

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig.

- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 2.3 Fläche mit bedingter Nutzung

Auf dieser Fläche ist die festgesetzte Nutzung erst dann zulässig, wenn am südlichen Ende der Planstraße 2 eine Verbindung zu einer anderen Straße oder eine Wendeanlage hergestellt wurden, die mindestens für LKW bis 10 m Länge bemessen sind. Bis dahin darf diese Fläche nur als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) genutzt werden.

3. Bauweise

- 3.1 offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Fläche für Garagen und Nebengebäude (Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.3 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 4.4 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Gebäude der Hauptnutzung ohne Mitrechnung von Terrassen beträgt:
- 120 m² für Einzelhäuser auf Grundstücken mit weniger als 1.000 m² Fläche
- 240 m² für Einzelhäuser auf Grundstücken ab 1.000 m² Fläche
- 90 m² für Doppelhaushälften

- 5.2 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist in der Baugebietsteilfläche WA3 die Bordsteinkante an der Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks, in den anderen Baugebietsteilflächen die Fahrbahnkante der Erschließungsstraße, am Fahrbandrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

- 5.3 Höhe: bauliche Anlagen dürfen maximal 9,5 m hoch sein (Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung Nr. 5.2).

- 5.4 maximal zulässige Traufhöhe

(Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 5.2)

6. Straßen und Wege

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 6.2 Fuß- und Radweg

- 6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

- 6.4 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wendeplatz zur öffentlichen Mitbenutzung

- 6.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

7. Gestaltung

- 7.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und maximal 45° ausgeführt werden.

- 7.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig:
- zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortsgang mindestens 2,5 m;
- oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m; der Zwerchgiebel darf auch als außenwandbündige Schleppgaube ausgeführt werden;
- bei einer Dachlänge von über 18 m sind drei Dachgauben oder zwei Zwerchgiebel zulässig;

- 7.3 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen können die nach Festsetzung Nr. 7.2 zulässigen Dachaufbauten ausnahmsweise auch auf Dächern mit weniger als 35° Neigung zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Dachneigung des Hauptdachs beträgt mindestens 30°
- die Dachaufbauten beschränken sich auf die unteren 2/3 der Dachfläche (die Höhe des Dachaufbaus über der Traufhöhe nach Festsetzung Nr. 5.4 darf bis zu 2/3 der Höhe des Firstes über der Traufhöhe betragen).

- 7.4 Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse und der Firstlinie)

- 7.5 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein.

- 7.6 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 8.1 öffentliche Grünfläche

- 8.2 Ortsrandeingrünung mit Fuß- und Radweg

- 8.3 Spielplatz

- 8.4 zu pflanzender Baum

- 8.5 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf.)

- 8.6 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

- 8.7 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland mit flachen, vernässten Mulden, Grabenaufweitungen, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung, Entbuschungsmaßnahmen um die Mulden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsteilflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

- 8.8 artenreiches Feuchtgrünland

- 8.9 heimische Sträucher, Neupflanzung

- 8.10 Hochstaudenflur/Röhricht

- 8.11 Geländemulde als Feuchtbiotop

- 8.12 Grabenaufweitung mit Flachwasserbereichen

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

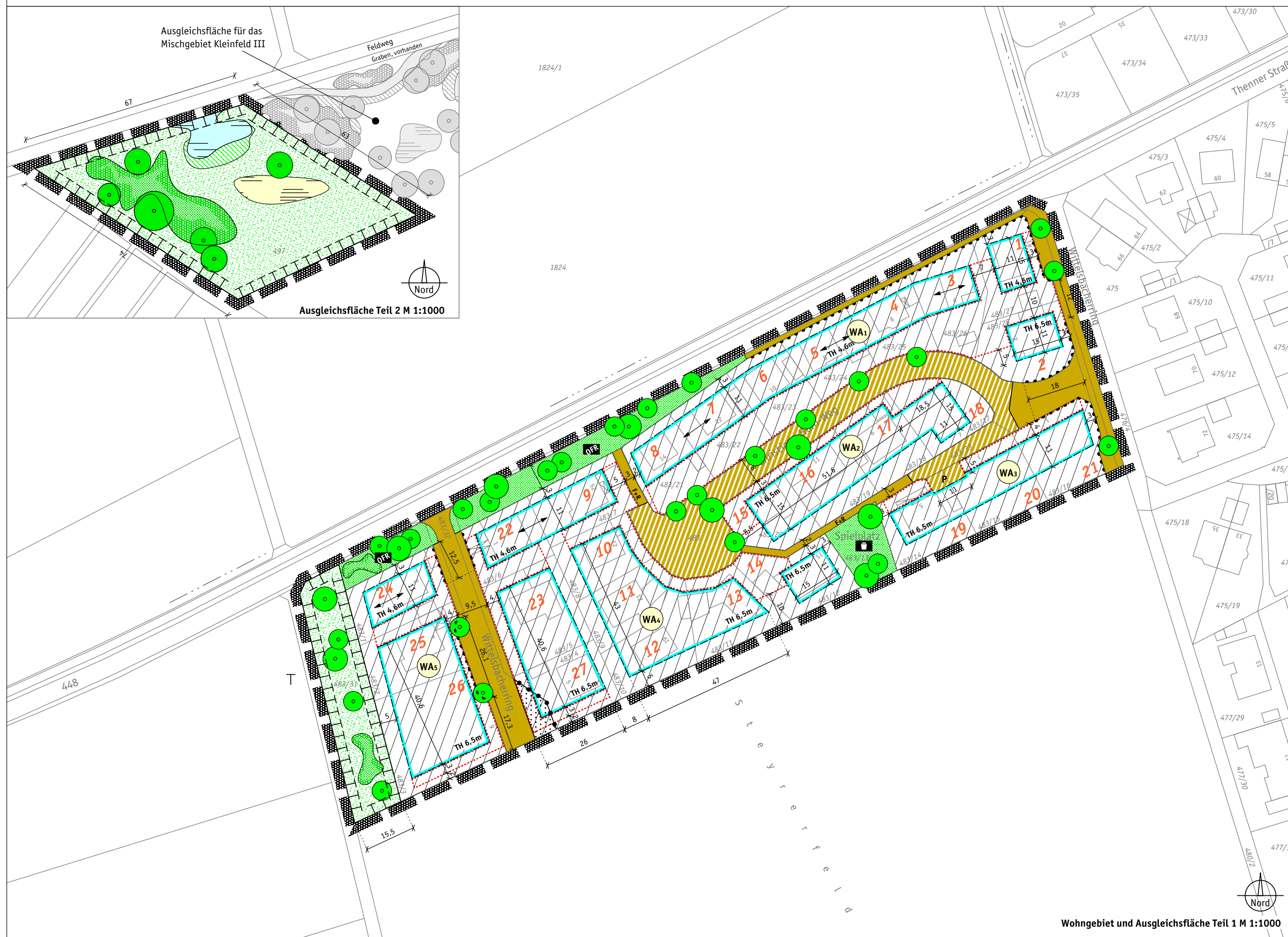
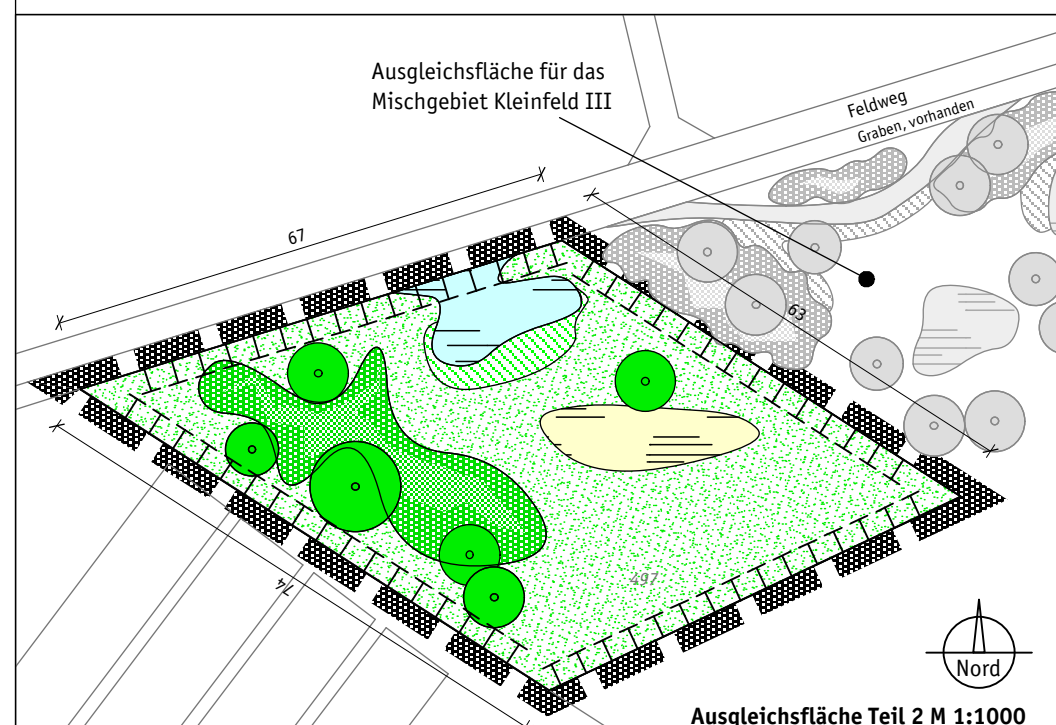
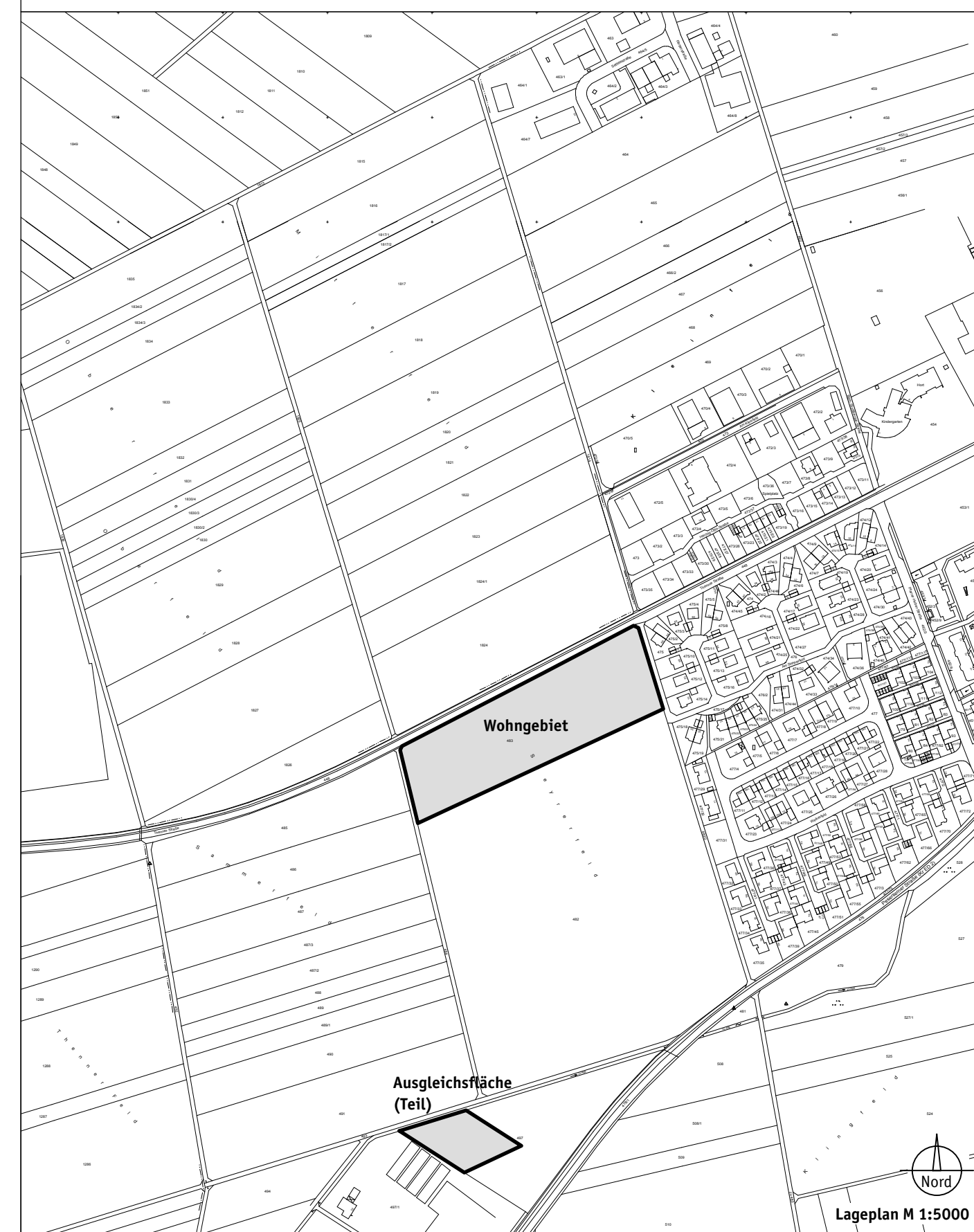
- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Maßangabe in Metern

- 1.4 Parzellennummer

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Wartenberg West als Satzung. Sie ersetzt den seit Juni 2008 rechtskräftigen Bebauungsplan und seine 1. Änderung.



Markt Wartenberg Bebauungsplan Wartenberg West 2. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12. Februar 2014
2. Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 28. Februar 2014 (§ 13 BauGB) vom 7. März 2014 bis 28. März 2014
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
3. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 28. Februar 2014 (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 2. April 2014

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)

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 28. Februar 2014 mit Begründung vom 28. Februar 2014 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)