


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 Robert-Weise-Straße als Satzung.

FESTSETZUNGEN


1. Räumlicher Geltungsbereich


1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der Nutzung, Höhenlage

2.1  allgemeines Wohngebiet

2.2 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen in folgendem Umfang zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- außerdem bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind und durch Gabionen und Trockenmauern;

2.3  zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in Metern. Der erste Wert gibt das Niveau über Normalhöhennull an, z.B. 440,7 m ü. NHN, der zweite Wert das Niveau über dem fertigen Erdgeschossfußboden, z.B. 10,5 m. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.


2.4  zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert in Metern (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite). Der erste Wert gibt das Niveau über Normalhöhennull an, z.B. 436,6 m ü. NHN, der zweite Wert das Niveau über dem fertigen Erdgeschossfußboden, z.B. 6,25 m.

2.5 Der fertige Erdgeschossfußboden darf höchstens 431,0 m ü. NHN liegen. Bei Gebäuden mit Höhenversprüngen gilt die Festsetzung für den höchsten Bereich des Erdgeschosses.


3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen


3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.3  Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen, Balkone und Balkontrennwände dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten

4. Stellplätze, Wohnungen

4.1  Fläche für offene Stellplätze und Zufahrten; Garagen sind nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4.2  Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage für die Gebäude im Geltungsbereich. Die Garage darf sich außerdem auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 3.3 erstrecken.


4.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans findet § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg für barrierefreie Wohnungen keine Anwendung. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung. Besucherstellplätze nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung und barrierefreie Stellplätze nach § 6 der Stellplatzsatzung sind nur auf der Fläche gemäß Festsetzung 4.1 als oberirdische Stellplätze zulässig.


4.4 In Wohngebäuden ist je 170 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig. (Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungsanzahl ist das Ergebnis aus der Grundstücksfläche und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).


5. Straßen und Wege


5.1  öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

5.4  Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

5.5  Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Grundstückseigentümer im allgemeinen Wohngebiet (Zufahrt Tiefgarage)

5.6  Fläche für die Abfallbeseitigung: Bereitstellung der Abfallbehältnisse zur Entsorgung gemäß Art. 3 ff. BayAbfG und Abschnitt 2 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Erding sowie zur Entsorgung gemäß VerpackV.

6. Gestaltung

6.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 38° auszubilden.

6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,50 m, gemessen in der Senkrechten
- Traufwandhöhe bei Zwerchgiebeln maximal 6,25 m über Erdgeschossfertigfußboden
- Breite Zwerchgiebel höchstens 3,50 m, Gauben höchstens 2,00 m
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand


6.3 Dacheinschnitte sind nur in Dächern mit weniger als 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- maximal zwei Einschnitte je Dachseite
- Breite jeweils höchstens 3,50 m
- Gesamtbreite der Einschnitte einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand
- Für die durch diese Dacheinschnitte entstehenden, zurückversetzte Traufen gilt die Höhenbeschränkung nach Nr. 2.4 nicht.


6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,5 m ab dem natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb der Fläche für das Geh- und Fahrrecht nach Nr. 5.5 gilt diese Beschränkung nicht. In den Flächen zur Erhaltung von Gehölzen sind Geländeänderungen unzulässig, mit Ausnahme der Anlage von bis zu 1,5 m breiten Böschungen entlang der Fläche für das Geh- und Fahrrecht nach Nr. 5.5.

6.5 Stützmauern dürfen über dem fertigen Gelände maximal 1,60 m hoch sein.

6.6 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, sind nur als Zäune mit bis zu 1,1 m Höhe über dem fertigen Gelände zulässig. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

7. Grünordnung

7.1  öffentliche Grünfläche - Großgrün zur Siedlungsgliederung


7.2  Fläche mit folgender Bindung für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten.

Fichten sind davon ausgenommen und dürfen durch Erlen (*Alnus glutinosa*) ersetzt werden. Im Übrigen sind ausgefallene Bäume unverzüglich nachzupflanzen. Nachpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind in folgender Qualität auszuführen: Hochstamm 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Bei Bauarbeiten im Bereich unter der Kronentraufe dieser Bäume (senkrechte Projektion der Baumkrone zzgl. 1,5 m) 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).

7.3 Mindestens 50 % der privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen (die Gehölzfläche nach Nr. 7.2 wird dabei mitgerechnet).

7.4 Für die Anpflanzung von Hecken sind nur heimische Laubgehölze zulässig; bei Strauchpflanzungen muss der Anteil heimischer Laubgehölze mindestens 50 % betragen.


7.5  zu pflanzender Laubbaum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

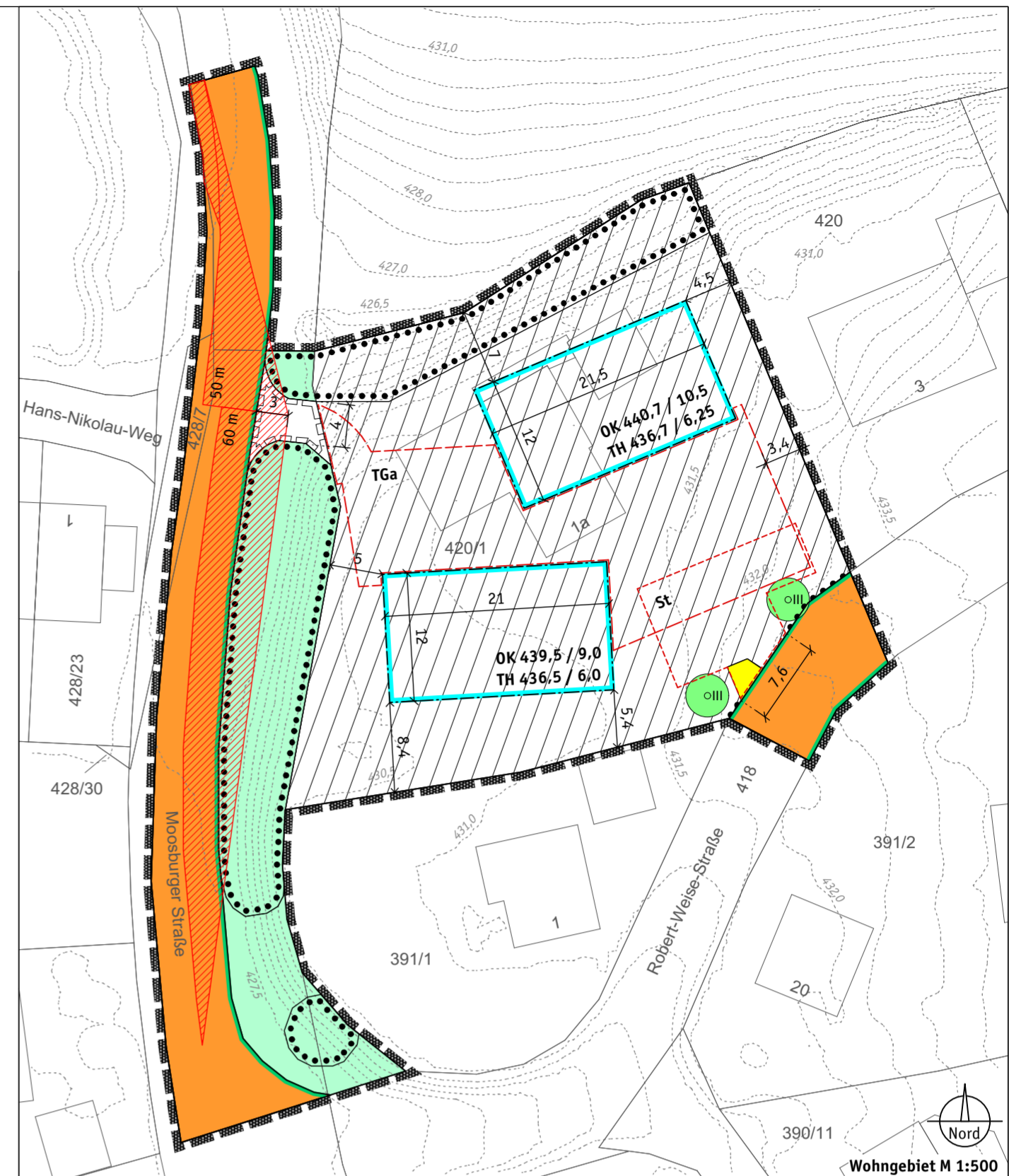
7.6 Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von über 0,8 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen.

7.7 Die in Nr. 7.3 bis 7.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.8 Offene Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungs- bzw. Porenanteil von mehr als 15 % aufweisen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1.1  Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Markt Wartenberg Bebauungsplan Robert-Weise-Straße

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 8. März 2017 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 14. November 2018 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 14. November 2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019 |
| 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 14. November 2018 mit Begründung vom 13. März 2019 | am 13. März 2019 |

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

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (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 14. November 2018 mit Begründung vom 12. März 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)