

# 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 Weise Berg IV als Satzung.

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

## 3. Maß der Nutzung, Wohnungen

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1a, WA1c und WA3 0,25, im WA1b 0,4 und im WA2 0,3.

(Hinweis: die Bebauungsplanbegründung enthält Erläuterungen zur Anrechnung baulicher Anlagen auf die Grundfläche, z.B. Terrassen).

- 3.2 zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 456,0 m ü. NHN. (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

- 3.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Traufwandhöhen, soweit diese Bereiche nicht durch Nr. 2.2 abgegrenzt sind

- 3.4 In Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, in den Teilgebäuden des Reihenhauses jeweils höchstens eine Wohnung.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Im WA2 und WA3 sind die Gebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

Im WA1a, WA1b und WA1c wird zur Zulassung eines Reihenhauses mit versetzten Teilgebäuden folgende abweichende Bauweise mit zwingendem Anbau an seitliche Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- WA1a - Anbau an die südliche Grundstücksgrenze
- WA1b - Anbau an die südliche und die nördliche Grundstücksgrenze
- WA1c - Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze

- 4.2 Baugrenze; Terrassen incl. Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, Balkone um bis zu 2 m.

- 4.3 Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten

E nur Einfahrten zulässig

St nur offene Stellplätze und Einfahrten zulässig

Ga offene Stellplätze, Carports, Garagen und Einfahrten zulässig

Die festgesetzten baulichen Anlagen dürfen nur auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- 4.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, mit folgender Abweichung: im WA1a, WA1b und WA1c sind Balkone und Terrassen im Rahmen der Nr. 4.2 ohne Abstandsflächen zulässig.

## 5. Verkehrsflächen, Erschließung

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

- 5.3 Straßenbegrenzungslinie, auch zur Abgrenzung öffentliche/private Verkehrsfläche

- 5.4 private Verkehrsfläche: Wohnweg

- 5.5 Höhenlage der Verkehrsfläche über Normalhöhennull, z.B. 445,4 m

- 5.6 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

- 5.7 Sichtfläche: die Sichtfläche ist von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

- 5.8 Fläche für die Abfallbeseitigung

Die Fläche dient der Bereitstellung der Abfallbehältnisse der Baugebiets-teilflächen WA2 und WA3 zur Entsorgung gemäß Art. 3 ff. BayAbfG und Abschnitt 2 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Erding sowie zur Entsorgung gemäß VerpackV (Hinweis: ein dauerhaftes Abstellen der Behälter ist auf dieser Fläche nicht zulässig).

## 6. Gestaltung

- 6.1 Für Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind folgende Dachformen vorgeschrieben:
- im WA1a, WA1b und WA1c Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 20°
  - im WA2 und WA3 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 28°
  - im WA3 sind bei eingeschossigen Gebäuden außerdem Flachdächer zulässig.

- 6.2 Firstrichtung, Abweichungen bis zu 10° sind zulässig

- 6.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 6.4 Beim Reihnhaus im WA1a, WA1b und WA1c sind die Teilgebäude mit gleicher Dachneigung, einheitlicher Dacheindeckung und einheitlicher Fassadengestaltung zu errichten.

- 6.5 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose Zäune auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

## 7. Geländeveränderungen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind höchstens bis zu 1,00 m Abweichung vom natürlichen Gelände zulässig, soweit die Festsetzungen 7.2, 7.3 und 7.4 für einzelne Flächen nichts anderes bestimmen.

- 7.2 Fläche für Abgrabungen, mit Höhenlage, z.B. 449 m ü. NHN: auf dieser Fläche darf das Gelände bis zur festgesetzten Höhenlage abgegraben werden.

- 7.3 Fläche für Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen: auf diesen Flächen sind Abgrabungen bis zu 2,00 m vom natürlichen Gelände zulässig. Stützwände sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

- 7.4 Auf den Flächen für Garagen, Stellplätze und Einfahrten gemäß Nr. 4.3 darf das Gelände bis zum Niveau der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche abgegraben werden, durch die sie erschlossen werden.

- 7.5 Stützwände dürfen maximal 1,00 m hoch sein (Höhe der sichtbaren Wandfläche der Stützwand an der Talseite). Abweichend dazu dürfen Stützwände auf den Garagen-/Stellplatzflächen gemäß Nr. 4.3 bis zu 1,80 m hoch sein.

- 7.6 Bei einer Geländeabtreppung mit mehreren Stützwänden sind zwischen den Stützwänden Abstände von jeweils mindestens 2,00 m einzuhalten.

- 7.7 Von Stützmauern freizuhaltende Fläche

## 8. Grünordnung

(Hinweis: in der Begründung sind für die folgenden Festsetzungen mehrere geeignete Gehölzarten aufgeführt.)

- 8.1 zu erhaltender Baum

- 8.2 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: auf dieser Fläche sind Laubbäume 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.

- 8.3 Abgänge bei nach Nr. 8.1 und 8.2 zu erhaltenden Bäumen sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum viermal verpflanzt, mindestens 30 cm Stammumfang.

- 8.4 Für Bauarbeiten im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gemäß Nr. 8.1 und Nr. 8.2 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.)

- 8.5 zu pflanzender standorttypischer Laubbaum mit der festgesetzten Mindestwuchsordnung, z.B. III

- 8.6 Im WA1b sind mindestens 35 % der privaten Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen, in den anderen Baugebietsteilen mindestens 50 %.

- 8.7 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.

- 8.8 Stützwände mit einer Ansichtshöhe von über 0,80 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen.

## 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:

Schalleistungspegel des Geräts	Mindestabstand
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

- 9.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm (Planzeichen mit Bezeichnung der Maßnahmenfläche, z.B. "a")

Innerhalb dieser Flächen sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1:2016-07 in den für die jeweilige Maßnahmenfläche festgesetzten Fassaden nicht zulässig (Hinweise: Dachflächen gelten als Fassaden im Sinne dieser Festsetzung. Die DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zur Einsicht bereit.)

- Maßnahmenfläche a (auf Parzelle 5) West-, Nord- und Ostfassade aller Geschosse

- Maßnahmenfläche b (auf Parzelle 5) Nordfassade der Obergeschosse

(Hinweis: vom Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 417/5 gehen Lärmemissionen aus, die auch außerhalb der Maßnahmenflächen zu Beeinträchtigungen führen können.)

## 10. Wasserwirtschaft

(Hinweis: nicht verdunstetes, verwendetes oder versickertes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage zurückzuhalten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen wird gemäß § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Marktes Wartenberg für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ein Volumen der Rückhalteanlage von mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Fläche vorausgesetzt.)

## 11. Löschwasserversorgung

(Hinweis: Wegen der großen Entfernung insbesondere der Parzelle 4 zur öffentlichen Löschwasserversorgung ist vom Grundstückseigentümer am Wohnweg eine private Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) zu errichten. Der Standort ist mit der Brand-schutzdienststelle des Landratsamtes Erding abzustimmen.)

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Maßangabe in Metern

- 1.4 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über Normalhöhennull Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- 1.5 Parzellenummer

- 1.6 vorgeschlagene Grundstücksgrenze



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Weise Berg IV

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 19. September 2019
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 15. Januar 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 15. Januar 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 22. Januar 2020 bis 21. Februar 2020
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 12. März 2020 mit Begründung vom 12. März 2020	am 28. April 2020
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 12. März 2020 mit Begründung vom 12. März 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

