FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 WA$_1$ / WA$_2$ allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

3. Maß der Nutzung, Wohnungen

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1 0,35, im WA2 0,25.
Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- im WA1 um weitere 30 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert beträgt 438,0 m über Normalhöhennull.
Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.

3.3 Die zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert beträgt 433,8 m über Normalhöhennull (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

3.4 Im WA1 sind höchstens sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, im WA2 höchstens zwei.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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 und Stellplätze; die festgesetzten baulichen Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

St nur offene Stellplätze zulässig
BSt nur Besucherstellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung als offene Stellplätze zulässig
Ga offene Stellplätze, Carports und Garagen zulässig

4.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, mit folgender Abweichung: Garagen und Carports gemäß Festsetzung 4.3 mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Erschließung

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

5.3 Fläche zur Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Eigentümer des Baugrundstücks im WA2.

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

6. Gestaltung, Grünordnung

6.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit roten Dachziegeln und einer Dachneigung von 20 bis 40° auszubilden.

6.2 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind folgende Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig:
- entweder Dachgauben mit Breiten bis zu 1,5 m und je Dachseite bis zu ein Zwerchgiebel mit höchstens 3,75 m Breite;
- oder je Dachseite zwei bis zu jeweils 3,5 m breite Dacheinschnitte;

Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem Dachfirst zu liegen kommen, Dacheinschnitte mindestens 1,50 m, senkrecht gemessen. Sie müssen mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder -einschnitte darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen. Für die durch diese Gauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte entstehenden Traufen gilt die Höhenbeschränkung nach Nr. 3.3 nicht.

6.3 Bauliche Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune zulässig und dürfen nicht höher als 1,0 m sein, gemessen über dem fertigem Gelände.

6.4 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 427,6 m über Normalhöhennull zulässig. Geländeveränderungen sind zum natürlichen Gelände hin mit einer Neigung von höchstens 1:3 abzuböschen - Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen zur Geländeabstützung oder Böschungssicherung sind nicht zulässig.

(Hinweis: die Begründung führt für die folgenden Festsetzungen mehrere geeignete Gehölzarten auf.)

6.5 private Fläche zum Anpflanzen einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen; Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m.

6.6 ○III zu pflanzender standorttypischer Laubbaum der Mindestwuchsordnung II

6.7 Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III zu pflanzen. Die in Nr. 6.3 festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

6.8 Mindestens 35 % der privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen.

7. Immissionsschutz

7.1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Geruchsimmissionen: innerhalb dieser Fläche sind keine zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 12 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

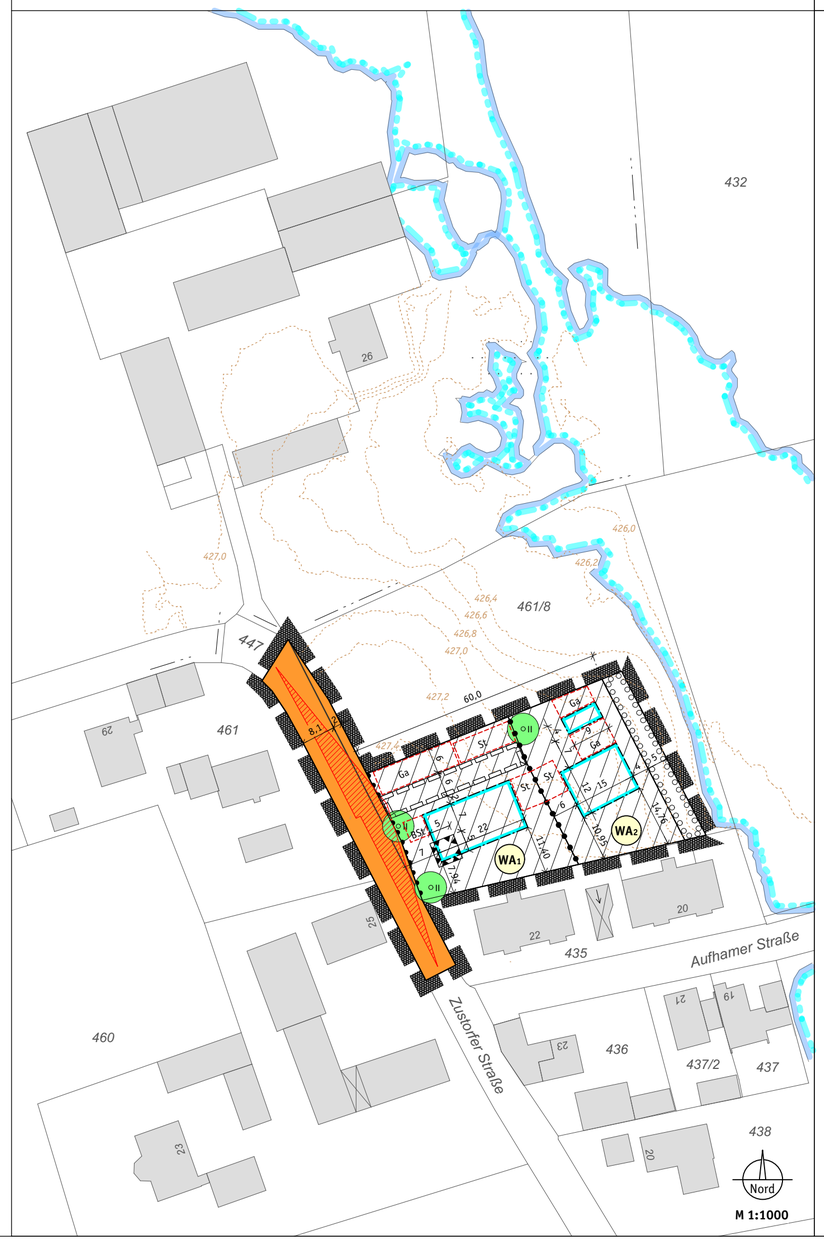
1.2 937/2 Flurstücksnummer

1.3 6,3 Maßangabe in Metern

1.4 472,5 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

2.1 Überschwemmungsgebiet Strogen (noch nicht festgesetzt)



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 Adelsberger als Satzung.

Lageplan M 1:7500

Markt Wartenberg
Bebauungsplan Adelsberger

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst — am 10. Januar 2018

2. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 15. Dezember 2017 — vom 29. Januar 2018 bis 28. Februar 2018
in der Fassung vom 15. März 2018 — vom 16. April 2018 bis 15. Mai 2018
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 15. Dezember 2017 — vom 29. Januar 2018 bis 28. Februar 2018
in der Fassung vom 15. März 2018 — vom 10. April 2018 bis 15. Mai 2018
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 15. März 2018
mit Begründung vom 23. Mai 2018 — am 23. Mai 2018

Die nach § 13b 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 15. März 2018 mit Begründung vom 23. Mai 2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....
.....
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

gefertigt am 15. März 2018
Verfahrensvermerke vom 24. Mai 2018

architekturbüro pezold·Wartenberg