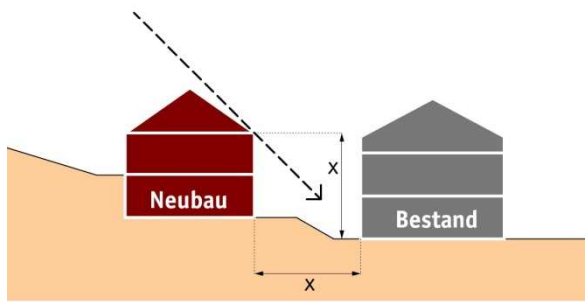




**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Süd III (alt)**  
**5. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

7. Dezember 2011





Für das neue Wohnhaus wird die Traufhöhe begrenzt, damit die Erdgeschosswohnungen des bestehenden Wohnhauses nicht zu stark verschattet werden. Die Festsetzung ist notwendig, weil das neue Gebäude höher liegt, als das bestehende Wohnhaus (die unterschiedliche Höhenlage wird bei der Ermittlung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung, die grundsätzlich die ausreichende Belichtung sicherstellen, nicht berücksichtigt).

### 4.3 Bedingte Festsetzung – Stellplätze für den Bestand

In der Fichtenstraße ist derzeit ein Stellplatzdefizit festzustellen – viele Pkws werden nicht auf den privaten Grundstücken abgestellt, sondern auf der Straße. Das neue Wohnhaus soll deshalb erst dann zulässig sein, wenn sicher ist, dass die Stellplätze für das bestehende Wohnhaus hergestellt wurden. Erst dann ist eine Nachverdichtung an dieser Stelle möglich.

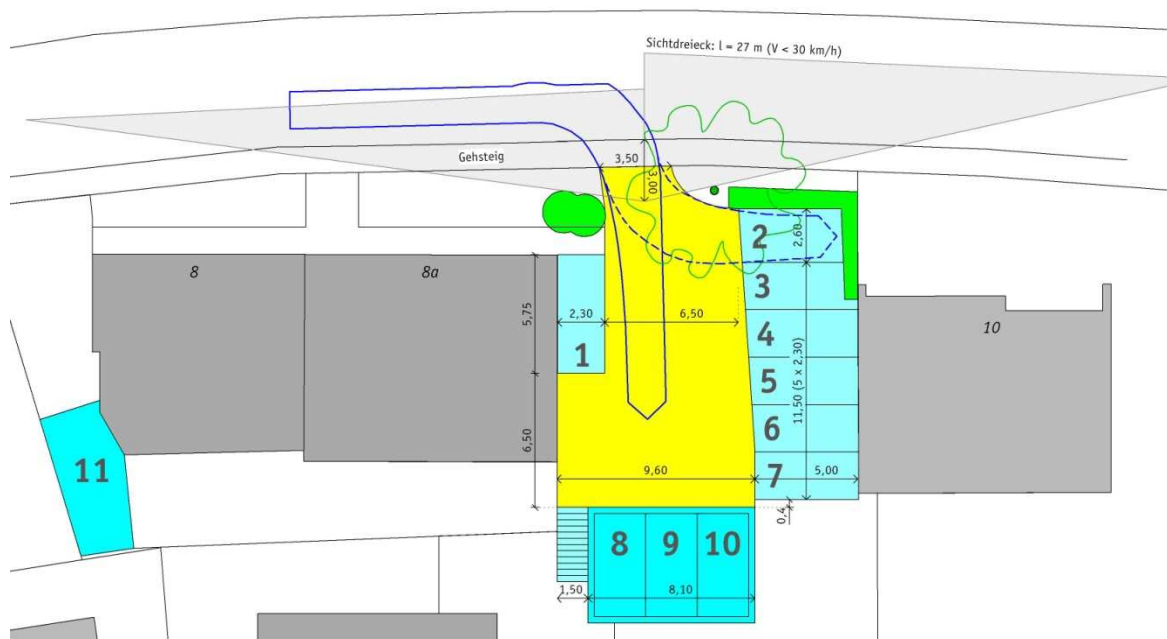
Auf dem hier betroffenen Flurstück 678/15 sind nach den Baugenehmigungen vier Wohnungen errichtet worden (ohne den abzubrechenden Anbau). Möglicherweise liegen nicht alle Baugenehmigungen vor. Deshalb ist für den Nachweis, ob die vorgeschriebenen Stellplätze für den Bestand vorhanden sind von der tatsächlich vorhandenen Wohnungsanzahl auszugehen, die ggf. bei einer Gebäudebegehung festzustellen ist. Dabei ist auch das Dachgeschoss einzubeziehen.

Die Festsetzung erfordert konkret, zuerst die Stellplätze für den Bestand auf den festgesetzten Flächen herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg. Sobald die Stellplätze hergestellt sind, ist das neue Wohnhaus zulässig.

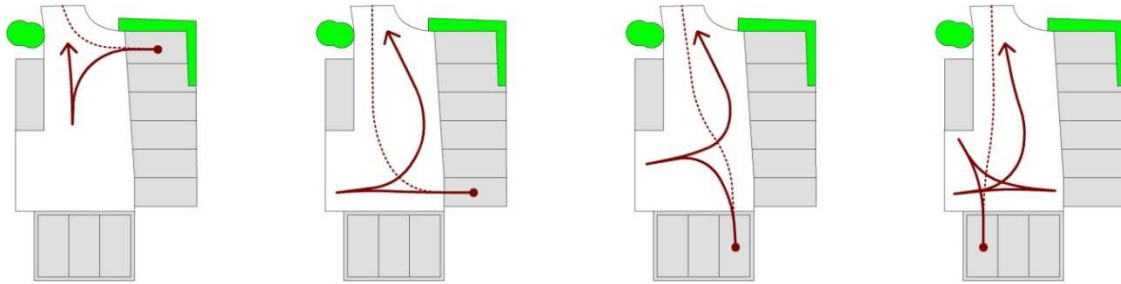
### 4.4 Stellplätze

Auf dem Grundstück werden Flächen für offene Stellplätze und für Garagen festgesetzt (siehe Abbildung). Stellplatz Nr. 11 ist als Garage bereits vorhanden, die anderen Stellplätze sind neu zu errichten. Die Stellplätze 1 bis 7 sind als offene Stellplätze festgesetzt; Nr. 8 bis 10 als Garage. Die Garage wird in den Hang gebaut. Die Zufahrt ist so festgesetzt, dass ein sogenanntes Sichtdreieck freigehalten wird: beim Ausfahren aus dem Parkplatz kann der Fahrer die Straße in beide Richtungen 27 m weit einsehen und wird auch aus derselben Entfernung von Verkehrsteilnehmern gesehen.

Die Breite der Zufahrt ist auf 3,5 m beschränkt. Sie reicht für die Schleppkurven der ein- und ausfahrenden Pkws aus (siehe Abbildung). Der Bordstein muss entsprechend der Kurvenradien etwas länger abgesenkt werden.



Die Zufahrt zu den Stellplätzen 1 bis 10 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Wendeplatz für die Pkws (siehe Abbildung unten). Von keinem Stellplatz aus muss rückwärts in die Fichtenstraße gefahren werden. Bei einem Parkplatz dieser Größenordnung ist das Vorwärtsausfahren aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig. Auf der privaten Verkehrsfläche sind deshalb keine weiteren Stellplätze zulässig.



#### 4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält bisher keine Festsetzungen zur Grünordnung. Das bleibt im Wesentlichen so. Beim privaten Parkplatz mit bis zu zehn Stellplätzen, von denen sieben als offene Stellplätze geplant sind, sind Pflanzungen zur besseren Integration des Parkplatzes in das Ortsbild und zur ökologischen Aufwertung vorgesehen:

- Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes (1. Wuchsordnung)
- Eingrünung mit einer mind. 1,2 m hohen Laubhecke

Beim Baum ist darauf zu achten, dass eine parkplatzverträgliche und –resistente Art ohne Honigtau, Harzabsonderungen oder sonstigen starken Verschmutzungen gewählt wird, die außerdem für den Extremstandort Parkplatz geeignet ist. Es wird auf die Straßenbaumliste des Arbeitskreises „Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) verwiesen.

#### 4.6 Hinweise zum Immissionsschutz

Das Wohngebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt. An den schutzbedürftigen Nutzungen gelten damit die Lärmrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber 50 dB(A) (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts 35 dB(A). Die Einhaltung der Richtwerte muss von den nach Festsetzung Nr. 2.4 ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens nachgewiesen werden.

#### 5 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Süd III (alt)“ wird ein zusätzliches Wohnhaus mit einer Wohnung im hinteren Bereich des Grundstücks Fichtenstraße 8/8a zugelassen. Für das Grundstück werden die Stellplätze neu geordnet. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.