

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 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Weise-Berg II als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Weise-Berg II aus dem Jahre 1980 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

- 2.1 reines Wohngebiet
- 2.2 Auf Parzelle 62 ist ein Laden gem. §3 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 3.1 offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen sind unter Beachtung der Abstandsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

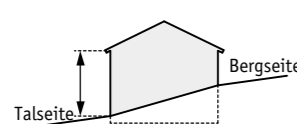
- 3.4 Auf den Parzellen 34b und 35b sind die Garagen abweichend von 3.3 innerhalb dieser Fläche zu errichten. Auf dem Dach dieser Garagen sind Terrassen mit einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze sowie Gartenhäuschen mit einer Höhe bis 3 m und einer Grundfläche bis 10 m² je Grundstück zulässig.

- 3.5 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen im Bereich des Marktes Wartenberg.

4. Maß der baulichen Nutzung, Wohnungen

- 4.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- 4.2 zulässige Traufhöhen
 - auf den Parzellen 69 bis 75, 34b und 35b: bergseitig 3,8 m; talseitig 6,8 m
 - auf allen anderen Parzellen: bergseitig 3,8 m; talseitig 6,3 m

die Traufhöhen werden über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie von Außenfläche Außenwand mit der Unterseite des Daches gemessen.



- 4.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

- 4.4 Nebengebäude
Auf Grundstücken bis 800 m² Fläche sind Nebengebäude bis max. 25 m² Grundfläche und 50 m³ Bruttorauminhalt zulässig, auf Grundstücken über 800 m² Fläche sind Nebengebäude bis max. 25 m² Grundfläche und 70 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

- 4.5 Auf den Parzellen 34b und 35b ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 **F** Fußweg
- 5.3 öffentliche Verkehrsfläche (bedingte Festsetzung) die Festsetzung tritt in Kraft, sobald ein weiteres Baugebiet an diese Fläche angeschlossen wird.
- 5.4 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von Bewattung und Bepflanzung über 1,0 m Höhe freizuhalten, gemessen über der Fahrbahnoberkante in Fahrtrichtung; ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

6. Versorgung, Wasserwirtschaft

- 6.1 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- 6.2 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Graben mit Hochwasserschutzdamm)
- 6.3 Nicht verdunstetes, verwendetes oder in die Kanalisation geleitetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. Gestaltung

- 7.1 vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 7.2 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 28°, gedeckt mit roten Dachsteinen - dies gilt auch für Garagen und freistehende Nebengebäude.
- 7.3 Auf den Parzellen 34b und 35b sind die Garagen abweichend von 7.2 mit einem für beide Parzellen höhengleichen Flachdach zu errichten. Das Flachdach ist in den Bereichen, die nicht gemäß Festsetzung 3.4 genutzt sind, zu begrünen.
- 7.4 Dachgauben sind unzulässig. Zwerchgiebel sind zulässig - ihre Breite darf je Dachseite insgesamt maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen (bei mehreren Zwerchgiebeln ist die Gesamtbreite maßgeblich).
- 7.5 Fassaden sind mit Putz mit hellem Anstrich oder aus Holz auszuführen.
- 7.6 Zusammengebaute Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.
- 7.7 Als Einfriedung sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1,0 m Höhe zu verwenden.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 8.1 öffentliche Grünfläche
- 8.2 Ortsrandeigrünung
- 8.3 Erholung
- 8.4 700 m² Spielplatz mit Flächenangabe
- 8.5 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten und extensiv zu nutzen.

Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die weniger als 20 m vom Rand dieses Gehölzes entfernt errichtet oder baulich erweitert werden, sind so zu konstruieren und zu dimensionieren, dass bei einem Baumwurf auf die Gebäude Personen, die sich darin aufhalten, ausreichend geschützt sind.

(Hinweis: der Nachweis hierfür ist mit dem Bauantrag durch die Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVbau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises zu erbringen. Der Sachverständige hat außerdem die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu bescheinigen.)

- 8.6 Das Gelände ist in seiner Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur auf einer Fläche bis zu 25 m² je Baugrundstück und bis zu einer Abweichung von maximal 1,0 m von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

- 8.7 Auf den Parzellen 34b und 35b sind abweichend von 8.6 Abgrabungen bis zu 2,5 m sowie Stützmauern auf diesen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind keine Abgrabungen oder Stützmauern zulässig.

Die Stützmauern dürfen talseitig bis zu 1,2 m hoch sein und müssen untereinander einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Innerhalb einer Stützmauer sind keine abgetreppten Höhenversätze zulässig. Stützmauern und Hangsicherungen aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig.

- 8.8 zu pflanzende Bäume (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Kategorien mehrere für den Standort besonders geeignete Baumarten auf.)

- Großbäume der Kategorie I
- Großbäume der Kategorie II und Kleinbäume
Auf den Grundstücken des reinen Wohngebietes sind mindestens drei Kleinbäume zu pflanzen, incl. der im Plan festgesetzten.

- 8.9 Böschungen zur Straße mit einer Höhe über 50 cm oder einer Neigung ab 1:2 sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

- 8.10 Der in Nr. 6.2 festgesetzte Graben mit Hochwasserschutzdamm ist mit einem Strauch je m² zu bepflanzen. Zulässig sind: salix alba, salix purpurea, ligustrum vulgare und prunus spinosa in der Größe 60/100

- 8.11 Geschnittene Hecken sind nur aus carpinus betulus (Hainbuche) oder ligustrum vulgare (Liguster) zulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Parzellennummer
- 1.4 Maßangabe in Metern
- 1.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
- 1.6 Mittelspannungsfreileitung (20 kV) mit Sicherheitszone



Markt Wartenberg Bebauungsplan Weise-Berg II 6. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst (§2 Abs. 1 BauGB) am
Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom vom bis

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom am

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 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den 1. Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)