


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. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Großmarkt Strogenstraße als Satzung.

FESTSETZUNGEN




1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Grundstücksgröße

- 2.1  Sondergebiet Einzelhandel: zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche.
- 2.2 Grundflächenzahl: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 überschritten werden.
- 2.3 Höhe: bauliche Anlagen dürfen maximal 10 m hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche, am Fahrbahnrand gegenüber der Gebäudemitte.
- Traufhöhe: zulässig ist eine Traufhöhe bis zu 6 m (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche, am Fahrbahnrand gegenüber der Gebäudemitte).
- 2.4 abweichende Bauweise: die Gebäude dürfen an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Länge der in §22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 60 m betragen.
- 2.5 Grundstücksgröße: die Mindestbaugrundstücksgröße beträgt 5.000 m² (Hinweis: im Geltungsbereich kann nur ein Baugrundstück entstehen).


3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Fläche für Stellplätze: Stellplätze sind nur innerhalb dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Nebengebäude und Garagen: Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind), Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4  von Gebäuden freizuhaltende Fläche; sonstige bauliche Anlagen können auf der Fläche zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Straßen und Wege

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  zulässige Ein- und Ausfahrt (außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind Anschlüsse an diese Verkehrsfläche nicht zulässig)

Die Einfahrt kann vom durch Planzeichen festgesetzten Standort bis zu 45 m in Richtung Norden und bis zu 15 m in Richtung Süden verschoben werden. Die Sichtflächen (Festsetzung Nr. 4.3) sind mit der Zufahrt zu verschieben.

- 4.3  Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 70 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche.



5. Gestaltung

- 5.1 Dächer: Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.2 Einfriedungen: als Einfriedung ist nur eine Schrankenanlage an der Zufahrt zulässig.
- 5.3 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig.



Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäudesite eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen, Ausleger oder Auskragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.

Außerdem ist eine freistehende Werbeanlage mit maximal 5 m² Fläche (einseitig) an der Grundstückszufahrt zulässig. Diese Werbeanlage darf maximal 5 m über der Fahrbahnoberkante am Fahrbahnrand in der Mitte der Zufahrt liegen.

6. Grünordnung, Natur und Landschaft





- 6.1  private Grünfläche: Wiesen; auf Baumscheiben sind außerdem auch Bodendecker und Rindenmulch zulässig.
- 6.2  Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen: das vorhandene Gehölz aus Büschen, Heistern und Laubbäumen ist in seinem Bestand zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen.

Für Bauarbeiten in einer Entfernung von weniger als 2 m zu dieser Fläche 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 zu jedermanns Einsicht bereit).

- 6.3  zu pflanzender hochstämmiger Laubbaum (Hinweis: die Begründung führt für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf.)
- 6.4 Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen ist auf der Baugebietsfläche je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander und zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen muss mindestens 15 m betragen.
- 6.5 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.6  öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:




Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland mit flachen, vernästen Mulden, Grabenaufweitungen, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung, Entbuschungsmaßnahmen um die Mulden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des Sondergebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.



- 6.7  artenreiches Feuchtgrünland
- 6.8  heimische Sträucher, Neupflanzung
- 6.9  Hochstaudenfurur/Röhricht
- 6.10  Geländemulde als Feuchtbiotop

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern

2. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1.4  Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbot der Staatsstraße 2082. (Hinweis: wegen der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone wird auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG verwiesen.)
- 1.5  freizuhaltende Sichtflächen nach BayStrWG



Markt Wartenberg Bebauungsplan Großmarkt Strogenstraße 2. beschleunigte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 6. März 2013
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 1. August 2013 (§3 Abs. 2 BauGB) vom 26. August 2013 bis 25. September 2013
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 1. August 2013 (§4 Abs. 2 BauGB) vom 26. August 2013 bis 25. September 2013
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 1. August 2013 am 16. Oktober 2013
Die nach §13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den 1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 1. August 2013 mit Begründung vom 16. Oktober 2013 in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den 1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)