


# FESTSETZUNGEN


## 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



## 2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.




## 3. Maß der Nutzung, Wohnungen

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:  
- um 60 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
- um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.
- 3.2  $OK\ 458,5\ m$  zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 458,5 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter. **Die Festsetzung gilt außerdem nicht für Stützwände. Die zulässige Höhe von Stützwänden ist in den Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 geregelt.**
- 3.3  $TH\ 456,0\ m$  zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 456,0 m ü. NHN. (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).
- 3.4  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.
- 3.5 In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig (Hinweis: Maßgeblich ist die Fläche des Baugrundstücks im Geltungsbereich gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).


## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Fläche für Zufahrten und Stellplätze; die genannten baulichen Anlagen sind auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

## 5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrtsbereiche
- 5.3  öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün; auf dieser Fläche sind Zufahrten nicht zulässig.

## 6. Gestaltung, Grünordnung




- 6.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden. Auf Erdgeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- 6.2 Auf Dächern mit mindestens 32° Neigung sind folgende Dachaufbauten zulässig:  
- Dachgauben mit Breiten bis zu 3,0 m und  
- je Dachseite bis zu ein Zwerchgiebel mit höchstens 3,75 m Breite;  
Dachaufbauten müssen mindestens 0,5 m unter dem Dachfirst zu liegen kommen, senkrecht gemessen. Sie müssen mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen. Für die durch diese Gauben und Zwerchgiebel entstehenden Traufen gilt die Höhenbeschränkung nach Nr. 3.3 nicht.
- 6.3 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig,
- 6.4 Stützwände dürfen das natürliche oder gemäß Festsetzung Nr. 6.3 aufgeschüttete Gelände höchstens um 0,5 m überragen.
- 6.5 **Die Ansichtshöhe von Stützwänden darf am höchsten Punkt maximal 4,20 m betragen, im Durchschnitt höchstens 3,50 m.** Stützwände mit einer Ansichtshöhe von über 0,8 m sind vollständig gärtnerisch zu begrünen. (Ansichtshöhe ist die Höhe der sichtbaren Wandfläche der Stützwand an der Talseite).
- 6.6 **Bei einer abgetreppten Anordnung mehrerer Stützwände sind zwischen den Stützwänden Abstände von jeweils mindestens 3,0 m einzuhalten.**
- 6.6.7  private Fläche mit Pflanzgebot  
Auf der Fläche sind mindestens vier standorttypische Laubbäume der Wuchsordnung I oder II anzupflanzen, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm oder Solitär 3 x verpflanzt, mehrstämmig, Höhe 300-350 cm. (Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten aufgeführt.)  
**Auf der Fläche sind keine Stützwände oder sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung zulässig.**
- 6.7.8 Mindestens 50 % der privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen.

# 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 diesen Bebauungsplan N.N. als Satzung.

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  $937/2$  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern
- 1.4  Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Zehetmaier

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 11. April 2018
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 5. April 2018 vom 30. April 2018 bis 30. Mai 2018 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 5. April 2018 vom 1. April 2018 bis 30. Mai 2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom .....

Die nach §§ 13a und 17 erfolgte beschleunigte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Informations- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

**DIFFERENZPLAN 1. Juni 2018**

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

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 der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)