



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Robert-Weise-Straße
Begründung

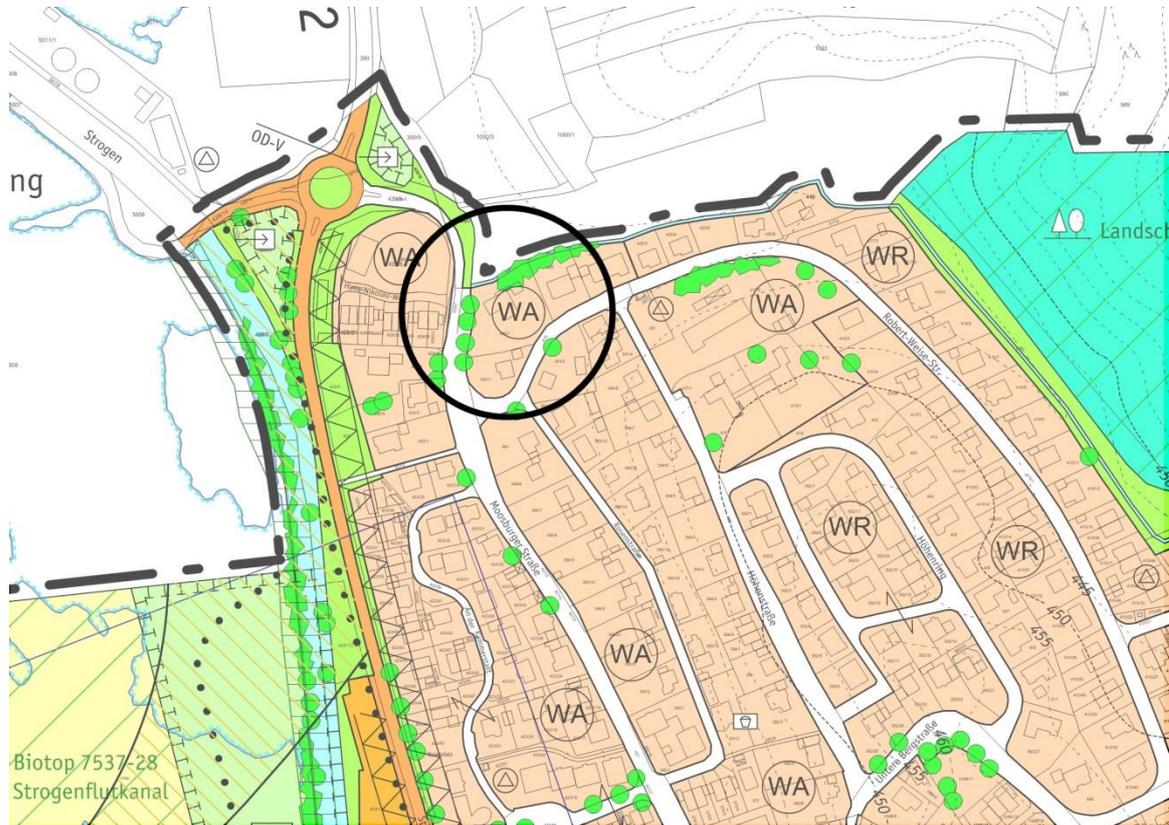
13. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Verfahren	5
5	Städtebauliches Konzept.....	6
5.1	Wohngebäude	6
5.2	Erschließung.....	7
5.3	Ortsbild und Grünordnung.....	8
5.4	Verschattung von Nachbargebäuden	10
5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	10
5.6	Flächen	11
5.7	Alternativen.....	12
6	Festsetzungen	14
6.1	Geltungsbereich	14
6.2	Art und Maß der Nutzung, Höhenlage.....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Stellplätze, Wohnungen	15
6.5	Straßen und Wege	16
6.6	Gestaltung.....	17
6.7	Grünordnung.....	18
7	Pflanzliste für die Festsetzungen 7.2 und 7.5	19
8	Hinweise.....	20
9	Zusammenfassung	24
10	Anlagen.....	24
10.1	DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.....	24

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher dreimal geändert wurde (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, die Lage des Bebauungsplangebiets ist mit einem Kreis markiert). Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Am 8. März 2017 hat der Marktgemeinderat Wartenberg beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für den Bebauungsplan ist ein Antrag des Grundstückseigentümers, eines Bauträgers, zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (siehe Abbildung nächste Seite). Wenn auch Nachverdichtungen grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel des Marktes Wartenberg entsprechen, vorhandene Siedlungen weiterzuentwickeln, gibt es bei der vorliegenden Nachverdichtung dennoch Regelungsbedarf, um über die grundsätzlichen Vorschriften des § 34 BauGB hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Wegen seiner Lage an der Böschung der Moosburger Straße, die eine fast ebenerdige Tiefgaragenausfahrt ermöglicht, ist das Grundstück für eine Nachverdichtung gut geeignet. Das mit einer Nachverdichtung verbundene höhere Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die übergeordnete Moosburger Straße – ruhige Wohnstraßen bleiben unberührt. Der Bauwunsch begegnete jedoch Bedenken wegen der Massivität der Gebäude im Verhältnis zur benachbarten Bebauung. Die Tiefgaragenausfahrt hätte eine raumbildende, ortsbildprägende Baumreihe unterbrochen. Zusätzlich zur Tiefgarage war ein großer oberirdischer Parkplatz an der Robert-Weise-Straße geplant, der Beeinträchtigungen des Ortsbildes erwarten ließ. Die Gebäude waren so nah an der Baumreihe geplant, dass Schädigungen oder Fällungen zu befürchten waren. Für die geplanten 18 Wohnungen waren nur die wohnungsbezogenen Stellplätze nach der damaligen Stellplatzsatzung geplant, jedoch keine Besucherstellplätze. Bei einer so großen Wohnungszahl war ein Stellplatzdefizit zu befürchten. Mit dem Bebauungsplan soll die Nachverdichtung so geregelt werden, dass die oben beschriebenen Probleme nicht auftreten.



3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Waldfunktionsplans der Region Landschut, Waldfunktionskarte Landkreis Erding. Die Nachverdichtung des Baugrundstücks mit flächensparem Geschosswohnungsbau wird vor allem den Raumordnungszielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht. Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante angemessene Nachverdichtung entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde will mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlung ermöglichen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bebauung wird nicht in den Außenbereich erweitert – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

- RP 1.2 (G) „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hauptort Wartenberg.
- RP 4.1.1 (G) „Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.“ Die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Struktur ermöglichen.
- RP 5.1.1 (G) „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.“ Durch die Nachverdichtung können bis zu 11 zusätzliche Wohnungen auf dem Baugrundstück entstehen.

Die Wohngebäude entstehen innerhalb der bestehenden Siedlung und erfordern kaum zusätzliche Erschließung. Ohne die großzügigen Grünstrukturen aufzugeben, wird das Baugrundstück nachverdichtet.

4 Verfahren

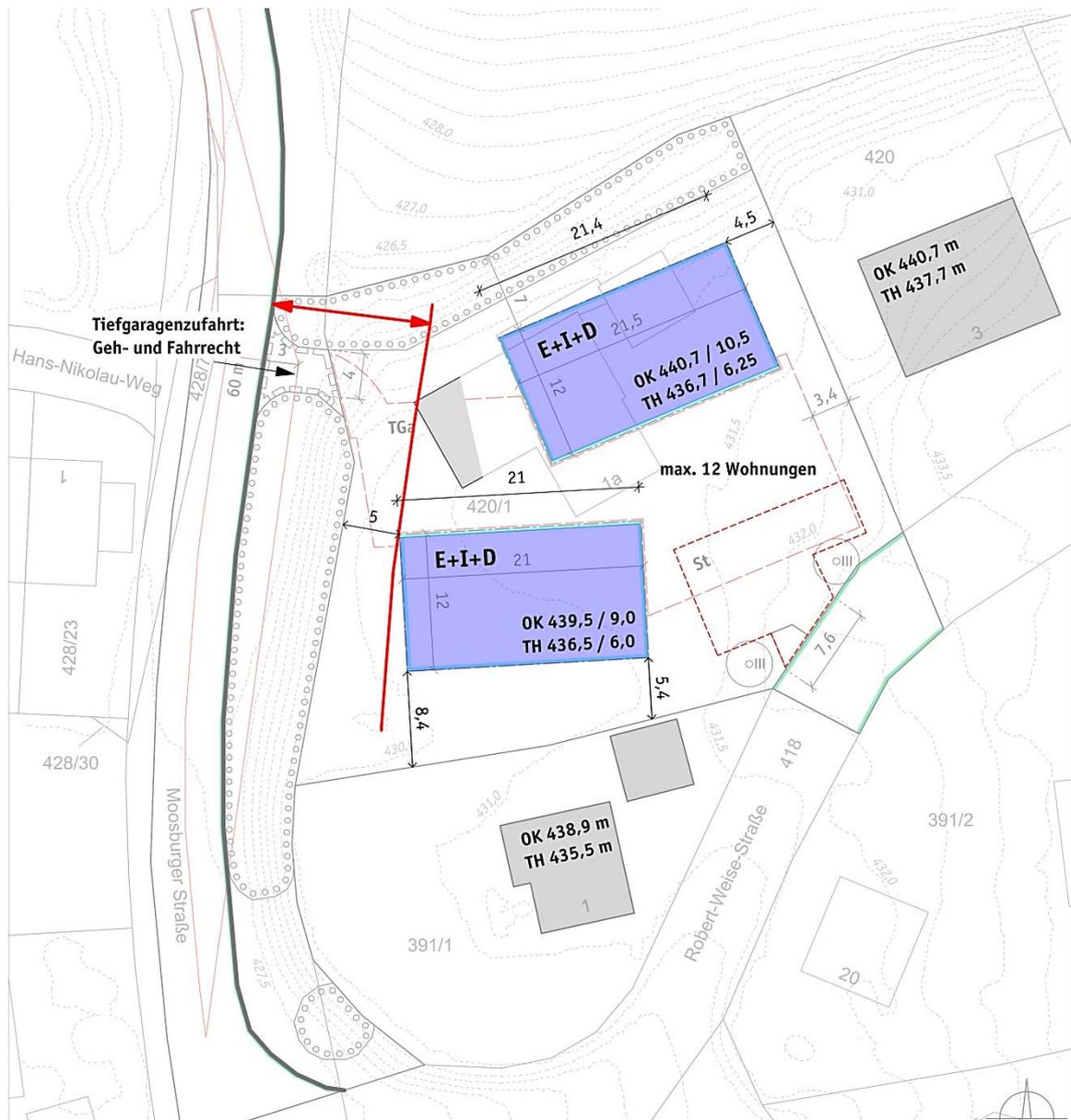
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

- Das Planungsgebiet liegt im vorhandenen Bebauungszusammenhang.
- Der Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung – das ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² zugelassen:
 - Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt 598 m² (1.993,8 m² x 0,3).
 - Der Bebauungsplan Zehetmaier, der ggf. aufgrund des engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit zu berücksichtigen ist, lässt eine Grundfläche von 947 m² zu (3.788,6 m² x 0,25).
 - Die Geltungsbereiche der aktuellen Bebauungspläne „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ und „Am Bründlhof, 15. Änderung“ liegen am anderen Ende des Orts und weisen keinen engen räumlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung auf.
 - Der Geltungsbereich des vor kurzem aufgestellten Bebauungsplans „Adelsberger“ weist ebenso keinen engen räumlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung auf; er liegt an der Zustorfer Straße.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 1,9 km entfernt in südlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dazwischen befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Als Hauptgefährdungen werden für das FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5 Städtebauliches Konzept

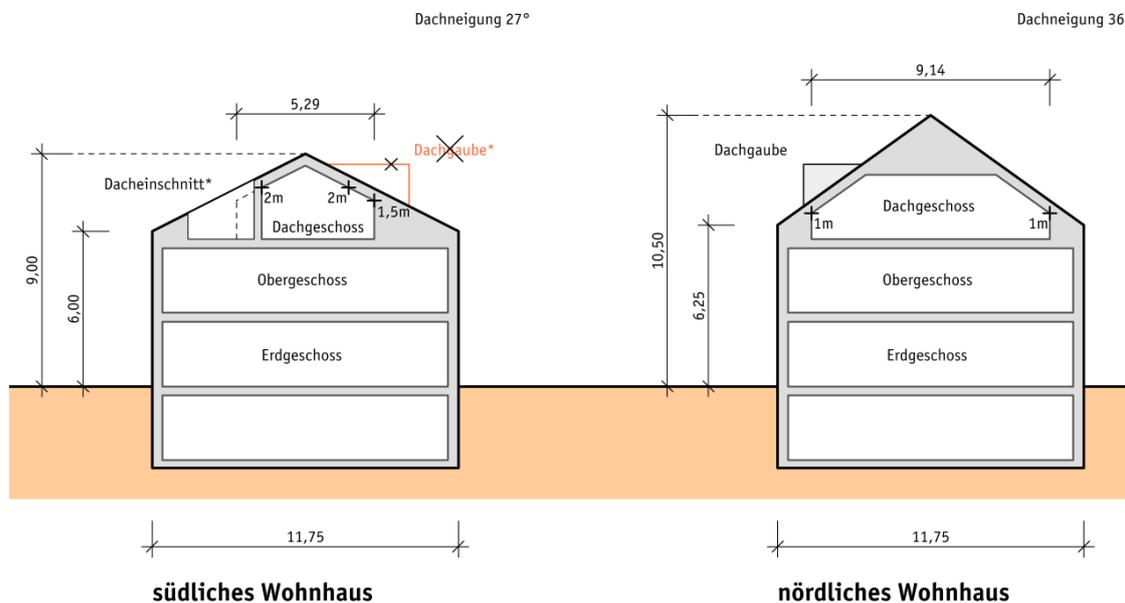
5.1 Wohngebäude



Für das 2.000 m² große Baugrundstück wird die Wohnungsanzahl auf insgesamt zwölf begrenzt. Für diese Anzahl an Wohnungen können alle erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, mit Ausnahme von Besucherstellplätzen. Die Besucherstellplätze sind oberirdisch auf dem Baugrundstück angeordnet und werden über die bestehende Grundstückszufahrt an der Robert-Weise-Straße angefahren (siehe Abbildung oben, Fläche „St“). Es sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die bis zu 21 und 21,5 m lang und bis zu 12 m breit sind. Die Firsthöhen („OK“) und Traufwandhöhen („TH“) wurde auf die Gebäudehöhen der Nachbargrundstücke abgestimmt. Von Süden nach Nordosten steigen die Dachhöhen stufenweise an, wie auch das Geländeniveau in dieser Richtung ansteigt.

Die Gebäude halten zur Moosburger Straße den gleichen Abstand ein wie das bestehende Wohnhaus, das für die neue Bebauung abgebrochen wird (siehe Abbildung oben). Der Mindestabstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt 5 m. Die Gebäude halten zu den Grundstücksgrenzen und untereinander die regulären Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung ein.

Die Traufwandhöhen und Firsthöhen der Gebäude werden auf die in der Abbildung angegebenen Werte über dem Erdgeschossniveau beschränkt. Beide Gebäude sind demnach mit zwei Normalgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig, wobei das südliche Dach etwas niedriger festgesetzt wird als das nördliche. Je nach Dachneigung sind im Dachgeschoss entweder Dacheinschnitte oder Dachgauben und Zwerchgiebel möglich.



5.2 Erschließung

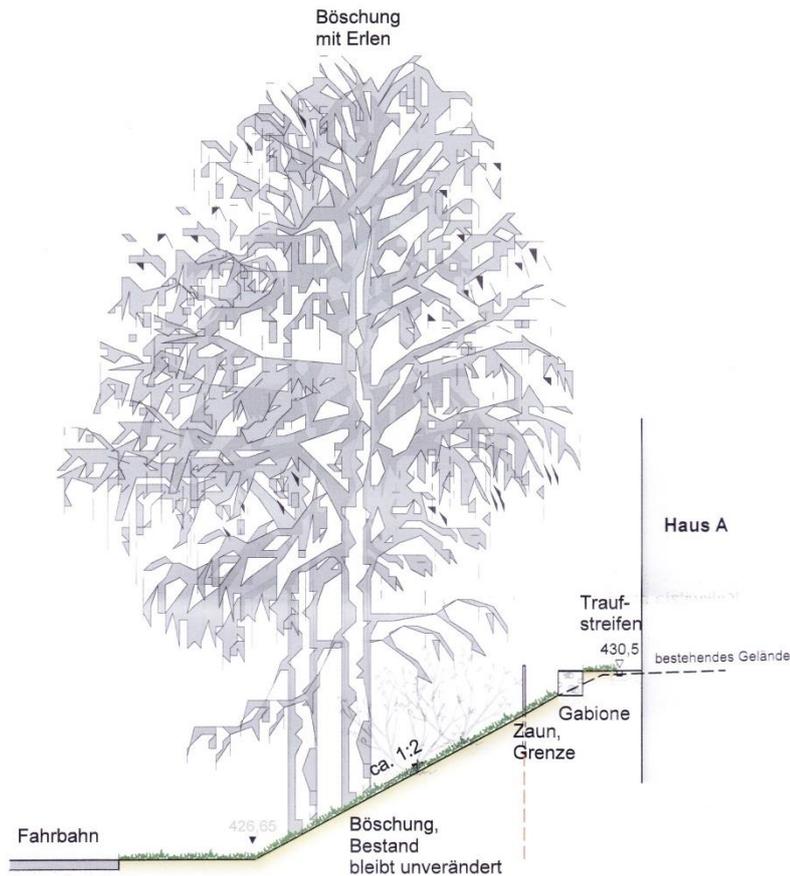
Das Wohngebiet ist bisher nur durch die Robert-Weise-Straße erschlossen. Mit dem Bebauungsplan und einem Geh- und Fahrrecht soll eine Anbindung an die Moosburger Straße ermöglicht werden. Die Moosburger Straße ist eine Gemeindestraße. Die geplante Grundstückszufahrt liegt innerhalb des Ortsbereichs, gegenüber dem Hans-Nikolau-Weg. Die Fahrbahn der Moosburger Straße liegt an dieser Stelle auf 426,7 m ü. NHN, somit mehr als 4 m unter der Geländeoberfläche des Baugrundstücks und dem geplanten Erdgeschossniveau. Die Zufahrt soll die Tiefgarage der Wohnanlage erschließen. Die Robert-Weise-Straße bleibt dadurch weitgehend frei von zusätzlichem Verkehrsaufkommen, das durch die Nachverdichtung entsteht.

Die Moosburger Straße hat auf der Seite keinen Gehsteig. Im Zuge des Bebauungsplans ist auch kein Gehsteig geplant. Es ist nicht ausgeschlossen, dass irgendwann ein Fuß- und Radweg Richtung Langenpreising entsteht, der an der Grundstückszufahrt vorbeiführt. Bis auf weiteres ist das Grundstück für Fußgänger jedoch nur über die Robert-Weise-Straße erschlossen.

Die technische Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. ist für das Planungsgebiet bereits vorhanden. Das Niederschlagswasser wird voraussichtlich auf dem Grundstück versickert.

5.3 Ortsbild und Grünordnung

Die Baumreihe entlang der Moosburger Straße gliedert die Siedlungen zwischen der Ebene und dem beginnenden Hügelland. Diese Gliederung trägt wesentlich zu einem ansprechenden, abwechslungsreichen Ortsbild und zur Bildung von Räumen bei, die eine Identifizierung der Bewohner mit ihrem Umfeld erleichtern. Zum Schutz der Baumreihe wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt so festgesetzt, dass keine Unterbrechung entsteht, sondern eine möglichst lange, zusammenhängende Baumreihe stehen bleibt. Zusätzlich wird der Erhalt des Gehölzes festgesetzt sowie Schutzmaßnahmen der DIN 18920:2002 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Diesen Schutzvorschriften wird voraussichtlich mit einem Baugrubenverbau und einem Wurzelschutzvorhang bei der Tiefgaragenzufahrt, mit Baumschutzzäunen und dem Erhalt einer bestehenden Thujahecke während der Baumaßnahmen entsprochen.



Schemaschnitt B

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Gebäude überwiegend Abstand zu den Baumkronen einhalten. Nur eine Ecke des südlichen Mehrfamilienhauses reicht sehr nah an die Baumkronen heran (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag; Landschaftsarchitekt Max Bauer). Abweichend zu dieser Abbildung wurde der Gebäudeabstand zur Grenze im weiteren Planungsverlauf auf 5 m vergrößert. Da die Bäume hauptsächlich in der Mitte der Böschung stehen und nicht am oberen Rand, ist ein dauerhafter Erhalt der Bäume trotz der Baumaßnahme möglich.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass Erlen aufgrund ihrer Allergierelevanz und der abfallenden Blütenkätzchen noch stärker durch heranrückende Wohnbebauung gefährdet sind als andere Bäume – der Wunsch nach Beseitigung kann bei den Eigentümern, Mietern oder Hausmeistern aufkommen. Deshalb ist als flankierende Maßnahme zum Bebauungsplan die Unterzeichnung einer Haftungsverzichtserklärung durch die Grundstückseigentümer vorgesehen.

Muster des Amtes für Landwirtschaft und Forsten für eine privatrechtliche Vereinbarung zum Haftungsausschluss als Voraussetzung für die Zustimmung zur Unterschreitung der gesetzlichen Wald- und Ufergehölzabstände

(je nach Bedarf und Verhandlungsergebnis zwischen den Parteien abzuändern oder zu ergänzen)

V E R E I N B A R U N G

Der Bauherr und Eigentümer von Parz. Nr., Gemeinde
z. Zt. (Name / Adresse)

anerkennt gegenüber

dem Eigentümer der angrenzenden Wald-Parz. Nr., Gemeinde
z. Zt. (Name / Adresse)

was folgt:

1. Der Bauherr verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich auf jeden Ersatz von Schäden durch herabfallende Äste, umstürzende Bäume, Wurzeldruck oder ähnliches an Bauten und Anlagen, die aufgrund einer Baulinie oder Ausnahmegewilligung näher am Wald oder am Ufergehölz erstellt werden, als dies die gesetzlichen Abstandsvorschriften vorsehen. Dieser Haftungsausschluss gilt unabhängig davon, ob der Schaden durch Naturereignisse (Windwurf, Schneedruck etc.) oder durch die forstliche Bewirtschaftung verursacht wurde. Vorbehalten bleiben jedoch die Bestimmungen der Art. 41 ff. OR (Nachweis fahrlässigen Verschuldens).
2. Der Bauherr nimmt für sich und seine Rechtsnachfolger zur Kenntnis, dass auf seiner Seite keinerlei Ansprüche auf Rückhiebe oder andere Eingriffe, die über das Kapprecht hinausgehen, an dem vom Näherbau tangierten Wald bestehen. Es ist nicht zulässig, solche Hiebe zwecks Verminderung des Schattenwurfs, zur Verbesserung der Aussicht oder aus anderen Gründen eigenmächtig vorzunehmen. Veranlasst der Bauherr forstliche Eingriffe im Waldrandbereich, mit denen der Waldeigentümer ausdrücklich einverstanden ist und die vom Forstdienst bewilligt worden sind, geht ihre Ausführung vollumfänglich auf seine eigenen Kosten.
3. Der Bauherr verpflichtet sich, die vorliegende Vereinbarung bei einer allfälligen Handänderung einem Rechtsnachfolger zu überbinden. Er ist damit einverstanden, dass die Gemeinde den Haftungsausschluss unter Verweis auf diese Vereinbarung als Auflage in die Baubewilligung aufnimmt und diese gestützt auf § 106 Abs. 2 PBG auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken lässt.

Ort und Datum:

Der Bauherr: Der Waldeigentümer

Dieses Muster ist für den vorliegenden Fall noch anzupassen. Zur Information der Käufer von Eigentumswohnungen wird hiermit ausdrücklich auf die Erlen, ihre Emissionen und die Duldungspflicht hingewiesen (Pollen, Kätzchen, Laub, Äste, etc.).

5.4 Verschattung von Nachbargebäuden

Im Bebauungsplan gelten die regulären Vorschriften zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Wenn – wie hier – die neuen Gebäude nicht höher liegen als die vorhandenen Wohnhäuser und auch den Bestand nicht regelrecht einkesseln, ist bereits durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewährleistet, dass keine unzumutbare Verschattung entsteht. Auch die Untersuchung des Sonnenstandes zeigt, dass die benachbarten Anwesen durch die geplante Bebauung nicht unzumutbar verschattet werden (siehe Abbildung, beispielhaft für Mitte Mai):

- auf dem südlichen Nachbargrundstück Robert-Weise-Straße 1 wird das Wohnhaus erst ab dem Abend verschattet, etwa ab 21:00 Uhr;
- beim östlichen Nachbargrundstück Hausnummer 3 treten Verschattungen am Wohnhaus erst ab 14:30 Uhr auf;
- die Nordwestfassade von Hausnummer 3 ist ab 18:45 Uhr wieder frei von Schatten;

Der Schattenwurf von Bäumen wurde bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.



5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften eine Versickerung, eine Einleitung in den Graben oder eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal denkbar. Bei einer Versickerung müssen Untersuchungen des Bodens zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt werden. In der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und den zugehörigen technischen Regeln sind die Anforderungen an eine Versickerung geregelt. Der Bauträger plant, das Regenwasser zu versickern.

Sollten die Untersuchungen ergeben, dass eine Versickerung vor Ort schwierig ist und stattdessen in den Mischwasserkanal entsorgt werden soll, dann kann die Gemeinde die Einleitungsbedingungen überprüfen: im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen kann bei der Nachverdichtung von Baugebieten die zusätzliche Belastung der Kanalisation beschränkt werden. Technisch erfolgt das durch eine Pufferung des

Regenwassers in Schächten und gedrosselte Einleitung in den Kanal. Rechtsgrundlage für die Forderung einer Rückhaltung ist § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Marktes Wartenberg:

§ 15 Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen

(4) Über Abs. 3 hinaus kann der Markt in Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies zum Schutz des Betriebspersonals, der Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Vorschriften, insbesondere der Bedingungen und Auflagen des dem Markt erteilten wasserrechtlichen Bescheids, erforderlich ist.

Zum Schutz der Entwässerungseinrichtung vor Überlastung können demnach die Voraussetzungen für die Einleitung von Abwasser bestimmt werden, z.B. die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Kanal. Als pauschaler Ansatz ist ein Volumen der Rückhalteinrichtung von mindestens 1 m³ pro 50 m² (zusätzlich) versiegelter Fläche denkbar.

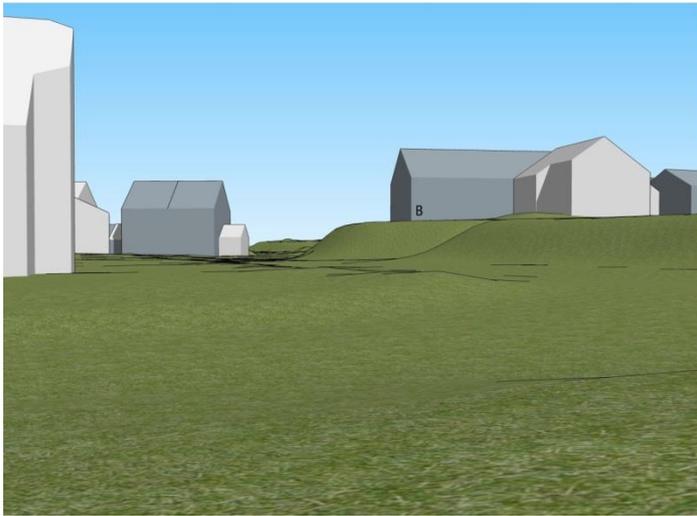
5.6 Flächen

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 420/1 und Teile der Flurstücke 418, 428/5, 428/7 und 428/20, Gemarkung Wartenberg. Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich folgende Nutzungen fest:

Geltungsbereich gesamt	3.297,5 m²
• Allgemeines Wohngebiet	1.993,8 m ²
• Fläche für die Abfallbeseitigung	6,4 m ²
• Fläche für Wegerecht	31,8 m ²
• öffentliche Grünflächen	491,0 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	774,5 m ²

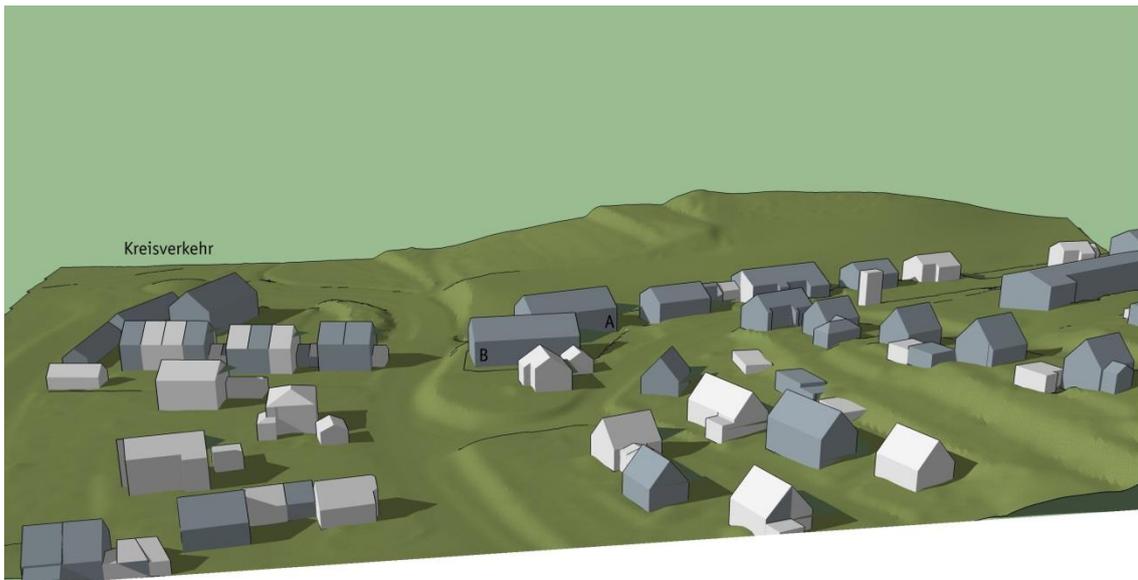
5.7 Alternativen

Der ursprüngliche Antrag des Grundstückseigentümers mit bis zu 18 Wohnungen und bis zu etwa 25 m langen Gebäuden wurde anhand von Perspektiven geprüft (siehe Abbildungen, Gebäude A und B). Die Bebauung wurde als zu massiv verworfen und durch die jetzt geplanten Festsetzungen eingeschränkt.



*Ansicht von der Moosburger Straße aus
(vom Ortsinneren)*

Übersicht vom Ortsinneren aus Richtung Norden



*Ansicht von der Robert-Weise-Straße aus
(von oben)*

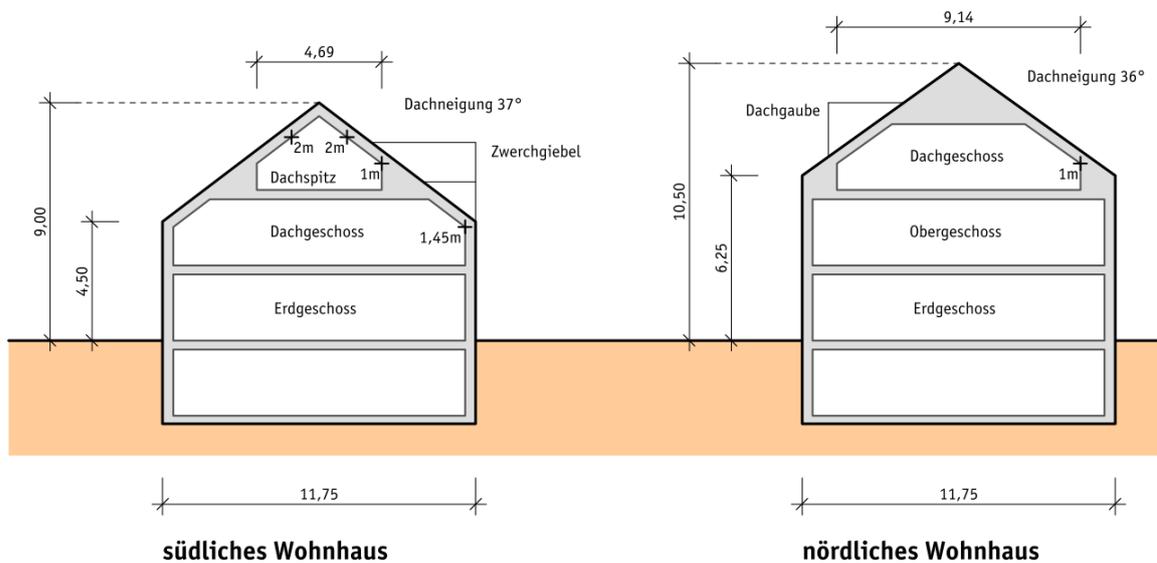


*Ansicht
vom Kreisverkehr aus*



*Übersicht
vom Kreisverkehr aus*

In einer Planfassung war für die Gebäudehöhe eine stärkere Abstufung vorgeschlagen: das südliche Wohnhaus sollte nach diesem Vorschlag nur ein Normalgeschoss und eine Traufwandhöhe von 4,50 m über dem Erdgeschossniveau erhalten (siehe Abbildung). Um die städtebaulich erwünschte Nachverdichtung und die Errichtung von Wohnungen nicht zu stark zu beschränken, wurde dieser Vorschlag nicht weiter verfolgt.



6 Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, auf dem die Nachverdichtung vorgesehen ist, das Flurstück 420/1, Gemarkung Wartenberg. Außerdem sind Teile der Robert-Weise-Straße und der Moosburger Straße einbezogen, soweit es die Regelung von Zufahrtsbereichen oder Sichtflächen erfordert. Im Geltungsbereich befindet sich auch die Straßenböschung der Moosburger Straße, auf der eine zu erhaltende Baumreihe wächst.

6.2 Art und Maß der Nutzung, Höhenlage

Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2.1)

Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht auch der vorhandenen Nutzung.

Grundflächenzahl (Nr. 2.2)

Die Grundflächenzahl ist aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Sie ist so groß, dass die beiden Gebäude errichtet werden können. Die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen beträgt knapp 600 m² (1.993,8 m² x 0,3). Die Mehrfamilienhäuser haben zusammen eine Grundfläche von ca. 500 m², zzgl. Balkone und Terrassen. Zur Mitrechnung der Grundfläche von baulichen Anlagen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Spielplätze etc. dürfen zusätzlich bis etwa 300 m² auf dem Grundstück einnehmen (insgesamt 1.993,8 m² x 0,45 = 897 m²). Darüber hinaus ist eine Bebauung von Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt ist. Diese Bebauungsmöglichkeit wurde speziell für die Tiefgarage festgesetzt. Die hohe Erdüberdeckung und Bepflanzung rechtfertigt eine weitere Bebauung, weil bei dieser Ausführung ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleibt.

Höhe (Nr. 2.3)

Die Höhe baulicher Anlagen entspricht bei den Hauptgebäuden der Firsthöhe. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Antennen etc. unterliegen nicht der Festsetzung. Die Werte sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Durch die Festsetzung über Normalhöhennull sind Auslegungs- oder Interpretationsspielräume ausgeschlossen. Die zweite Höhenangabe bezieht sich auf den Erdgeschossfußboden und soll die Vergrößerung des Bauvolumens durch Abgrabung des Geländes und entsprechend tiefe Situierung des Erdgeschosses begrenzen.

Traufwandhöhe (Nr. 2.4)

Die Traufwandhöhe entspricht dem städtebaulichen Entwurf. Zur Festsetzungsmethodik mit zwei Bezugsebenen siehe Festsetzung Nr. 2.3.

Erdgeschossniveau (Nr. 2.5)

Das höchste Erdgeschossniveau wird auf die Geländehöhe etwa in Grundstücksmitte festgelegt, damit an den abfallenden Grundstücksrändern keine zu starken Höhenversprünge durch aufgeschüttete Terrassen oder Wege entstehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (Nr. 3.1)

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und dem Charakter der Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude müssen Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Die Beschränkung auf Einzelhäuser soll Schwierigkeiten vermeiden, die sich bei der Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen auf Reihen- oder Doppelhausparzellen ergeben können. Die Mehrfamilienhäuser können unab-

hängig davon wie Reihenhäuser konzipiert werden, aber eine Aufteilung auf verschiedene Buchgrundstücke ist nicht zulässig. Eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz ist dagegen möglich.

Abstandsflächen (Nr. 3.2)

Die Festsetzung stellt klar, dass die regulären Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten. Bei engen Bauräumen können ohne die Klarstellung Zweifel bestehen, ob gesetzliche Abstandsvorschriften unterschritten werden dürfen.

Baugrenzen (Nr. 3.3)

Mit den Baugrenzen werden die Standorte der beiden Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Da das Grundstück mit den großen Gebäuden verhältnismäßig dicht bebaut wird und sowohl zu den Nachbargrundstücken als auch zu den Bäumen und zwischen den Gebäuden ausreichende Abstände notwendig sind, bieten die Baugrenzen in diesem Fall nur kleine Spielräume für die Positionierung der Häuser. Im Gegenzug wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2 m erlaubt.

6.4 Stellplätze, Wohnungen

Fläche für Stellplätze und Zufahrten (Nr. 4.1)

Auf dem Grundstück wird eine ca. 140 m² große Fläche für offene Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Auf der Fläche haben bis zu 6 Stellplätze und eine mittige Zufahrt Platz. Die Fläche ist vor allem für Besucherstellplätze und barrierefreie Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg geeignet. Um die Baumasse auf dem Grundstück zu begrenzen, dürfen diese Stellplätze nicht in Carports oder Garagen untergebracht werden, sondern nur offen. Oberirdische Garagen und Carports sind hier nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage /Nr. 4.2)

Mit dieser Festsetzung wird die Fläche für eine Tiefgarage vorgegeben. In der Tiefgarage werden fast alle Stellplätze für die Wohnanlage untergebracht, mit Ausnahme der wenigen oberirdisch zulässigen Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 4.1. Auch die Lage der Tiefgaragenausfahrt ergibt sich aus der Festsetzung, zusammen mit der Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht Nr. 5.5.

Abweichende Stellplatzregelung (Nr. 4.3)

Die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg privilegiert barrierefreie Wohnungen mithilfe einer verringerten Stellplatzzahl (§ 7 Abs. 2; nur 1,5 Stellplätze pro Wohnung, keine Besucherstellplätze). Diese Privilegierung wird im vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung Nr. 4.3 ausgeschlossen. Die Robert-Weise-Straße entspricht im untersten Abschnitt nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit (siehe Abbildung, Längsneigung ca. 10 % über eine Strecke von mehr als 30 m). Aus städtebaulichen Gründen ist eine Privilegierung barrierefreier Wohnungen für dieses Grundstück nicht sinnvoll – anders als beispielsweise an zentralen, ebenen Standorten. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Errichtung barrierefreier Wohnungen bleibt davon unberührt.



Wohnungszahl (Nr. 4.4)

Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Grundstücke. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine grundstücksflächenabhängige Begrenzung der Wohnungszahl festzusetzen. Diese Art der Festsetzung ist unabhängig von der Anzahl der Gebäude oder der Bildung von Teilgrundstücken. In der Festsetzung wird zur Berechnung auf die Methode der kaufmännischen Rundung auf ganze Zahlen verwiesen. Das bedeutet:

- ist die erste Nachkommastelle eine 0, 1, 2, 3 oder 4, dann wird abgerundet.
- ist die erste Nachkommastelle eine 5, 6, 7, 8 oder 9, dann wird aufgerundet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden errechnet sich z.B. für ein 1.994 m² großes Baugrundstück wie folgt:

- $1.994 \text{ m}^2 / 170 \text{ m}^2 = 11,73 \rightarrow$ gerundet 12

Demnach wären hier maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.5 Straßen und Wege

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 5.1)

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits hergestellt (Moosburger Straße, Robert-Weise-Straße). Eine zusätzliche Straßenerschließung ist nicht geplant.

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 5.2)

Die Straßenbegrenzungslinie verdeutlicht die Abgrenzung von Verkehrsflächen und angelagerten anderen Nutzungen, wie z.B. öffentliche Grünflächen.

Anschlussverbot (Nr. 5.3)

Mit der Festsetzung von Anschlussverboten wird die Grundstückszufahrt an der Robert-Weise-Straße auf eine Breite von 7,60 m beschränkt. Die Begrenzung soll Platz für die Anpflanzung von Bäumen beidseitig der Zufahrt schaffen und soll möglichst große ungestörte Fußgängerbereiche auf dem Gehsteig der Robert-Weise-Straße ermöglichen.

Sichtfläche (Nr. 5.4)

Der Bebauungsplan setzt die Tiefgaragenzufahrt an einer Stelle fest, die eine Sicht auf die Fahrbahn der Moosburger Straße ca. 60 m ins Ortsinnere und ca. 50 m Richtung Kreisverkehr zulässt. Gegenüber der ursprünglichen Bauvoranfrage sind die Sichtverhältnisse ins Ortsinnere wesentlich verbessert – damals war die Tiefgaragenausfahrt ca. 10 m weiter südlich geplant. Für den Markt Wartenberg als Straßenbaulastträger ergibt sich aus der Festsetzung die Verpflichtung, die betroffenen Flächen regelmäßig zu mähen, so dass kein hoher Bewuchs entsteht.

Fläche für Geh- und Fahrrecht (Nr. 5.5)

Das Geh- und Fahrrecht ist im Bereich der Straßenböschung der Moosburger Straße vorgesehen. Die Fläche ist im Eigentum des Marktes Wartenberg. Das Geh- und Fahrrecht ermöglicht die Tiefgaragenzufahrt zur Moosburger Straße. Das Baugrundstück liegt nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern ist durch die Straßenböschung von ihr getrennt. Mit der Festsetzung wird die Lage der Zufahrt genau bestimmt. Die Fläche soll im Eigentum der Gemeinde bleiben, um bei Bedarf einen Fuß- und Radweg an der Moosburger Straße anlegen zu können.

Fläche für die Abfallbeseitigung (Nr. 5.6)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf dem Baugrundstück an der Straße bereitzustellen. Um den Gehsteig und die Fahrbahn freizuhalten, ist für die große Wohnanlage ein eigener Bereitstellungsplatz festgesetzt. Diese Bereitstellungsfläche dient nicht dem dauernden Abstellen der Behälter, sondern nur zur Bereitstellung am Abhol-/Leerungstag.

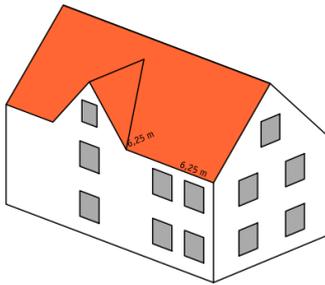
6.6 Gestaltung

Dachform (Nr. 6.1)

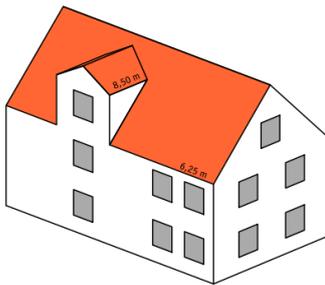
Die Wohnhäuser in der Nachbarschaft haben Satteldächer. Zur Einpassung der beiden Mehrfamilienhäuser in die Umgebung werden im Bebauungsplan ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchgiebel, Dacheinschnitte (Nr. 6.2, Nr. 6.3)

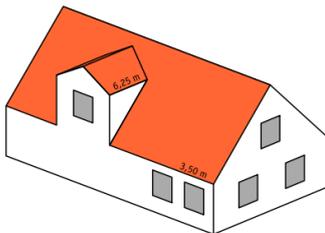
Mit diesen Festsetzungen werden Gestaltungsregeln für Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte vorgegeben, damit diese Elemente nicht die Dächer dominieren und die typische Form des Satteldachs zu stark modifizieren. Vor allem werden Regeln zur Größe und Anzahl der Elemente getroffen sowie über die Abstände zu den Dachrändern. In der Abbildung unten ist die Begrenzung der Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln erläutert.



Zwerchgiebel, "Traufwandhöhe" 6,25 m ist zulässig



Zwerchgiebel, "Traufwandhöhe" 8,5 m ist nicht zulässig
wirkt zu mächtig, vor allem wenn noch Balkone davor stehen und das Zwergebeldach über die Balkone auskragt



Zwerchgiebel, "Traufwandhöhe" 6,25 m ist zulässig

Abgrabungen und Aufschüttungen (Nr. 6.4)

Das Baugrundstück weist neben ebenen Teilen auch Hangbereiche auf, z.B. an der Nordseite. Ein Gefälle besteht auch von der Grundstückszufahrt zur Grundstücksmitte. Die großflächige Bebauung, die durch die Tiefgarage zusammenhängend ein bestimmtes Höhenniveau erhalten wird, erfordert vor allem an den Rändern Geländeanpassungen. Um die Bebauung möglichst eng in die vorhandene Topographie einzubinden und keinen Fremdkörper entstehen zu lassen, werden die Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,50 m Abweichung vom vorhandenen Gelände begrenzt. Die vorhandene Geländehöhe ist mit Höhenlinien im Bebauungsplan dokumentiert.

Stützmauern (Nr. 6.5)

Hohe Stützwände können das Ortsbild beeinträchtigen, deshalb wird die Höhe von Stützwänden auf 1,60 Meter begrenzt. Stützwände sind vor allem an der Nordseite des nördlichen Wohnhauses zur Abstützung des Erschließungswegs zu erwarten, aber auch an anderen Stellen des Baugrundstücks.

Einfriedungen (Nr. 6.6)

Mauern und geschlossene Bretterwände sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung des Grundstücks und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.

6.7 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche (Nr. 7.1)

Die Festsetzung der Straßenböschung an der Moosburger Straße als öffentliche Grünfläche soll ihre Funktion als Grünzäsur in der Siedlung stärken, die über eine rein bautechnische Funktion im Hangeinschnitt hinausgeht.

Fläche zur Erhaltung von Gehölzen (Nr. 7.2)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auf ca. 580 m² Fläche die Erhaltung vorhandener Gehölze festgesetzt:

- Die Erlenreihe entlang der Moosburger Straße
- Die Ortsrandeingrünung im nördlichen Teil des Baugrundstücks
- Eine Baumgruppe an der Einmündung der Robert-Weise-Straße in die Moosburger Straße

Alle drei Gehölze tragen dazu bei, dass sich die großen Mehrfamilienhäuser in das Ortsbild einfügen. Die Baumreihe an der Moosburger Straße wirkt außerdem als Gliederung zwischen den Siedlungsteilen. Die Bäume im nördlichen Grundstücksbereich gestalten den Übergang zwischen der Bebauung am Ortsrand und der freien Landschaft. Die Erhaltung der Bäume soll außerdem das Wohnumfeld aufwerten und unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt vermeiden. Der zulässige Ersatz von Fichten durch Erlen soll das vorhandene Erlengehölz stärken und eine jahreszeitliche Minimierung von Verschattungen ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei den Bauarbeiten Schutzmaßnahmen nach der aufgeführten DIN-Norm erforderlich sind, weil die Baugruben sehr nah an den Gehölzen liegen.

Begrünung (Nr. 7.3)

Mit der Grundflächenzahl nach Festsetzung 2.2 wird geregelt, wie groß der Anteil bebauter Flächen an der Gesamtfläche des Baugrundstücks sein darf. Die Vorschrift, dass mindestens 50 % des Baugrundstücks gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen sind, korrespondiert mit der Festsetzung der Grundflächenzahl. Sie verhindert darüber hinaus, dass nicht bebaute Flächen als Kies- oder Schotterflächen angelegt werden. Die Begrünung soll ein attraktives Wohnumfeld schaffen und Eingriffe in den Naturhaushalt verringern.

Gehölzauswahl (Nr. 7.4)

Die Vorgabe, für Hecken und Sträucher einen großen Anteil heimischer Laubgehölze zu verwenden, ist dadurch begründet, dass diese Gehölze in der Regel einen höheren Wert für die heimische Tierwelt bieten als fremde Arten und dass mit ihnen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild am Übergang in die freie Natur besser gelingt.

Zu pflanzender Baum (Nr. 7.5)

Neben der Grundstückszufahrt an der Robert-Weise-Straße sind zwei Bäume festgesetzt, zur Belebung und Gliederung des südlichen Grundstücksbereichs und des angrenzenden Straßenraums. Die Bäume müssen mindestens der dritten Wuchsordnung entsprechen (siehe Pflanzliste unter Nr. 7).

Begrünung von Stützmauern (Nr. 7.6)

Die Begrünung höherer Stützmauern soll die Massivität der Bebauung optisch abschwächen und die Bauten in die Landschaft einbinden. Eine Begrünung ist sowohl mit Selbstklimmern wie Efeu und wildem Wein, als auch mit Rankhilfen, mit einer entsprechend hohen Vorpflanzung oder mit von oben überhängenden Pflanzen möglich.

Erhaltung von Pflanzen (Nr. 7.7)

Die Festsetzung verdeutlicht, dass die Pflanzungen auch nach der Herstellung zu erhalten sind. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Wasserdurchlässige Befestigungen (Nr. 7.8)

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen des Baugebiets und der Umgebung zu vermeiden. Versickerungsanlagen werden nicht für jedes mögliche Starkregenereignis bemessen.

7 Pflanzliste für die Festsetzungen 7.2 und 7.5

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Für die Pflanzung neuer Bäume und Ersatzpflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

8 Hinweise

Die Hinweise richten sich an Erschließungsträger und Bauherren. Sie werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Natur- und Artenschutz

- Gemäß § 39 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BNatSchG ist es verboten, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Grundsätzlich sind solche Strukturen ideale Lebensräume für baum- und heckenbewohnende Vogelarten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich zu stören.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die notwendigen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
- Einfriedungen sind sockellos und für Kleinsäuger passierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

Baumbestand

- Neben und auf dem Baugrundstück befindet sich geschützter Baumbestand (vor allem Erlen). Auf mögliche Emissionen wie Pollen, Kätzchen, Laub, kleine Äste, etc. wird hiermit hingewiesen.

Landwirtschaft

- In der Nachbarschaft des Plangebiets gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen zu rechnen. Soweit die Bewirtschaftung nach ortsüblicher Art erfolgt, sind diese Einwirkungen zu dulden.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf die Vorschriften des Art 8 Abs. 1 und 2 wird hingewiesen.

Wasser, Überflutungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Gewässer, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 20-kV-Mittelspannungs-, 0,4-kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt wird.
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetztes der nahegelegenen Trafostation Wartenberg 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen ihre Gültigkeit). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für das Vorhaben soll ein Bauzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder dass ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Energie Südbayern GmbH, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, mit Erdgas zu erschließen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches,

extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Für das Baugrundstück muss in einem Abstand von maximal 75 m Lauflänge zu den Grundstückszugängen ein Hydrant erreichbar sein.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Wartenberg)

- Für die Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und des Technischen Hilfsdienstes sind Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese können sich aufgrund einer baulichen Anlage auf einem Privatgrundstück aber auch zur Erreichung dieser Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsgrund befinden.
- Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken, ist in Bayern, die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verbindlich anzuwenden. Verantwortlich hierfür ist i.d.R. der jeweilige Eigentümer der baulichen Anlage.
- Die zulässigen Abmessungen für Feuerwehrfahrzeuge werden in DIN-Normen beschrieben. Während nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 der StVZO allgemein die Maximalbreite von 2,55 m zulässig ist, legen die eingeführten Fahrzeugnormen für Feuerwehrfahrzeuge eine maximale Breite von 2,50 m fest. Hinzugerechnet werden bundesweit auf jeder Seite noch 0,25 m (= 0,5 m; beidseitig ausgeklappte Seitenspiegel), um z.B. zwischen zwei haltenden oder parkenden Fahrzeugen oder anderen seitlichen Abgrenzungen noch vorbei- bzw. durchfahren zu können. Daraus ergeben sich dann die in den Richtlinien geforderten 3,00 m als Mindestbreite. Zudem ist eine Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m sicherzustellen.
- Gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gelten diese Bestimmungen prinzipiell nur auf Privatgrundstücken. Um jedoch die Flächen auf Privatgrundstücken überhaupt erreichen zu können, müssen mindestens eben diese Vorgaben auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant bzw. vorgesehen werden.

9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Robert-Weise-Straße regelt der Markt Wartenberg die Nachverdichtung auf einem Grundstück zwischen der Robert-Weise-Straße und der Moosburger Straße. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 12 Wohnungen.

10 Anlagen

10.1 DIN 18920:2002,

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Hinweis: die DIN-Norm wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Norm ist im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister