

PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 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 Hinterfeld als Satzung.

Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinterfeld" aus dem Jahre 1963 inklusive all seiner Änderungen.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

2.1 allgemeines Wohngebiet

2.2 Auf den Parzellen 1 bis 10 sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

2.3 Auf den Parzellen 11 bis 44 sind nur Wohngebäude und Läden für die Bewohner des Gebietes zulässig. Nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise

3.1 g geschlossene Bauweise
Auf den nicht mit "g" gekennzeichneten Baugebietsteilflächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze
Auf den Parzellen 1 bis 8 und 10 gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 BayBO die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

4.3 Fläche für Garagen

4.4 Nebenanlagen
Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind) sind je Baugrundstück bis zu insgesamt 20 m² Grundfläche zulässig.

5. Straßen und Wege, Grünflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche

5.4 private Verkehrsfläche (Eigentümerwege)

5.5 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten; ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

5.6 Einfahrt

5.7 öffentliche Grünfläche (Straßenböschung)

6. Gebäudetypen, Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

6.1 Gebäudetyp B
Vollgeschoss: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung bis 28°, Kniestock max. 1,0 m oder Dachneigung über 28 bis 45°, ohne Kniestock

6.2 Gebäudetyp C
Vollgeschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung bis 28°, Kniestock max. 1,0 m oder Dachneigung 37 bis 42°, Kniestock max. 0,4 m

6.3 Gebäudetyp D
Vollgeschoss: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung 43°, Kniestock max. 1,0 m

6.4 Gebäudetyp E
Vollgeschoss: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Kniestock max. 2,3 m

6.5 Gebäudetyp F
Vollgeschoss: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung 38 bis 45°, Kniestock max. 0,3 m nur Doppelhäuser zulässig

6.6 Gebäudetyp G
Vollgeschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung 38 bis 45°, Kniestock max. 0,3 m nur Einzelhäuser zulässig

6.7 Auf Parzelle 9 ist ein Kniestock bis 0,8 m zulässig. Die Wandhöhe des Wohngebäudes darf maximal 6,3 m betragen (Wandhöhe = Höhe der Schnittkante Dachaußenfläche mit Außenwandaußenfläche über der Fußbodenebene des Erdgeschosses).

6.8 Die Höhe des Kniestocks ist das Maß zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

6.8 Grundflächenzahl (GRZ)
Auf den Parzellen 1 bis 10 beträgt die GRZ 0,35.
Auf den Parzellen 16 bis 18 beträgt die GRZ 0,4.

6.9 Geschossflächenzahl (GFZ)
auf den Parzellen 1 bis 6 beträgt die GFZ 0,45.
auf den Parzellen 7 bis 10 beträgt die GFZ 0,35.

6.10 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

6.11 Stellung der baulichen Anlagen (verbindliche Firstrichtung)
Abweichungen können zugelassen werden, wenn Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden.

7. Gestaltung und Grünordnung im ehemaligen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13

Für die Parzellen 1 bis 10 werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Dächer
Auf den Wohnhäusern und Garagen sind nur Satteldächer mit naturroten Dachsteinen zulässig. Zusammengebaute Gebäude sind mit einheitlicher Dachneigung und Kniestockhöhe auszuführen. Das gilt auch für zusammengebaute Garagen.
Dachüberstand am Ortgang max. 0,3 m, an den Traufen max. 0,5 m;

7.2 Dachaufbauten
Dachgauben: auf jeder Dachseite ist je 3,5m Dachlänge eine stehende max. 1,4 m breite Dachgaube zulässig. Der Abstand von Gauben zum Ortgang und zu anderen Gauben muss mindestens 0,6 m betragen. Beim Gebäudetyp F sind auch Zwerchgiebel zulässig. Sie dürfen max. 1/3 der Traufbreite breit sein. Ihr First muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

7.3 Höhenlage
Die Fußbodenebene der Eingangsebene darf auf den Parzellen 1 bis 6 und 8 max. 0,5 m über der Straße, auf Parzelle 10 max. 0,3 m, bei Parzelle 7 max. 1,0 m und bei Parzelle 9 max. 3,0 m über der Straße liegen.

7.4 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind Staketenzäune, Knüpfzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Sie dürfen zur Straße hin nur 1,2 m und zwischen den Baugrundstücken nur 1,0 m hoch sein. Die Parzellen 1 bis 6 dürfen an der nördlichen Grundstücksgrenze nur mit Hecken eingefriedet werden.

7.5 Anpflanzungsfestsetzung
Auf den Parzellen 1 bis 6 sind jeweils mindestens zwei, auf den Parzellen 7 bis 10 jeweils mindestens drei hochstämmige landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Auf den Parzellen 7 bis 9 sind zusätzlich entlang der Fichtenstraße auf einem Streifen von 3 m Breite je 10 laufende Meter Grundstücksbreite mindestens drei hochstämmige landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(Hinweis: Die Begründung führt mehrere für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf).

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

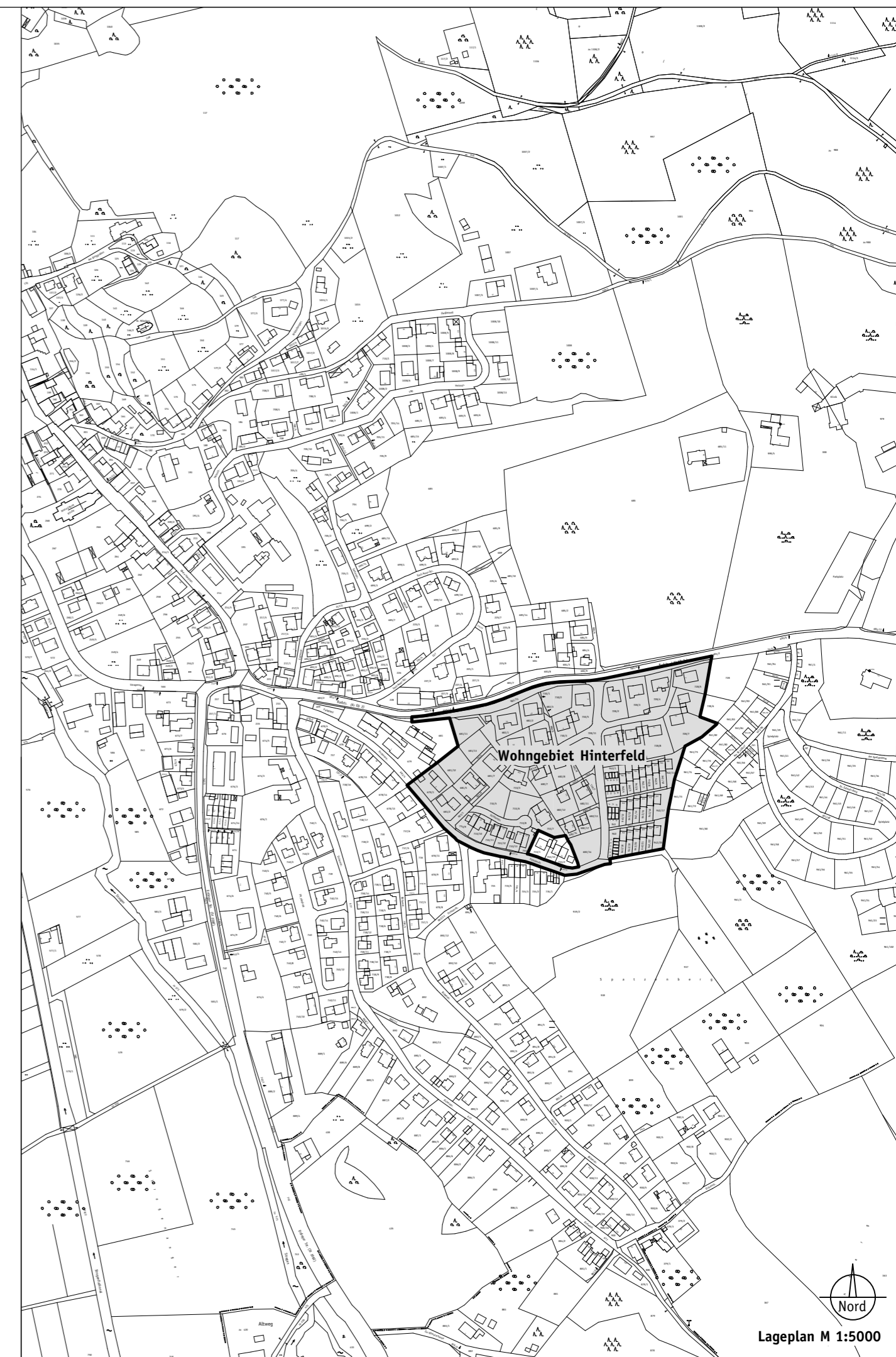
1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Parzellenummer

1.4 Maßangabe in Metern

1.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN



Markt Wartenberg Bebauungsplan Hinterfeld 14. 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 §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Walter Rost (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 Walter Rost (Siegel)