsschutz
9.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:
10. Grünordnung, Natur und Landschaft
10.1 öffentliche Grünfläche
10.2 Quartiersplatz mit Spielplatz
10.3 zu erhaltender Baum
10.4 zu pflanzender Laubbäume
10.5 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein.
10.6 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen.
10.7 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen.
10.8 Die in Nr. 10.1 bis 10.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
10.9 Schmitzhecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
10.10 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdrurchlässig zu befestigen.
10.11 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
10.12 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
10.13 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 öffentliche Grünfläche
10.2 Quartiersplatz mit Spielplatz
10.3 zu erhaltender Baum
10.4 zu pflanzender Laubbäume
10.5 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein.
10.6 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen.
10.7 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen.
10.8 Die in Nr. 10.1 bis 10.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
10.9 Schmitzhecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
10.10 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdrurchlässig zu befestigen.
10.11 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
10.12 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
10.13 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Teilmaßnahme A1 (1.083 m²):
Teilmaßnahme A2 (6.878 m²):
Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.



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

- SONSTIGE PLANZEICHEN
1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern
1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
1.2 Flurstücknummer
1.3 Maßangabe in Metern
1.4 Parzellennummer
1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1.6 Höhenlage bestehender Straßen in Meter über Normalhöhennull.
2. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
2.1 Überschwemmungsgebiet HQ100 des Klinggrabens, nicht festgesetzt
(Quelle: Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern, Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG, 31. Oktober 2019, Dr. Blasy Dr. Überland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Kleinfeld West
VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 20. September 2017
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Januar 2022 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 14. März 2022 bis 13. April 2022
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Januar 2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 24. Februar 2022 bis 6. April 2022
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 12. Januar 2022 mit Begründung vom 24. Mai 2022 am 24. Mai 2022
Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

gefertigt am 12. Januar 2022
Verfahrensvermerke vom 25. Mai 2022
architekturbüro pezold-Wartenberg