

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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Strogenstraße Ortsmitte als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der Nutzung

- 2.1 Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen oder Verkehrsflächen
- 2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
 - bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - bis zu einer GRZ von 0,76 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind;
 - bis zu einer GRZ von 0,8 durch wasserdurchlässig befestigte Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 20 % aufweist und die nicht über Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO liegen.
- 2.4 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.
- 2.5 Die zulässige Traufwandhöhe beträgt im WA1 439,0 m ü. NN, im WA2 und im WA3 436,2 m ü. NN. Diese Höhe gilt als Obergrenze der Traufwände aller Gebäude und Gebäudeteile mit Ausnahme von Dachgauben und Zwerchgiebeln. (Traufwandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche, gemessen über Normalnull).
- 2.6 Im WA1 ist eine Firsthöhe von bis zu 444,0 m ü. NN zulässig, im WA2 und WA3 bis zu 441,2 m ü. NN. (Firsthöhe ist die Höhe des Firstes gemessen über Normalnull).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Im WA2 sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 3.2 Baugrenze Terrassen incl. Sichtschutzwände dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, Balkone um bis zu 2,25 m. Überschreitungen für andere Gebäudeteile können nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
- 3.3 Baugrenze Untergeschoss Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb dieser Baugrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen nach Nr. 3.2 zulässig.
- 3.4 Fläche für Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude über 8 m² Grundfläche sind nur innerhalb dieser Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen nach Nr. 3.2 zulässig.
- 3.5 Abstandsflächen Im WA2 gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Im WA1 und WA3 gilt diese Vorschrift nur für bauliche Anlagen und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach Nr. 3.2. Innerhalb der Baugrenzen sind im WA1 und WA3 keine Abstandsflächen vorgeschrieben.
- 3.6 Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg ist für Altenwohnungen bis 70 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten. Altenwohnungen im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnungen, die gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei sind. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung.

(Hinweis: für Vorhaben, bei denen von Satz 1 dieser Festsetzung Gebrauch gemacht wird, wird voraussichtlich das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt).

4. Straßen und Wege

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche (Strogenstraße) mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Aufenthaltsqualität (verkehrsberuhigte Zone);
- 4.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für öffentlich benutzbare Pkw-Stellplätze mit Festsetzung der Anzahl der Stellplätze, hier z.B. 8; für die Lage dieser Verkehrsflächen können Abweichungen um bis zu 2 m zugelassen werden.
- 4.4 private Verkehrsfläche: Fußweg zur öffentlichen Mitbenutzung;
- 4.5 private Verkehrsfläche zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken mit insgesamt höchstens zwei Wohnungen;
- 4.6 Die in den Nrn. 4.2, 4.3, und 4.4 festgesetzten Verkehrsflächen sind barrierefrei nach den Vorgaben der DIN 18024 Teil 1 auszuführen. Das gilt auch für Übergänge zu angrenzenden Verkehrsflächen.
- 4.7 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

- 4.8 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Strogenstraße. Ausnahme: Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe. (Hinweis: Anpflanzungen und die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Sichtflächen sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.)

5. Gestaltung

- 5.1 Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche über 20 m² sind nur als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25 und 45° zulässig.
- 5.2 vorgeschriebene Firstrichtung; Abweichungen +/- 5° sind zulässig;
- 5.3 Der Kniestock darf im WA1 und WA2 bis zu 0,4 m betragen, im WA3 bis zu 0,9 m. (Kniestock ist die Höhe der Schnittlinie der Traufwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche, gemessen über dem Dachgeschossfußboden).
- 5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig und dürfen bis zu 1,6 m breit sein (Außenbreite).
- 5.5 Zwerchgiebel sind auf Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig, die an der Traufseite einen Dachüberstand von weniger als 30 cm haben - die Dachrinne ist dabei mitzurechnen. Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln darf bis zu 2,2 m über der Traufwandhöhe des Hauptdaches liegen.
- 5.6 Zum Ortgang müssen Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die Summe der Breiten der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte auf einer Gebäudeseite darf maximal 45% der Gesamtbreite dieser Gebäudeseite betragen.
- 5.7 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind nur in der Dachfläche zulässig. Sie sind je Dachfläche zu einem zusammenhängenden rechteckigen Feld ohne Unterbrechungen oder Abstufungen zusammenzufassen. Dachflächenfenster sind entweder in diese Felder zu integrieren oder müssen zu ihnen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.
- 5.8 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Festsetzung Nr. 4.9 bleibt davon unberührt. Entlang der Verkehrsflächen sind als bauliche Einfriedungen nur Zäune zulässig.

6. Grünordnung, Natur und Landschaft (Hinweis: mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.)

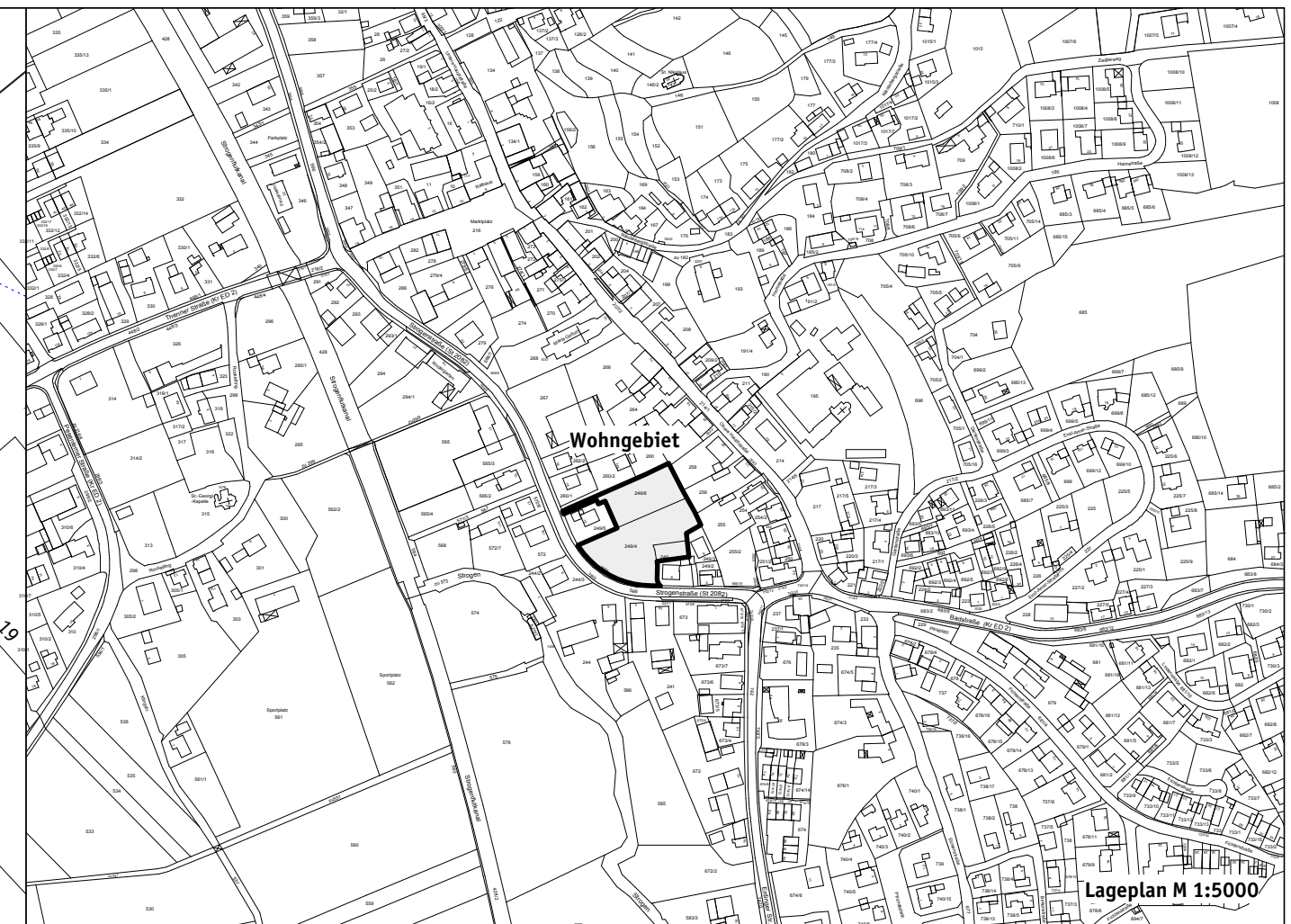
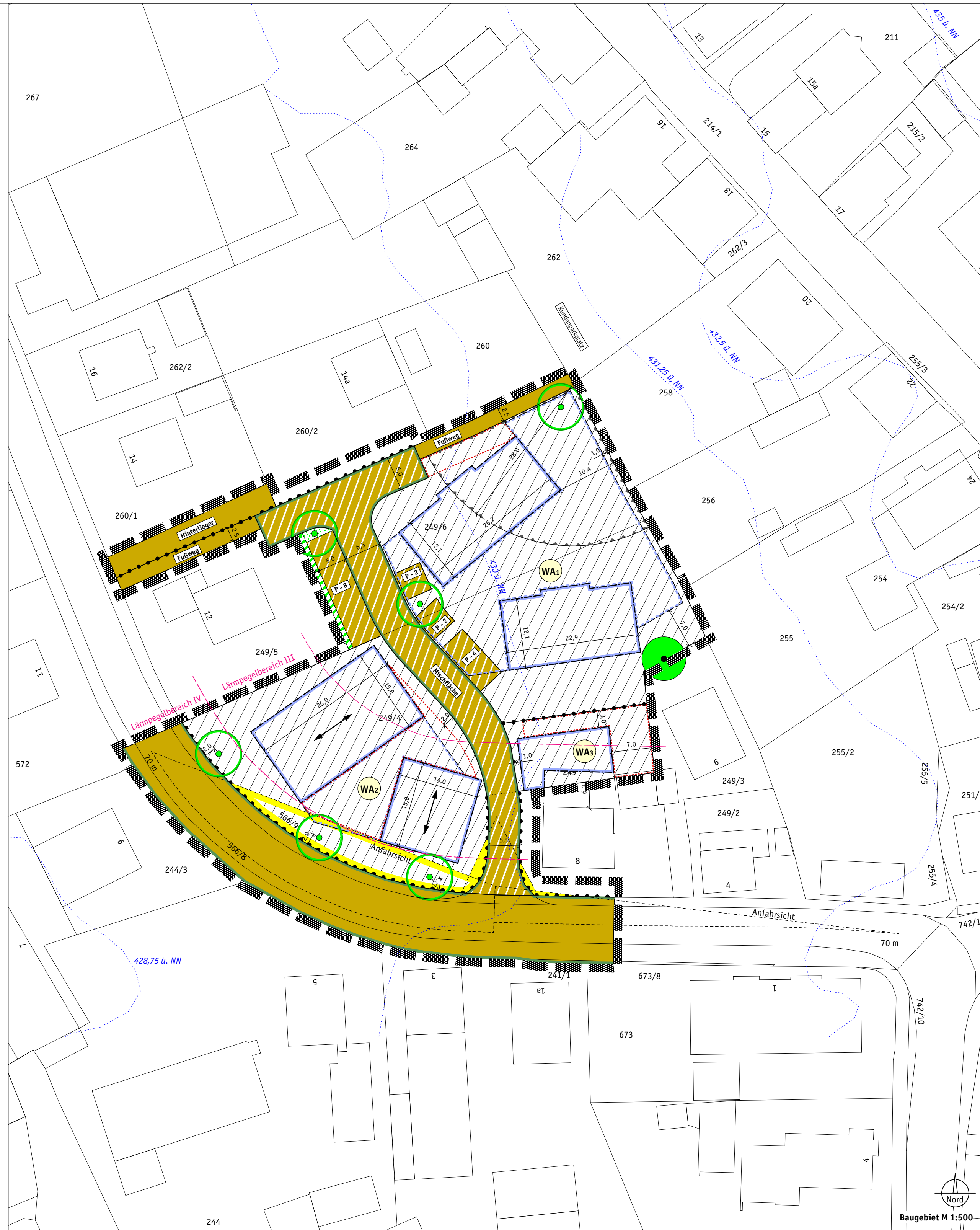
- 6.1 zu pflanzender Laubbaum zweiter Wuchsordnung Die im Plan festgesetzte Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verändert werden. Die Anzahl der Bäume und der im Plan bemaßte Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Strogenstraße sind beizubehalten.
- 6.2 zu erhaltender Baum
- 6.3 zu pflanzende Laubhecke
- 6.4 Zusätzlich zu den in Nr. 6.1 festgesetzten Bäumen ist innerhalb der Bauflächen mindestens je 1.000 m² ein Laubbaum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf).
- 6.5 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Im WA2 und WA3 sind zum Lüften erforderliche Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen an die der Strogenstraße abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren; alternativ ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zu installieren. Die Außenbauteile sind entsprechend der Lärmpegelbereiche IV oder III der DIN 4109 auszubilden.
- 7.2 Innerhalb dieser Fläche sind zum Lüften erforderliche Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen an die dem Kundenparkplatz auf Flurstück 262 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren; alternativ ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage zu installieren.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Maßangabe in Metern
- 1.4 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalnull
- 1.5 straßenrechtliches Sichtdreieck
- 1.6 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Markt Wartenberg Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte 1. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 30. Juli 2014
Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 12. November 2014 vom 19. Dezember 2014 bis 19. Januar 2014 (§ 13 BauGB)
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 12. November 2014 am 11. Februar 2015 (§ 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 Manfred Ranft (Siegel)

- 3. 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 12. November 2014 mit Begründung vom 11. Februar 2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

gefertigt am 12. November 2014
Verfahrensvermerke vom 13. Februar 2015
architekturbüro pezold-Wartenberg