Markt Wartenberg
Bebauungsplan Zehetmaier
Begründung

7. Juni 2018

architekturbüro pezold·Wartenberg

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

1.1 Flächennutzungsplan 3

1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung 3

1.3 Verfahren 4

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 5

3 Städtebauliches Konzept 6

3.1 Entwurf 6

3.2 Straßen und Wege 7

3.3 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft 7

3.4 Versorgung und Entsorgung 8

4 Pflanzliste für die Festsetzungen 6.6 und 6.7 9

4.1 Flächen 10

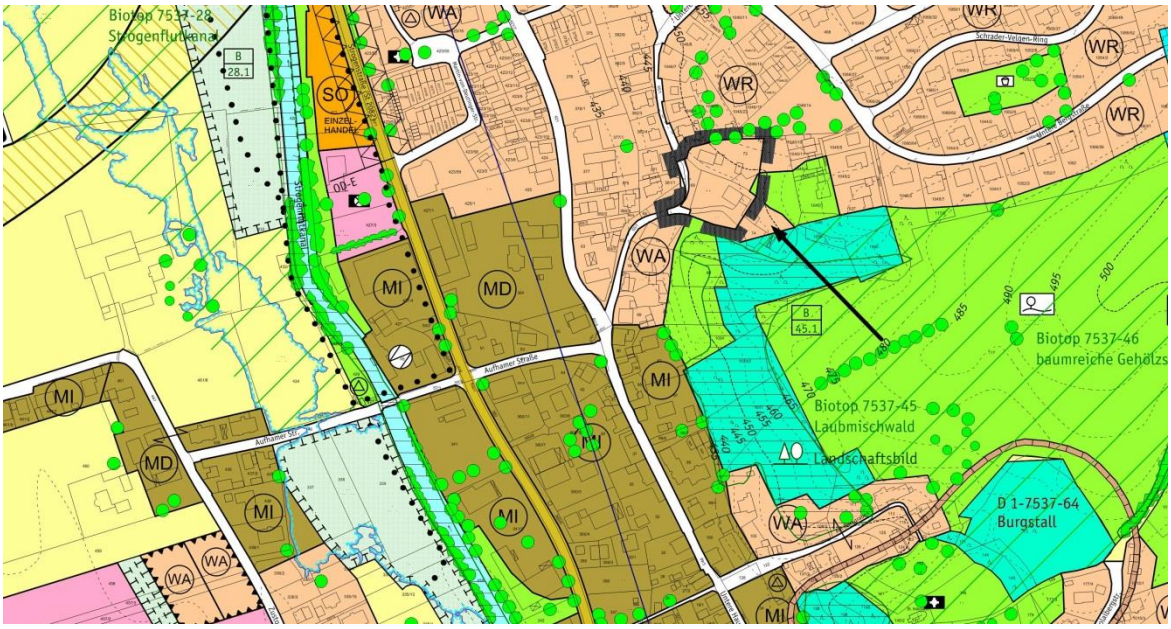
5 Hinweise 10

6 Zusammenfassung 10

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Kürzlich hat der Markt Wartenberg eine zweite Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Am 11. April 2018 hat der Markt Wartenberg beschlossen, einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet an der Unteren Bergstraße aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohngebiet dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Planungsrechtlich liegt das Gebiet teils im Innenbereich und teils im Außenbereich.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2013) und im Regionalplan München (RP, Stand November 2012) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen."
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP G 3.1 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."
- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden."
- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen".
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden".

Der Bebauungsplan ergänzt eine bestehende Bebauung mit zwei Einzelhäusern an der Unteren Bergstraße. Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Bebauungszusammenhangs und wird im Übrigen an den Ort angebunden. Es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung. Die Anbindung an vorhandene Straßen ist eine sparsame Erschließungsform. Mit einem zusätzlichen Wohnhaus in zweiter Reihe wird der Bebauungsplan einem flächensparenden Ansatz zur Siedlungsentwicklung gerecht. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen (z.B. Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte, Bebauungsplan Zustorfer Straße). Einige Baulücken in älteren Baugebieten wurden in den letzten Jahren bebaut. Mit der kürzlichen Flächennutzungsplanänderung hat der Markt Wartenberg große Wohngebietsausweisungen am Rand von Überschwemmungsgebieten zurückgenommen, die nicht vollständig durch Neuausweisungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Angesichts dieser aktuellen Verringerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nutzt der Markt Wartenberg neben Innenentwicklungspotentialen auch Potentiale am Ortsrand oder in innerörtlichen Außenbereichsflächen wie die vorliegend geplante Ergänzung.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden. Soweit der Geltungsbereich im Innenbereich liegt, wird er nach § 13a überplant, für den restlichen Geltungsbereich kommt § 13b zur Anwendung. Die Voraussetzungen für die Anwendung der genannten Verfahren sind gegeben:

Bereich § 13a (bisheriger Innenbereich)

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der geordneten Nachverdichtung der Bebauung.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest, auch bei Mitrechnung des 13b-Teils des Bebauungsplans. Im Übrigen werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.

Bereich § 13b (bisheriger Außenbereich)

- Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2021 gefasst werden.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² fest, auch bei Mitrechnung des 13a-Teils des Bebauungsplans. Im Übrigen werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet (nur) die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an den Hauptort Wartenberg.

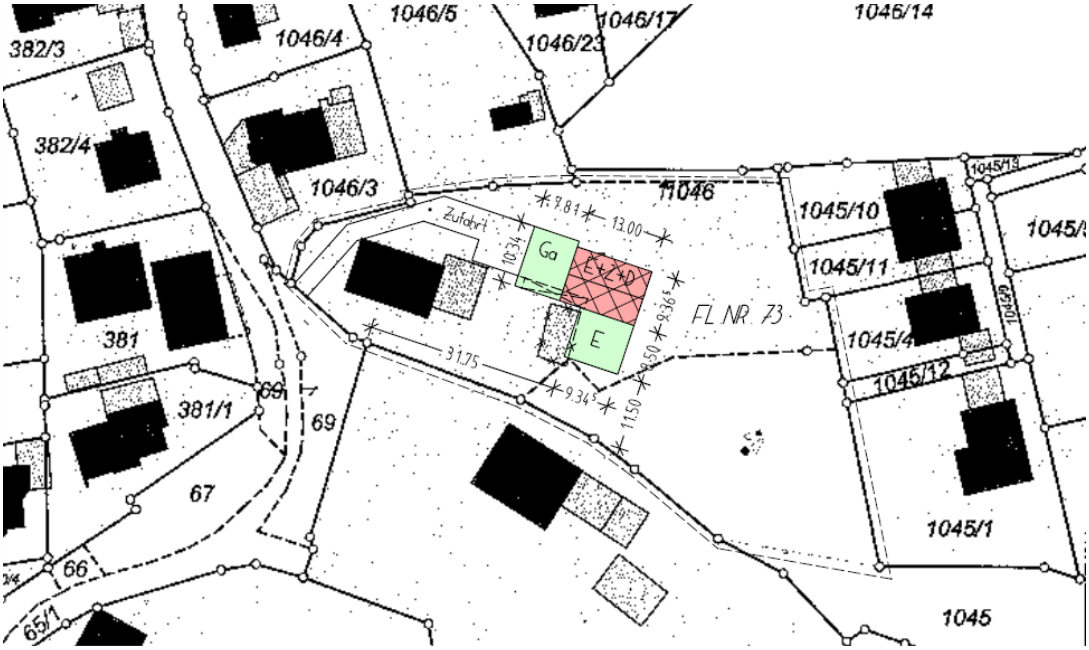
Bereich § 13a und § 13b (gesamter Geltungsbereich)

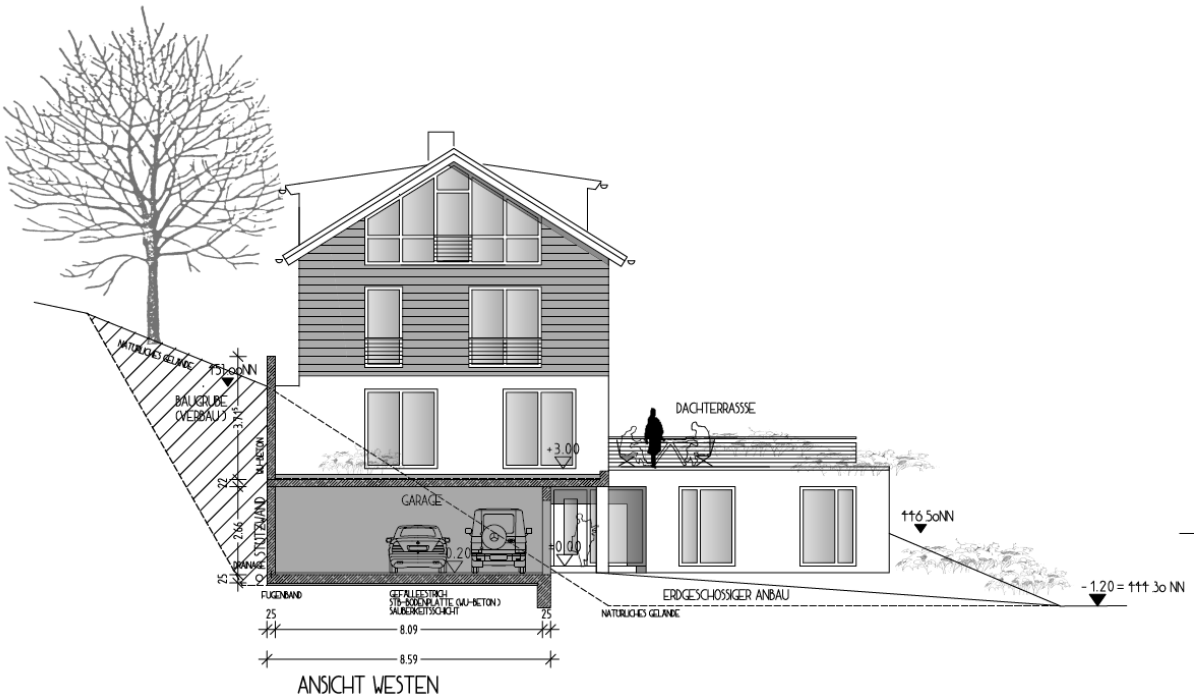
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Wartenberg stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren auf. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist ein Bauantrag für ein Wohnhaus im hinteren Bereich des Flurstücks 73, östlich des Hauses Untere Bergstraße 12 (siehe Abbildungen, Lageplan und Westansicht zum Bauantrag). Die untere Bauaufsichtsbehörde stuft den Standort des Wohnhauses als Außenbereich ein, was einer Genehmigung entgegensteht. Da der Bauwunsch dem Flächennutzungsplan als städtebaulichem Entwicklungskonzept des Marktes Wartenberg entspricht, nimmt die Gemeinde ihn als Anlass, mit dem Bebauungsplan Baurecht auf der Fläche zu schaffen und gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück zu regeln.





3 Städtebauliches Konzept

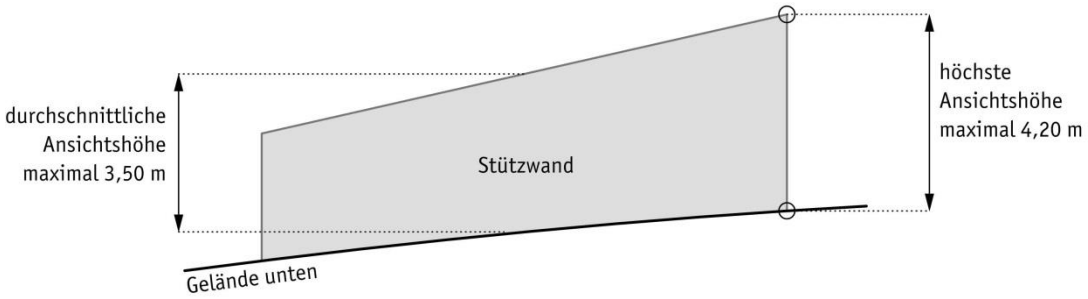
3.1 Entwurf

Das kleine Wohngebiet ist an der Unteren Bergstraße geplant. Es umfasst zwei vorhandene Einfamilienhäuser und weist überbaubare Grundstücksflächen für zwei weitere Gebäude aus. Mit einer Entfernung von weniger als einem Kilometer zum Marktplatz liegt es zentrumsnah. Innerhalb einer Distanz von einem Kilometer befinden sich auch die Grund- und Mittelschule, vier Lebensmittelmärkte, die Pfarrkirche, das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum, die Strogenhalle und zwei Bushaltestellen (Aufhamer Straße und Moosburger Straße). Das Sportzentrum und der Gemeindekindergarten liegen weniger als 2 km entfernt. All diese Einrichtungen sind somit zu Fuß erreichbar.

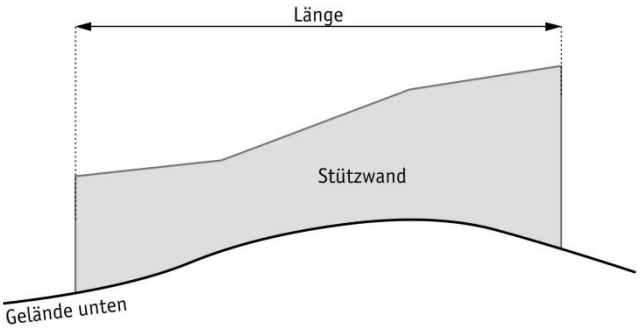
Das Gebiet umfasst vier Einzelhäuser: zwei im vorderen Grundstücksbereich und zwei in zweiter Reihe. Für die Häuser sind eigene Baukörper mit Baugrenzen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind für jeden Baukörper einzeln festgesetzt und orientieren sich am Bestand und am konkreten Bauwunsch für das nordöstliche Gebäude. Zur Beschränkung der Baumasse wird der nordöstliche Baukörper in Bereiche mit unterschiedlichen Maximalhöhen gegliedert.

Im Geltungsbereich sind insgesamt acht Wohnungen zulässig. Diese verhältnismäßig lockere Besiedelung soll eine allzu dichte Bebauung am Rand des ABSP-Schwerpunktgebiets verhindern. Das Grundstück darf höchstens zu 45 % bebaut werden, ein Teil davon lediglich mit einem Versiegelungsrad von bis zu 70 % (siehe Festsetzung 3.1). Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Die Baugrenzen gestatten keine Abweichung von den Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsvorschriften sind ohne Einschränkung einzuhalten – das gilt auch für die Abstandsflächen von Stützmauern.

Die geplante Zufahrt zum nordöstlichen Gebäude erfordert einen Hangeinschnitt, der mit einer Stützmauer gesichert werden soll. Für diese Stützmauer ist eine eigene überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Die Oberseite der Stützmauer ist am natürlichen Gelände zu orientieren und darf dieses um höchstens 50 cm überragen (siehe dazu die Höhenlinien im Plan). Die Ansichtsfläche der Stützmauer darf im Durchschnitt höchstens 3,50 m hoch und an der höchsten Stelle maximal 4,20 m hoch sein, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden (siehe Abbildung).



Der Wert von 4,20 m orientiert sich am Bedarf, der anhand des Bauantrags erkennbar ist, um die Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich zu errichten. Die zusätzliche Begrenzung der Durchschnittshöhe soll bewirken, dass der Höchstwert von 4,20 m nicht durchgehend, sondern nur stellenweise zulässig ist. Die Ermittlung der Durchschnittshöhe einer Stützwand bereitet keine Schwierigkeiten. Auch im Bauordnungsrecht sind durchschnittliche Wandhöhen ein Begriff, etwa bei Grenzanbauten im Abstandsflächenrecht: die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen ist z.B. in Art. 6 Abs. 9 BayBO auf 3 m begrenzt. Auf die Kommentarliteratur zu dieser Vorschrift wird verwiesen. Bei unregelmäßigen Formen, wie rechts abgebildet, kann die mittlere Höhe (h) aus dem Quotient der Fläche (A) und der Länge der Stützwand (l) ermittelt werden:
$h = A/l$.



3.2 Straßen und Wege

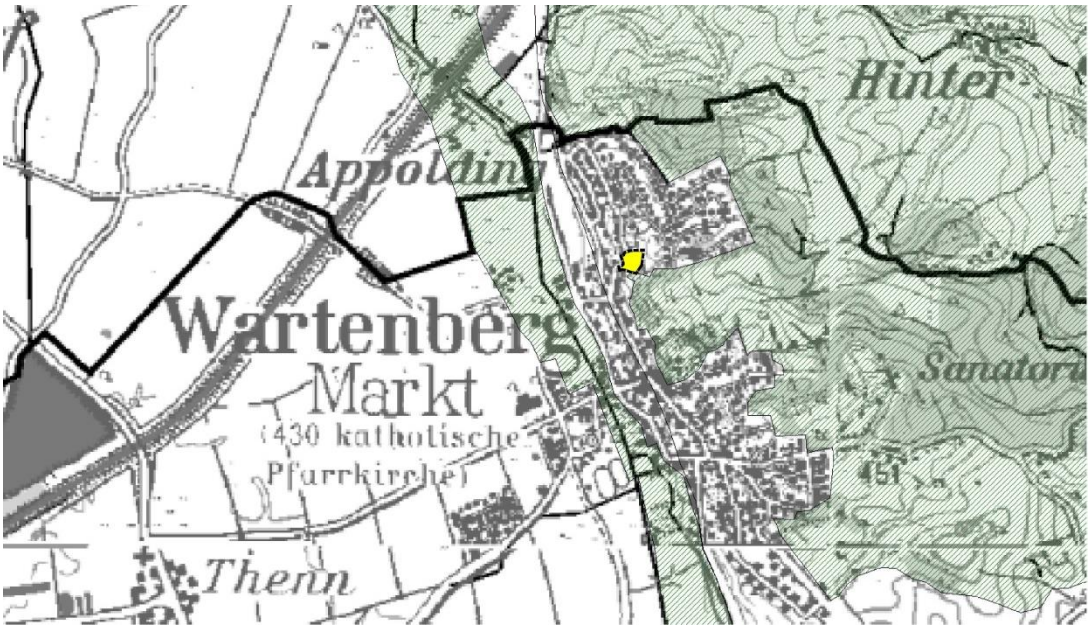
Der Geltungsbereich wird von der Unteren Bergstraße erschlossen. Die Grundstücke liegen nicht unmittelbar an der Fahrbahn an, sondern sind über zwei kleine Zufahrtsbereiche auf dem Straßengrundstück mit der Fahrbahn verbunden. Zwischen den beiden Zufahrtsbereichen liegt eine öffentliche Grünfläche. Die hinterliegenden Gebäude werden über private Zufahrten erschlossen. Wenn für die Hinterlieger eigene Flurstücke gebildet werden, ist die rechtliche Sicherung von Wege- und Leitungsrechten gemäß Art. 4 BayBO erforderlich.

3.3 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Lage des Geltungsbereichs innerhalb der vorhandenen Bebauung wird die Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermindert. Bis vor kurzem war der Standort des nordöstlichen geplanten Wohnhauses noch mit Laubbäumen bestanden. Die Gehölze wurden jedoch vor dem Bebauungsplanverfahren gerodet. Unabhängig von der rechtlichen Bewertung des Eingriffs im Rahmen eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens sollen nördlich dieses Gebäudes wieder mindestens vier standorttypische Laubbäume der Wuchsordnung II oder I angepflanzt werden. Ein entsprechendes Pflanzgebot ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel ist die teilweise Wiederherstellung des Gehölzstreifens im Zusammenhang mit dem Bestand auf den nördlich angrenzenden Grundstücken.

Im Übrigen wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der privaten Baugrundstücksfläche gärtnerisch begrünt und bepflanzt werden müssen. Die in letzter Zeit zunehmenden Kies- und Schottergärten erfüllen diese Vorgabe nicht. Auch die hohe Stützmauer, die zur Anlage der Zufahrt im Hangbereich geplant ist, ist aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes vollflächig gärtnerisch zu begrünen.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Arten- und Biotopschutzprogramm-Schwerpunktgebiets „Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes“ (siehe Abbildung, ABSP-Schwerpunktgebiete). Das Arten- und Biotopschutzprogramm verfolgt für das Schwerpunktgebiet verschiedene Ziele und Maßnahmen wie z.B. die naturschutzrechtliche Sicherung bedeutender Lebensräume, Vermeidung von Bebauung, Pflegemaßnahmen, Neuanlage von Kleinstrukturen etc.. Da das Planungsgebiet außerhalb des Schwerpunktgebietes liegt, stehen die Ziele und Maßnahmen des Schwerpunktgebiets der Planung nicht entgegen.



In den Geltungsbereich werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Um Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch übermäßige Geländeveränderungen zu vermeiden, wird die Höhe von Aufschüttungen und von Stützmauern begrenzt.

3.4 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden nach dem aktuellen Entwurfsstand überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzelhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet vorgesehenen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung", d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr" ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

Für das Wohngebiet Zehetmaier sind diese Nutzungen nicht relevant, da die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 2.1). Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten.

Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wird derzeit auf eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut und ist danach ausreichend. Bisher betrug die Kapazität 6.000 Einwohnergleichwerte. Ein Abwasserkanal verläuft in der Unteren Bergstraße.

Regenwasser

Für das Regenwasser ist die Entsorgung über den Mischwasserkanal vorgesehen. Nach § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung kann der Markt Wartenberg die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, wie z.B. Regenwasserrückhaltung und Drosselung der Einleitung. Drainagen und Rinnen zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus unbebauten oder unbefestigten Bereichen (z.B. entlang der Stützwand) dürfen gemäß §§ 14 Abs. 1 und 3 Nr. 1 der Entwässerungssatzung nicht an den Kanal angeschlossen werden. Dieses Wasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Laut Bodengutachten zum aktuellen Bauvorhaben sind im Geltungsbereich zur Versickerung geeignete Böden vorhanden, der Versickerungsbeiwert k_f wurde 5×10^{-6} m/s angesetzt. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation

Die elektrische Erschließung und Telekommunikation ist vorhanden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag an der Unteren Bergstraße bereitzustellen.

4 Pflanzliste für die Festsetzungen 6.6 und 6.7

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Für die Baumpflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (fraxinus excelsior), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Alnus incana Grauerle
- Carpinus betulus Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- Prunus padus Traubenkirsche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hyppophae rhamnoides Gewöhnlicher Sanddorn
- Malus sylvestris Holzapfel
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rhamnus frangula Faulbaum

Sträucher

- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus carthaticus Echter Kreuzdorn
- Rosa canina Hundsrose
- Rosa rubiginosa Weinrose
- Salix caprea Salweide
- Salix purpurea Purpurweide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.1 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets Teile der Flurstücke 73 und 74, Gemarkung Wartenberg. In den Geltungsbereich ist außerdem ein Teil des Flurstücks 69, Gemarkung Wartenberg, der Unteren Bergstraße einbezogen.

Geltungsbereich gesamt	**4.375 m²**
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	3.789 m²
• öffentliche Verkehrsfläche	328 m²
• öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	120 m²
• öffentliche Grünfläche	139 m²

5 Hinweise

- Stützmauer
  Auf die privatrechtlichen Regelungen zur Ableitung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke wird hingewiesen (§ 1004 BGB). Die Stützmauer ist so zu errichten, dass Nachbargrundstücke weder durch Oberflächenwasser noch durch Sickerwasser beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser ist ggf. durch Rinnen vor dem Nachbargrundstück Flurstück 1046/3 abzufangen und auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.

- Schutz von Bäumen
  Durch die Stützwand kann der Wurzelbereich benachbarter Bäume gefährdet werden. Um einer Destabilisierung des Hangs und des Baumbestands vorzubeugen, wird ein Abrücken der Stützwand vom Baumbestand empfohlen. Zum Schutz der Wurzeln wird im Übrigen auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ verwiesen.

6 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Zehetmaier weist der Markt Wartenberg an der Unteren Bergstraße ein 0,4 ha großes Wohngebiet für vier Einzelhäuser aus, von denen zwei bereits bestehen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt.

Wartenberg, den ……. …….

Manfred Ranft, Erster Bürgermeister