

PRÄMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Am Bründlhof als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

- 1. Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans

- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1** reines Wohngebiet
Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - 2.2** allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - 2.3** Mischgebiet

- 2.4** Verbindung von Baugebietsteilflächen
- 2.5** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Baugebietsteilflächen

- 3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**
 - 3.1** Im WA1, WA2 und WR beträgt die Grundflächenzahl 0,35.
Im MI1 und MI2 beträgt die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschößflächenzahl 0,4.
Im MI1 und MI2 sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
 - bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - bis zu einer GRZ von 0,52 durch wasserundurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.

(Hinweis: bei der Ermittlung der Grundfläche eines Bauvorhabens sind unter anderem die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Auf die Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.)

- 3.2** abweichend zu Festsetzung 3.1 für einzelne Bauräume festgesetzte Grundfläche
- 3.3** zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze
 Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- 3.4** Höhenlage des Erdgeschosses über der Straße;
Für Gebäude im WA1, WA2 und WR ohne diese Höhenangabe beträgt das Maß +0,3 m.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens um diesen Wert über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Fahrtrichtung gegenüber der Grundstücksmitte. Bei Doppelhäusern ist für beide Teilgebäude der Bezugspunkt des höher gelegenen Teilgrundstücks maßgeblich.

- 3.5** Wandhöhe; für Gebäude ohne Wandhöhenangabe beträgt das Maß im WA1 5,85 m, im WA2 und WR 5,6 m.

Die Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach) darf diesen festgesetzten Wert nicht überschreiten. Im Falle der Traufwände des Erdgeschosses. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss darf die Höhe der Traufwände außerdem maximal 8,20 m über dem Fertigfußboden des Hanggeschosses betragen. Bei Garagen darf die Wandhöhe über dem Fertigboden maximal 3,0 m betragen.

- 3.6** Im MI1 und MI2 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig (gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses).

- 4. Bauweise, Grundstücke, Wohnungen**
 - 4.1** Die Gebäude sind im MI in der offenen Bauweise als Einzelhäuser und im WA1 in der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
Im WA2 und WR sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf im WA2 und WR höchstens 20 m betragen.
 - 4.2** Abweichend von Nr. 4.1 dürfen im WA2 und WR folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:
 - 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 3,0 m und einer Firsthöhe von maximal 4,5 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

- 4.3** Im WA2 und WR beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 550 m², für Doppelhaushälften 315 m².

- 4.4** Im WA1, WA2 und WR sind in Einzelhäusern bis zu zwei Wohnungen, in Doppelhaushälften höchstens eine Wohnung zulässig.

- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 5.1** Baugrenze: im WA1 dürfen Wintergärten die Baugrenzen bis 2,5 m Tiefe und 10 m² Grundfläche überschreiten, Balkone bis 1,5 m. Im MI1 und MI2 dürfen Terrassen und Balkone die Baugrenzen bis 2,0 m Tiefe überschreiten.

- 5.2** Werden durch das Ausnutzen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhen Abstände nach Art. 6 BayBO unterschritten, so ist das im WA1 zulässig. In den anderen Baugebietsteilen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

- 5.3** Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 5.4** Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten. Im MI2 sind die vorgenannten baulichen Anlagen nur auf dieser Fläche zulässig.

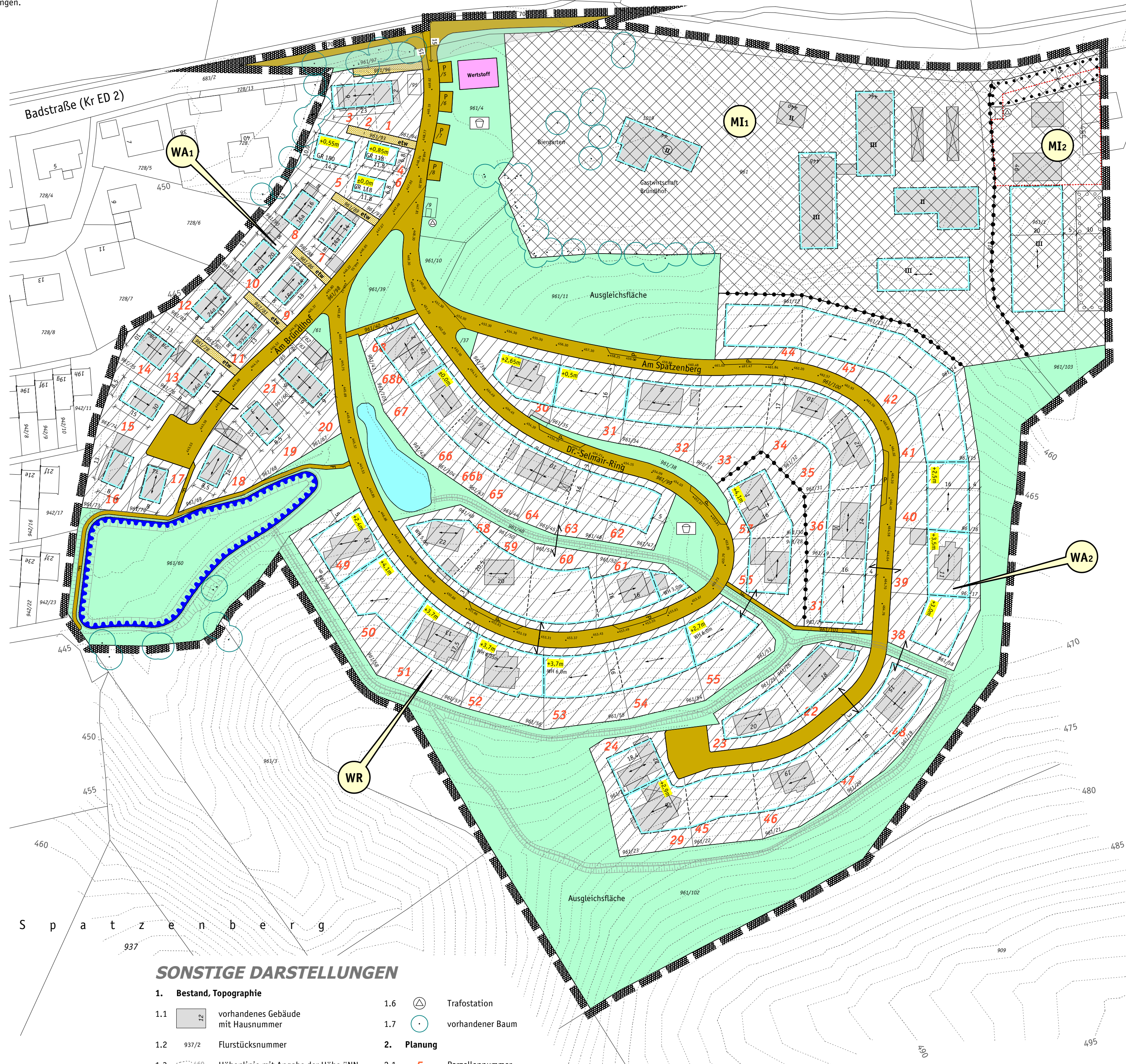
- 6. Verkehrsflächen**
 - 6.1** öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.2** Parkplatz
 - 6.3** Fußweg
 - 6.4** private Verkehrsfläche: Eigentümerweg
 - 6.5** Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe freizuhalten.

- 7. Gestaltung**
 - 7.1** Außenwände: im MI1 und MI2 sind grelle oder stark reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig. Fassaden, die länger sind als 20 m, sind durch vertikale Elemente wie Pfeiler oder Gebäudeversätze zu gliedern. Im WA1, WA2 und WR sind Außenwände als verputzte, gestrichene, holzverschaltete oder holzkonstruierte Flächen sowie Glaskonstruktionen zulässig.
 - 7.2** Aneinandergebaute Gebäude sind profiligleich zu errichten.
 - 7.3** Einfriedungen dürfen an Straßen maximal 1,0 m hoch sein, sonst 1,5 m. Zaunsockel aus Beton sind nicht zulässig.
 - 7.4** Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.
 - 7.5** Stützwände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,8 m über dem Gelände allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in einer Bebauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO von 6 m bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem Gelände allgemein zulässig.
 - 7.6** Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen (Kies, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster).

- 8. Dächer**
 - 8.1** Dachform (Gebäude der Hauptnutzung)
Im MI1 und MI2 sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 18 bis 45° zulässig.
Im WA1 sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen bis 35° zulässig.
Im WA2 und WR sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 30° sowie Zeltedächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei versetzt angeordneten Pultdächern sind Dachterrassen bis zu einer Fläche von 25 m² zulässig, aber nicht als Dacheinschnitt.
 - 8.2** Dachüberstände: Dächer dürfen maximal 0,8 m überstehen; größere Dachüberstände sind zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden und die Baugrenzen nicht überschritten werden.
 - 8.3** vorgeschriebene Firstrichtung
 - 8.4** Dacheindeckung: Zulässig sind Dachplatten aus Ton oder Beton und Blech als Stehfalzdeckung sowie Dachflächenfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen.
 - 8.5** Dachaufbauten: Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen maximal 1,3 m breit sein und müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m haben. Je Gebäuseite ist ein Zwerchgiebel zulässig. Dachaufbauten müssen zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.
 - 8.6** Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

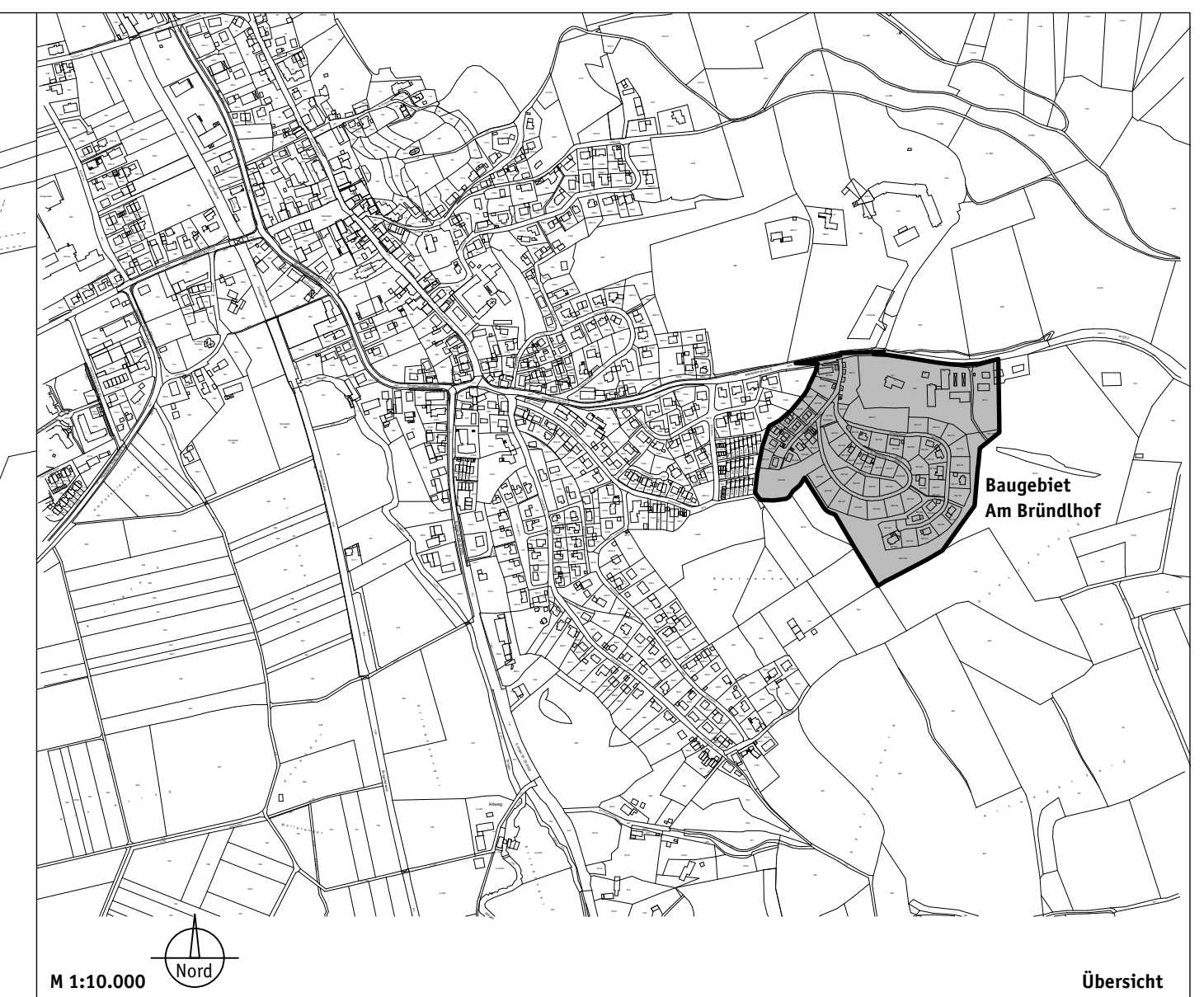
- 9. Sonstige Festsetzungen**
 - 9.1** öffentliche Grünfläche
 - 9.2** Spielplatz
 - 9.3** Wasserfläche (Teich)
 - 9.4** Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)
 - 9.5** Fläche für den Gemeinbedarf Wertstoffsammlung
 - 9.6** Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: auf dieser Fläche sind Bäume 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. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang.
 - 9.7** Fläche zum Anpflanzen einer Hecke (Gebietseingrünung): auf dieser Fläche sind 6 Laubbäume zweiter Wuchsordnung im Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen, Pflanzqualität Solitärbaum 4xv, Höhe mindestens 1,4 m. Die Fläche ist außerdem zu 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

- 9.8** Auf den Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von offenen Stellplätzen innerhalb der in Nr. 5.4 festgesetzten Fläche, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist und mit Ausnahme von Zäunen. Für Bauarbeiten innerhalb der Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zu jedermanns Einsicht bereit).



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1. Bestand, Topographie	1.6 Trafostation
1.1 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer	1.7 vorhandener Baum
1.2 Flurstücksnummer	2. Planung
1.3 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN	2.1 Parzellenummer
1.4 Höhenangabe Straßenverlauf üNN	2.2 Maßangabe in Metern
1.5 Graben, Böschung	2.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Markt Wartenberg Bebauungsplan Am Bründlhof 14. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 15. Juli 2015
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 13. Oktober 2015 (§3 Abs. 2 BauGB) vom 30. Oktober 2015 bis 30. November 2015
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 13. Oktober 2015 (§4 Abs. 2 BauGB) vom 30. Oktober 2015 bis 30. November 2015
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
- 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 13. Oktober 2015 mit Begründung vom 16. Dezember 2015 am 16. Dezember 2015
Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13. Oktober 2015 mit Begründung vom 16. Dezember 2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den 1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)