


# FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

## 2. Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO; es sind nur Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen zulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Anzahl der Vollgeschosse

I (EG) ein Vollgeschoss - Erdgeschoss  
 II (E+1) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und Obergeschoss  
 II (E+U) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und Untergeschoss

Die Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt. Bei geeigneten Geländeverhältnissen kann auf den Parzellen 25 bis 33 zusätzlich ein Untergeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden.

WR
I (EG)
GRZ 0,29
GFZ 0,40
oE

Nutzungsschablone

### 3.2 GRZ

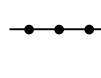
Grundflächenzahl als Obergrenze

### 3.3 GFZ

Geschossflächenzahl als Obergrenze


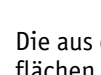
## 4. Bauweise

oE offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 oD offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
 aK abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig

 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen

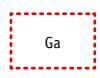
5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

 Baulinie  
 Baugrenze

5.2 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

## 6. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen


6.1 Für jede neue Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

6.2  Fläche für Garagen; Garagen sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in das Wohngebäude integriert oder mit ihm zusammengebaut werden.

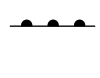
6.3 Eine Reduzierung der Abstandsfläche gemäß Art. 6 BayBO (zur öffentlichen Zufahrt Fl.-Nr. 392 / 20 hin) wird für die Errichtung einer Garage (Höhenniveau Kellergeschoss) auf Parzelle Nr. 5 ausdrücklich zugelassen. Ebenso wird die Zulässigkeit der Grenzbebauung für diese Grenze von 8,0 m / 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 10,0 m / 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert.

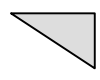
6.4 Fahrrad- und Geräteschuppen sowie überdachte Stellplätze und Freisitze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig.


## 7. Verkehrsflächen, öffentliche Flächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche


7.4  Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,20 m Höhe freizuhalten.

7.5  öffentliche Grünfläche  
 Einschnittsböschung für die Herstellung der Fahrbahn

7.6  Kinderspielplatz

## 8. Gestaltung

8.1 Dachform und Dachdeckung  
 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit Dachsteinen vorgeschrieben. Auf den Parzellen 25 bis 33 sind auch Krüppelwalmdächer mit Dachsteinen zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

8.2  Hauptfirstrichtung

8.3 Dachneigung und Kniestock  
 Als Kniestock wird die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand gemessen.

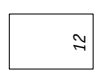
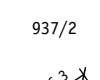



Parzelle	Dachneigung	Kniestock
1,5,6	18°	unzulässig
2,3,4,7,8	18 bis 30°	max. 140 cm
9 bis 14	20 bis 35°	unzulässig
15 bis 24	18 bis 36°	unzulässig
25 bis 32	30 bis 35°	max. 80 cm
33	30 bis 35°	max. 100 cm

8.4 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohdecke Keller über Oberkante Straße) darf maximal 30 cm betragen.

8.5 Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern ist eine einheitliche Fassadengestaltung für die zusammenhängenden Gebäude vorgeschrieben.

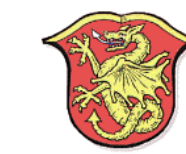
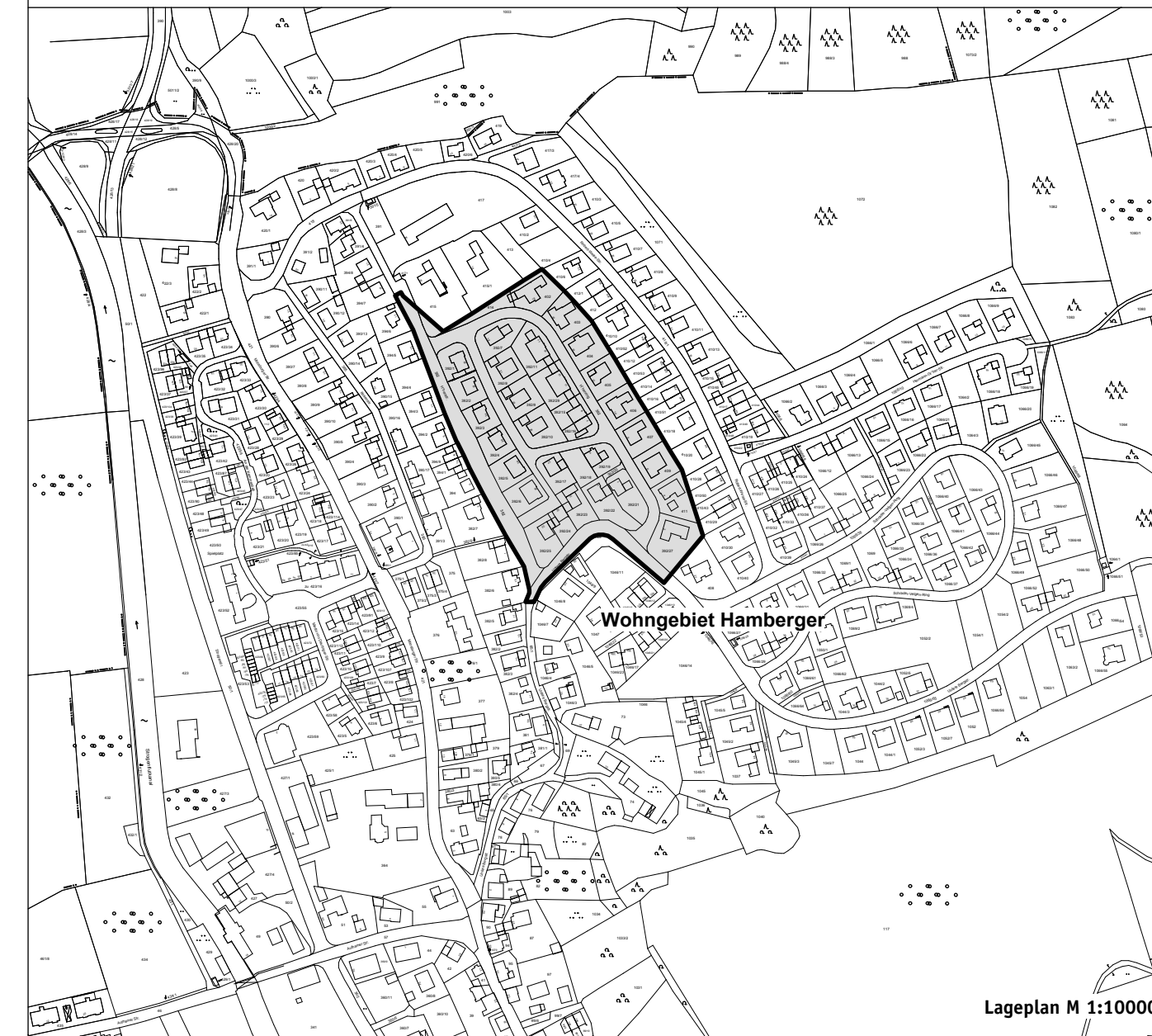
## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern
- 1.4  Parzellnummer
- 1.5  Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN

# 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 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Hamberger als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 und seine bisherigen Änderungen.



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Hamberger 17. vereinfachte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst (§2 Abs. 1 BauGB) am 6. Februar 2013  
 Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 10. April 2013 (§13 BauGB) vom 18. April 2013 bis 27. Mai 2013  
 Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.  
 Satzungsbeschluss in der Fassung vom 10. April 2013 (§10 Abs. 1 BauGB) am 5. Juni 2013
- 2. Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

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

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

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