

FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen durch Planzeichen

1.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.01 Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der verschiedenen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes

2.00 Art der baulichen Nutzung

2.01 Reines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung, z.B. WR 1

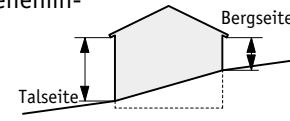
3.00 Maß der baulichen Nutzung

3.01 0,3 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,3

3.02 Geschößflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,4

3.03 1/1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Erdgeschossige Bauweise mit Untergeschoß

3.04 Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche: Bergseitig 3,60 m, talseitig 6,30 m maximale Kniestockhöhe 0,50 m



3.05 Maximale Traufhöhe abweichend zu Nr. 3.04, z.B. 3,0 m Die Höhe ist berg- und talseitig einzuhalten. Bei Flachdächern ist die Oberseite der Außenwand incl. Attika der obere Bezugspunkt.

4.00 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

4.01 Baulinie, auf die gebaut werden muß

4.02 Baugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf

4.03 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.04 Satteldach mit einer Neigung von 25° - 28°

4.05 Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers

4.06 Zwingende Festsetzung der Garagen im Erdgeschoß

4.07 Zwingende Festsetzung der Garagen im Untergeschoß, jedoch ohne Lagefestsetzung

5.00 Verkehrsflächen, Verkehrsverordnung

5.01 öffentliche Verkehrsflächen

5.02 Strassenbegrenzungslinie

5.03 Begrenzung der Sichtdreiecke

5.04 Kurvenradius in Meterangabe

5.05 Maßzahl in Meterangabe

6.00 Oberflächenwasserabführung

6.01 unbefestigte Mulde

6.02 befestigte Mulde

6.03 Straßendurchlaß mit Ein- und Auslaufschächten.

6.04 Hochwasserschutzdamm mit Höhenquoten

6.05 Böschungsoberkante

7.00 Sonstiges

7.01 Trafostation

B Festsetzungen durch Text

1.00 Allgemeine Festsetzungen

1.01 Die in § 4 Abs. 3 und in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.02 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO). Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, desgleichen Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichköpfen, sowie Fernmeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen. Außerdem werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, bei Grundstücksgrößen unter 800 qm mit einer Grundfläche bis zu 25 qm und einer Größe bis zu 50 cm Lind bei Grundstücksgrößen über 800 qm mit einer Grundfläche bis zu 35 qm und einer Größe bis zu 70 cm zugelassen.

Als Baumaterialien dürfen nur Holz oder Mauerwerk verwendet werden. Die Dacheindeckung hat in derselben Weise zu erfolgen wie beim Hauptgebäude. Bei freistehenden Nebengebäuden wird ein Satteldach zwingend vorgeschrieben. Die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen können auch außerhalb der Baugrenze unter Beachtung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken errichtet werden.

1.03 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.

2.00 Art der baulichen Nutzung

2.01 Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit sich nicht durch sonstige Festsetzungen eine geringere Nutzung ergibt.

2.02 Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken wird zugelassen. Eine ausschließliche Belichtung und Belüftung von Wohnräumen über Dachflächenfenster ist jedoch nicht zulässig.

3.00 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.01 Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung rote Ziegel, oder rote Pfannen festgesetzt. Diese Vorschrift und die Festsetzung mit Planzeichen Nr. 4.04 gelten nicht für Anbauten, die sich dem Hauptgebäude nach folgenden Kriterien unterordnen:
- der Anbau ist an keiner Stelle höher als die Traufe des Hauptgebäudes
- die Grundfläche des Anbaus beträgt maximal 40 % der Grundfläche des Hauptgebäudes

3.02 Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig. Je Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster zugelassen.

3.03 Für Außenwandflächen ist neben Putz mit hellem Anstrich auch die Verwendung von naturfarbig behandeltem Holz zulässig.

4.00 Garagen

4.01 Alle Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Bau grenzen zu errichten.

4.02 Bei erdgeschossiger Bauweise mit straßenseitigem Untergeschoß wird die Anordnung der Garagen im Untergeschoß der Hauptbaukörper vorgeschrieben. (Parzellen 1 mit 14)

4.03 Die Garagen der Parzellen 15 l6',33 mit 37 sind mit gleicher Dachdeckung und Neigung wie die Hauptbaukörper auszuführen und an diese anzubinden.

4.04 Für die Parzellen 17 mit 32 wird Garagengrenzbebauung mit Flachdach festgesetzt.

4.05 Im Bereich der Garagenzufahrt sind unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend in einer Tiefe von 5,00 m Stellplätze auszuweisen, die zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden dürfen.

4.06 Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.

4.07 Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (Carports) sind an der westlichen Bauzeile der Robert-Weise-Straße bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Bestimmungen der BayBO (Abstandsflächen und Brandschutz) zulässig.

5.00 Einfriedungen

5.01 Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Jägerzaun oder mit senkrechter Holzlatzung in einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich eines bis zu 0,25 m hohen Sockels über OK Straße herzustellen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zu verwenden.

6.00 Oberflächenwasserabführung

6.01 Das anfallende Oberflächenwasser muß, soweit es nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück in einen Sickerschacht abgeleitet werden.

7.00 Landschaftsgestaltung und Grünordnung

7.01 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Störende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7.02 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je 200 m Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum von 2,00 bis 3,00 m Höhe zu pflanzen.

7.03 In Anlehnung und Ableitung an die potentielle, natürliche Vegetation wird für die Bepflanzung folgende Artenauswahl getroffen

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) Großbäume | b) Kleinbäume |
| Quercus robur - Eiche | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Tilia cordata - Winterlinde | Sorbus aucuparia - Vogelbeere |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Acer campestre - Feldahorn |
| Fagus sylvatica - Buche | Prunus avium - Vogelkirsche |

- c) Sträucher für Randpflanzungen
- Corylus avellana - Haselnuß
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Prunus spinosa - Schlehdorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche



PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Weise-Berg I als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 und seine bisherigen Änderungen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Parzellennummer



Markt Wartenberg Bebauungsplan Weise-Berg I 5. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 16. Dezember 2015

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 27. Juni 2016 (§3 Abs. 2 BauGB) vom 29. August 2016 bis 29. September 2016

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 27. Juni 2016 (§4 Abs. 2 BauGB) vom 29. August 2016 bis 29. September 2016

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 27. Juni 2016 mit Begründung vom 6. Dezember 2016 am 7. Dezember 2016

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Manfred Ranft

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27. Juni 2016 mit Begründung vom 6. Dezember 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Manfred Ranft