

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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Kleinfeld III als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 und seine bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung, Wohnungszahl und Stellplätze

2.1 Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Gewerbegebiet

2.3 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen und von unterschiedlichen Verkehrsflächen

2.4 Tankstellen und selbständige Lagerplätze sind nicht zulässig.

2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Mischgebieten 0,6, im Gewerbegebiet 0,7.

2.6 Im MI1 und GE ist eine Wandhöhe von bis zu 7,0 m zulässig, im MI2 bis zu 9,0 m. (Wandhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche).

2.7 Die zulässige Firsthöhe beträgt 10,5 m (Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem First).

2.8 Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,3 m (Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße).

2.9 MI3 - bedingte Nutzung
Bauliche Anlagen sind im MI3 so lange unzulässig, bis die Feuerwehrezufahrt nach Festsetzung Nr. 4.4 vorschriftsgemäß hergestellt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

3.1 Abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 55 m betragen.

3.2 Baugrenze

3.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

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

4.2 öffentliche Stellplätze

4.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

4.4 private Verkehrsfläche: Feuerwehrezufahrt nach Art. 5 BayBO

5. Gestaltung

5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

5.2 An einer Zufahrtsstraße zum Baugebiet ist eine Übersichtstafel mit den ansässigen Betrieben zulässig.

5.3 Werbeanlagen mit mehr als 0,80 m Höhe und Leuchtreklame an Einfriedungen sind unzulässig.

5.4 Die Dachform ist freigestellt - Dachneigungen sind bis 45° zulässig. Ab 35° Dachneigung sind Dachgauben mit einer Außenbreite von jeweils bis zu 1,5 m und einem Mindestabstand von 3,0 m untereinander und zum Ortsgang oder ein außenwandbündiger Zwerchgiebel je Dachseite mit einer Breite von bis zu 3,5 m und einem Mindestabstand von 3,0 m zur Giebelwand zulässig.

5.5 Zusammengebaute Garagen sind profingleich zu errichten.

5.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur sockellos zulässig.

6. Grünordnung, Natur und Landschaft

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Gebietseingrünung)

Die Flächen sind zu 90% mit standortgerechten 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 (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf).

6.2 zu pflanzender Laubbaum erster Ordnung
Die im Plan festgesetzte Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.

6.3 Zusätzlich zu den in Nr. 6.2 festgesetzten Bäumen ist innerhalb der Bauflächen je 500 m² ein Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf).

6.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

6.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Kies, Schotter, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

6.6 Flächen für folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlands mit Baum- und Strauchgruppen, Hochstaudenfluren sowie Geländemulden als Feuchtbiotop und Grabenaufweitungen mit Flachwasserbereichen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

Heimische Sträucher, Neupflanzung

Hochstaudenflur/Röhricht

Artenreiches Feuchtgrünland, extensiv gepflegt
Mahd 1 x jährlich nach dem 15.8., Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

Grabenaufweitung mit Flachwasserbereichen

Geländemulde als Feuchtbiotop (Laichgewässer)
Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe 30 bis 80 cm

7. Immissionsschutz

7.1 Gewerbliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie die im Gebiet und den benachbarten Baugebieten Wohngebiet Kleinfeld II und Mischgebiet Kleinfeld I die dort zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten.

(Hinweis: die Einhaltung der Richtwerte ist bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Nutzungsänderung mit einem Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde möglich, z.B. bei lärmarmen Nutzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

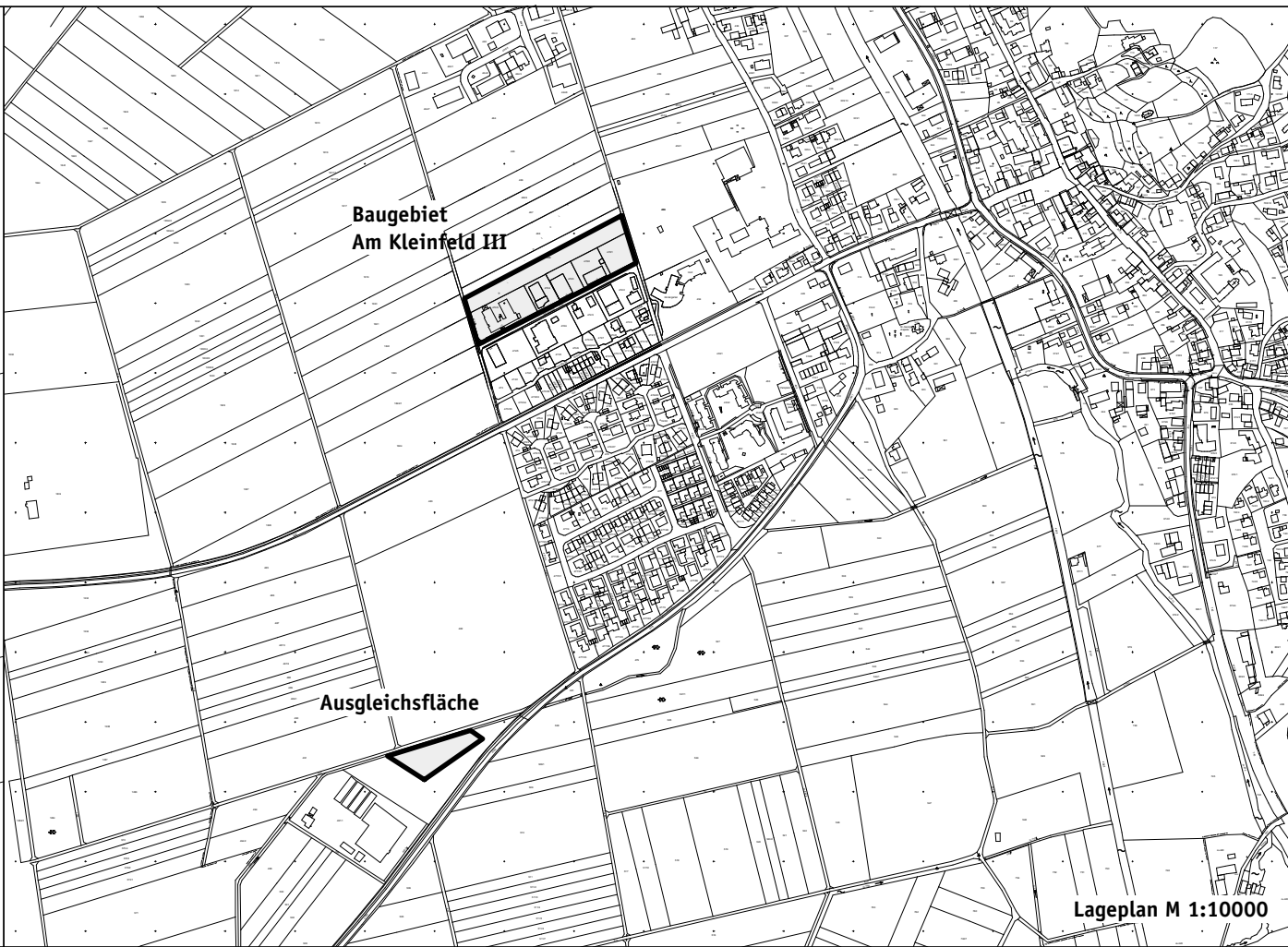
1.4 Mittelspannungskabel



Ausgleichsfläche M 1:1000
Nord



Baugebiet M 1:1000
Nord



Lageplan M 1:10000



Markt Wartenberg Bebauungsplan Kleinfeld III 7. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 11. Februar 2015
Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 19. Februar 2015 vom 27. Februar 2015 bis 20. März 2015 (§ 13 BauGB)
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
Satzungsbeschluss in der Fassung vom am 9. Januar 2013 (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)