




FESTSETZUNGEN


1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilflächen)

- 2.2  Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen

- 2.3  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen


3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze


- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 3.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

- 3.3 Abweichend von Nr. 3.1 dürfen im WA2 folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO): Garagen und Nebengebäude
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m je Grundstücksgrenze,
- einer Bebauungstiefe von höchstens 11 m (§ 23 Abs. 4 BauNVO),
- einer Traufwandhöhe von maximal 2,5 m und einer Firsthöhe von maximal 4,0 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

- 3.4  Baugrenze


- 3.5  Fläche für Garagen und Nebengebäude (Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.)


- 3.6  von Gebäuden freizuhaltende Schutzfläche (Waldabstand) (Hinweis: auch außerhalb dieser Fläche sind Einwirkungen durch den Wald, z.B. Baumwurf, nicht auszuschließen. Auf Art. 10 und 11 BayBO wird hingewiesen.)


- 3.7 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.


4. Straßen und Wege

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2  Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NHN (Darstellung mit geplanter Höhenlinie)

- 4.3  Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

- 4.5  öffentlicher Fußweg

5. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhen

- 5.1 Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird auf 125 m² festgesetzt.

- 5.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Mittelpunkt der vorderen Grundstücksgrenze (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche). Bei der Parzelle 13 ist hierfür nur die südwestlich angrenzende Verkehrsfläche maßgeblich.


- 5.3 $fh\ 8,1m$ maximal zulässige Firsthöhe (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)

- 5.4 $th\ 4,1m$ maximal zulässige Traufwandhöhe (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)

6. Gestaltung

- 6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 25° und maximal 45° ausgeführt werden.

- 6.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortsgang mindestens 2,5 m oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m.

- 6.3  Firstrichtung, Abweichungen bis zu 10° sind zulässig

- 6.4 Einfriedungen im WA1 und WA2, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Einfriedungen entlang der Grenzen der Flurstücke 899, 902 und 937 sind nur Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.


- 6.5 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Nebengebäude allgemein zulässig. Ausnahmen davon können nur für geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen zugelassen werden.


Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.


Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.


(Hinweis: die Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen durch Abgrabungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden)


7. Grünordnung, Natur und Landschaft, Wasser


- 7.1  öffentliche Grünfläche

-  Spielplatz


-  Regenwasserrückhalteteich


- 7.2  zu pflanzender Baum

- 7.3  Fläche mit folgender Bindung für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

- 7.4  Fläche mit folgender Bindung für das Anpflanzen von Gehölzen: auf dieser Fläche sind ausschließlich standorttypische Laubgehölze zulässig. (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf.)


- 7.5 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf.)


- 7.6  Regelung des Wasserabflusses (Wasserführung, Leistenstein)


- 7.7  öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Neuanlage von Feldhecken aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation mit ausgeprägtem Hochstaudensaum, Anlage einer flachen Geländemulde als Feuchtbiotop, Entwicklung einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden Flächen.

-  artenreiche Wildblumenwiese

-  Sträucher


-  Geländemulde

-  zu erhaltender Baum


Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen


- 1.1  Flurstücksnummer

- 1.2  Maßangabe in Metern


- 1.3  Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012


- 1.4  Mittelspannungsleitung

- 1.5  Staupegel Regenwasserrückhalteteich

- 1.6  Böschungen Rückhalteteich

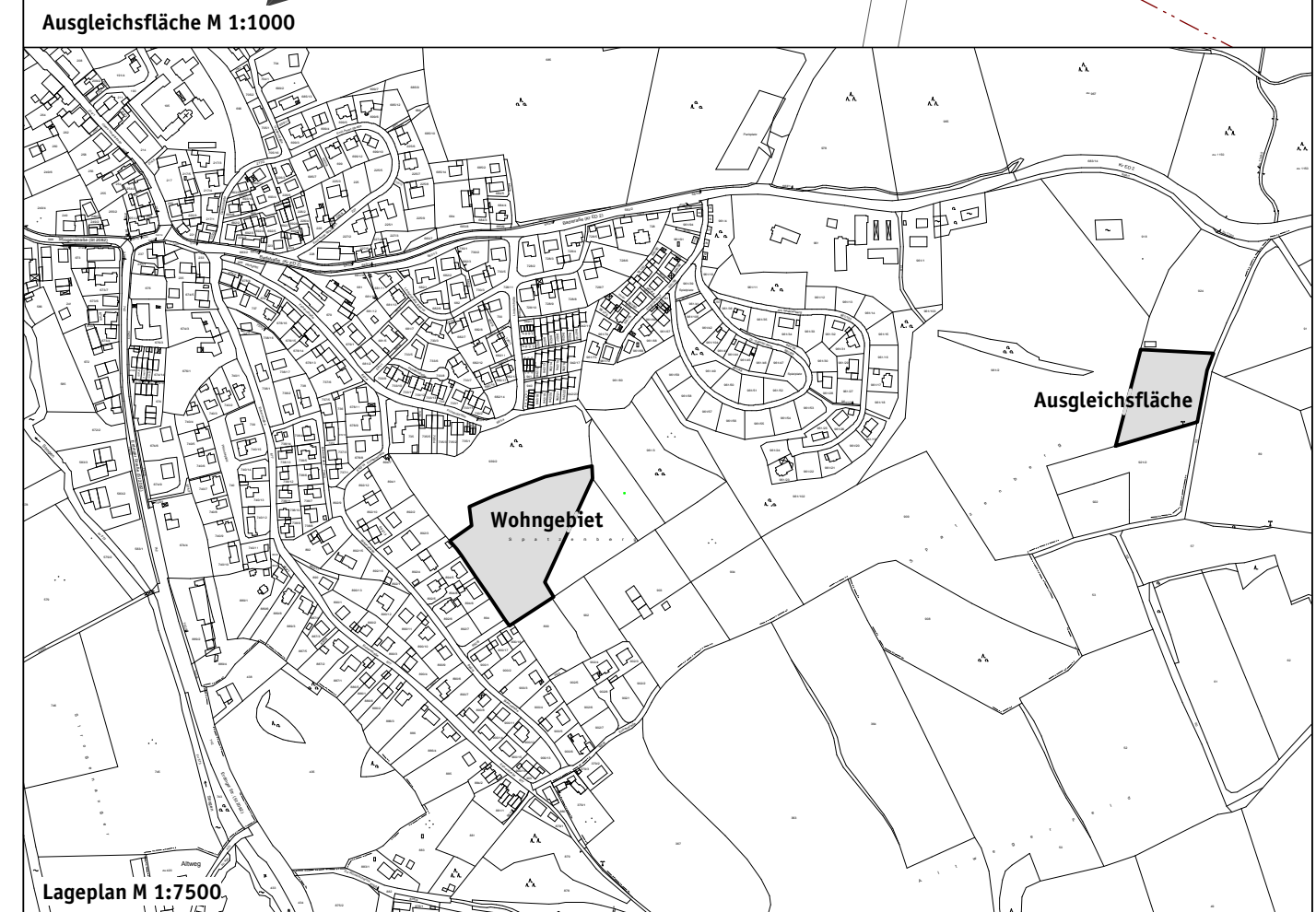
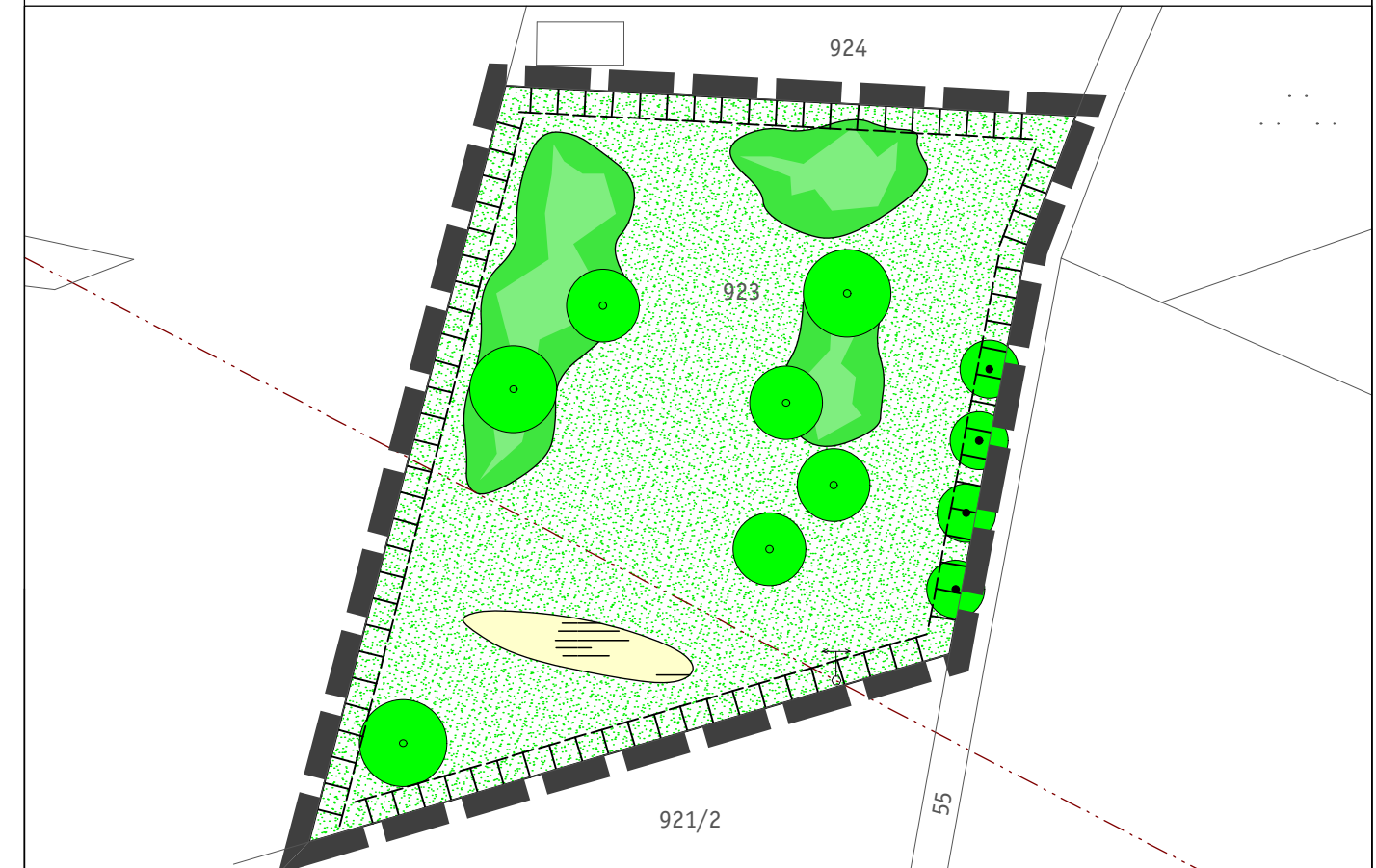
2. Parzellierung

- 2.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 2.2  Parzellennummer

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 Birkenstraße als Satzung.



Markt Wartenberg Bebauungsplan Birkenstraße

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 1. Februar 2012 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 25. April 2012 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 5. Mai 2012 bis 15. Juni 2012 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 25. April 2012 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 5. Mai 2012 bis 15. Juni 2012 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 1. Oktober 2012 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 29. Oktober 2012 bis 28. November 2012 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 1. Oktober 2012 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 29. Oktober 2012 bis 28. November 2012 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 1. Oktober 2012
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am 5. Dezember 2012
am 14. Dezember 2012 |
| 7. Ergänzendes Verfahren: Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 10. April 2014 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) | vom 28. April 2014 bis 27. Mai 2014 |
| 8. Ergänzendes Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10. April 2014 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) | vom 28. April 2014 bis 27. Mai 2014 |
| 9. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 10. April 2014 | am 4. Juni 2014 |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den
1. 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 10. April 2014 mit Begründung vom 4. Juni 2014 rückwirkend zum in Kraft (§ 10 Abs. 3; § 214 Abs. 4 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

gefertigt am 10. April 2014
Verfahrensvermerke vom 5. Juni 2014

architekturbüro pezold-Wartenberg