

# PRÄAMBEL

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Echerer Garten als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 und seine 1. Änderung.

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. Art und Maß der Nutzung, Wohnungszahl und Stellplätze

2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 zulässige Grundfläche:  
Im WA1 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3.  
Im WA2 ist eine Grundfläche von höchstens 160 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig.

2.5 Im WA1 sind bis zu zwei Wohnungen je Gebäude, im WA2 eine Wohnung je Gebäude zulässig.

2.6 Im WA2 sind abweichend von §2 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg drei Stellplätze je Wohnung zu errichten. Zwischen Garagen und der privaten Verkehrsfläche ist kein Stauraum erforderlich. Die sonstigen Vorschriften der Stellplatzsatzung bleiben unberührt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

3.1 offene Bauweise; im WA1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, im WA2 nur Einzelhäuser zulässig;

3.2 Baugrenze

3.3 Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m<sup>2</sup> dürfen nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

## 4. Straßen und Wege

4.1 öffentliche Verkehrsfläche (Eichenstraße)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 private Verkehrsfläche (Hinweis: die Fläche muss für Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge ausreichend bemessen, befestigt und tragfähig sein. Der Wendehammer ist nach Wendeanlagentyp 3 der RAST 06 zu bemessen.)

## 5. Gestaltung

5.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 25 m<sup>2</sup> dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Im WA1 ist eine Dachneigung von 18 bis 22°, im WA2 von 35 bis 45° zulässig.

5.2 Im WA2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind.

5.3 Im WA1 ist kein Kniestock zulässig, im WA2 ist ein Kniestock von bis zu 80 cm zulässig (Kniestock ist der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut).

5.4 Als Einfriedung sind nur Zäune bis 1,20 m Höhe oder Hecken zulässig.

## 6. Grünordnung, Natur und Landschaft

6.1 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen:

Das vorhandene Gehölz aus Laubbäumen ist in seinem Bestand auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an standorttypischen Laubbäumen erhalten bleibt (die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).

Auf der Fläche sind Baugruben, Aufschüttungen und bauliche Anlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedungen aus sockellosen Zäunen. Abgrabungen sind auf dieser Fläche unzulässig, mit Ausnahme eines Bereiches mit maximal 1,0 m Abstand zum Rand der privaten Verkehrsfläche. Der Boden innerhalb dieser Fläche darf nicht verdichtet werden, z.B. durch Baufahrzeuge. (Hinweis: das Baumbestandsgutachten im Anhang der Begründung führt geeignete Schutzmaßnahmen für die Fläche während der Bauzeit auf).

6.2 auf Dauer zu erhaltender Baum  
Die Entfernung von Ästen oder eines ganzen Baums kann ausnahmsweise mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig (siehe Abschnitt 5 der Begründung) in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen.

6.3 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

# SONSTIGE PLANZEICHEN

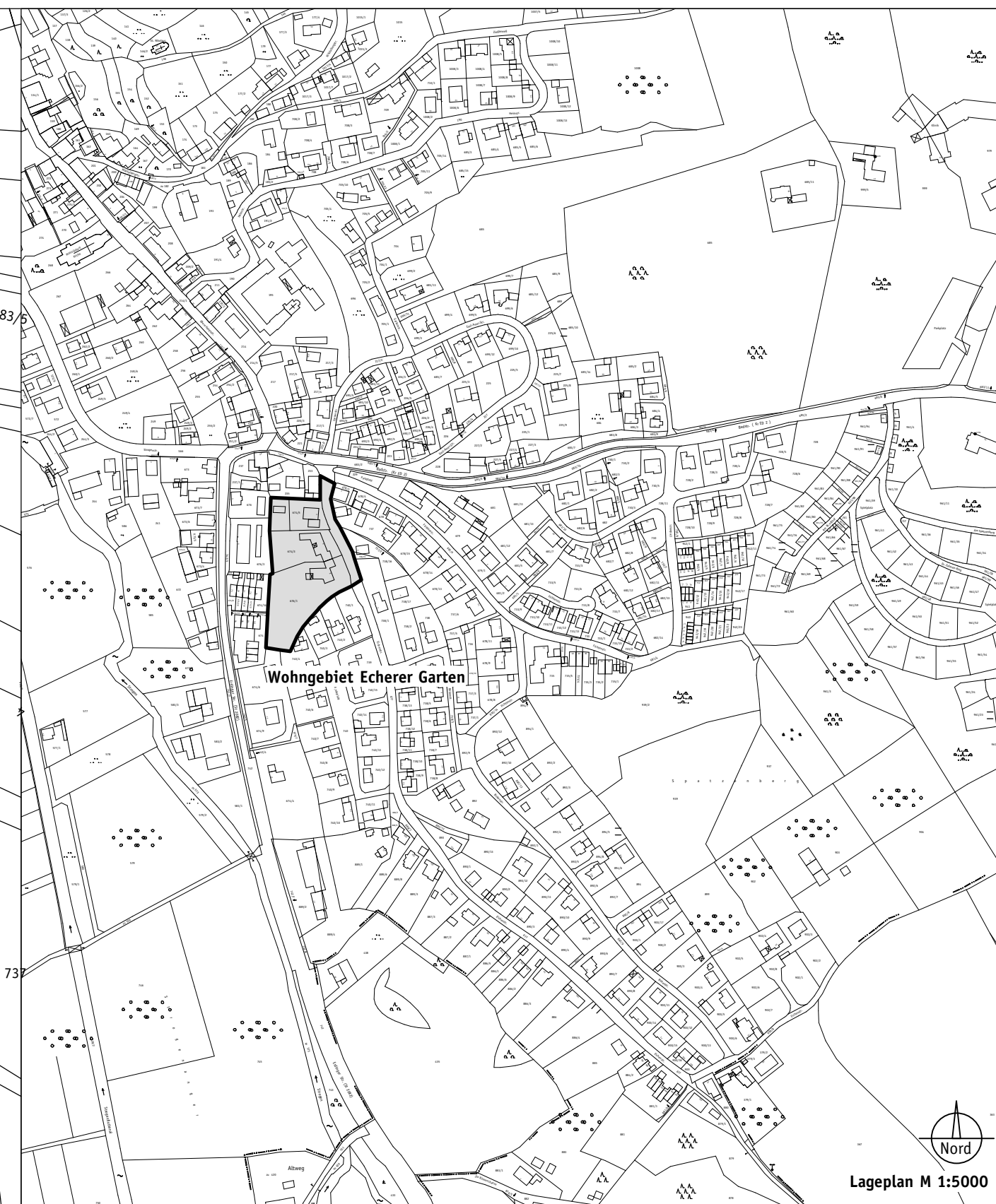
## 1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Bodendenkmal



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Echerer Garten 2. vereinfachte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am .....  
(§2 Abs. 1 BauGB)  
Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....  
(§13 BauGB)

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....  
(§10 Abs. 1 BauGB)

2. Die nach §13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Manfred Rantf (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Manfred Rantf (Siegel)