

PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugbiet Süd III als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18. September 1996.

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung

WR, reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 ID ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Erdgeschoss mit Dachgeschoss und Aufenthaltsräumen im Untergeschoss, wobei letzteres ein Vollgeschoss sein kann
- IID zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) mit Dachgeschoss
- 3.2 GFZ GF Maximal zulässige Geschosflächenzahl 0,4 Maximal zulässige Geschosfläche 360 m² Bei der GF-Berechnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich ihrer Treppentürme und Umfassungswände ganz mitgerechnet werden.
- 3.3 GR Maximal zulässige Grundfläche 180 m²

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 - - - - - Baugrenze Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich

- 4.2 Wintergärten und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- 4.3 ☒ Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- 4.4 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Auf den beiden Parzellen FL-Nrn. 900 und 916 sowie auf der Parzelle FL-Nr. 894/1 ist auch ein Doppelhaus zulässig.
- 4.5 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Sockelhöhe Oberkante Fertigfußboden EG maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche, und zwar
 - ☐ bei ID talseitig
 - ☐ bei IDU bergseitig
 - ☐ bei IID talseitig
- Sockelhöhe Garagen auf FL-Nrn. 892/12, 894/1, 900/2, 900/3 und 900/4: Oberkante Fertigfußboden im Bereich Garagentor maximal 0,20 m über oder unter der Straßenoberkante gemessen in der Straßenmitte
- 5.2 Abgrabungen, Aufschüttungen ±0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig

- 5.3 Stützmauern sind nur zwischen Straße und Garage zulässig
- 5.4 Maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand; bei ID und IDU bergseitig maximal 3,75 m, talseitig maximal 6,50 m bei IID maximal 6,50 m bei Garagen maximal 2,75 m
 - ☐ max. 3,75m ID, IDU max. 6,50m
 - ☐ IID max. 6,50m
- 5.5 Dächer Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 28° bis 38°, Firstschichtung gemäß Planzeichen; Deckung Ziegel, naturrot Garagen: auf FL-Nr. 892/12 und 894/1 Flachdächer, ansonsten Sattel- oder Puttdächer
- 5.6 Dachaufbauten zulässig sind ab 35° Dachneigung je Dachseite zwei Dachgäuben mit maximal 1,50 m Außenbreite oder ein Zwerchiegel mit maximal 3,50 m Außenbreite
- 5.7 Einfriedlungen zulässig sind hinterpflanzte Holzläuzer, Höhe maximal 1 m über Oberkante Straßenmitte. Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über dem Gelände zulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 ☐ Straßenverkehrsflächen
- ☐ Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 ☐ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsfäche mit Spiel- und Aufenthaltsqualitäten

7. Garagen

- 7.1 ☐ Flächen für Garagen: Garagen sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig
- 7.2 Je Baugrundstück dürfen entlang der Birkenstraße Garagen nur bis zu einer Gesamtbreite von 6m errichtet werden.
- 7.3 Anzahl der Stellplätze: zwei Stellplätze pro Wohneinheit
- 7.4 Stauraum vor der Garage darf nicht eingefriedet werden.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Auf jeder privaten Bauparzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen.
- 8.2 Mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.3 Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE

1. Emissionen

Alle Gebäude im Abstand von weniger als 100 m zum Wald auf FL-Nr. 939/2 dürfen nur funkenfreie Feuerungsanlagen bzw. solche mit entsprechenden Vorrichtungen zur Verhinderung von Funkenflug enthalten. Offene Feuerstellen (Kamine) in oder außerhalb von den Häusern sind innerhalb des 100 m-Abstands zum Wald nicht zulässig.

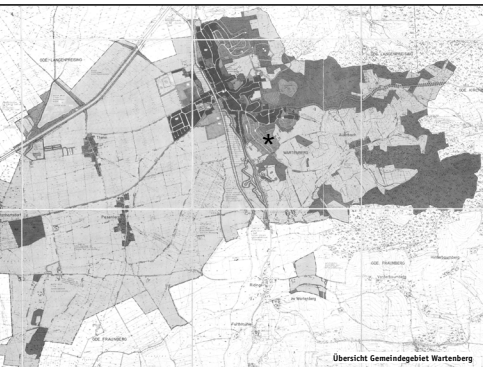
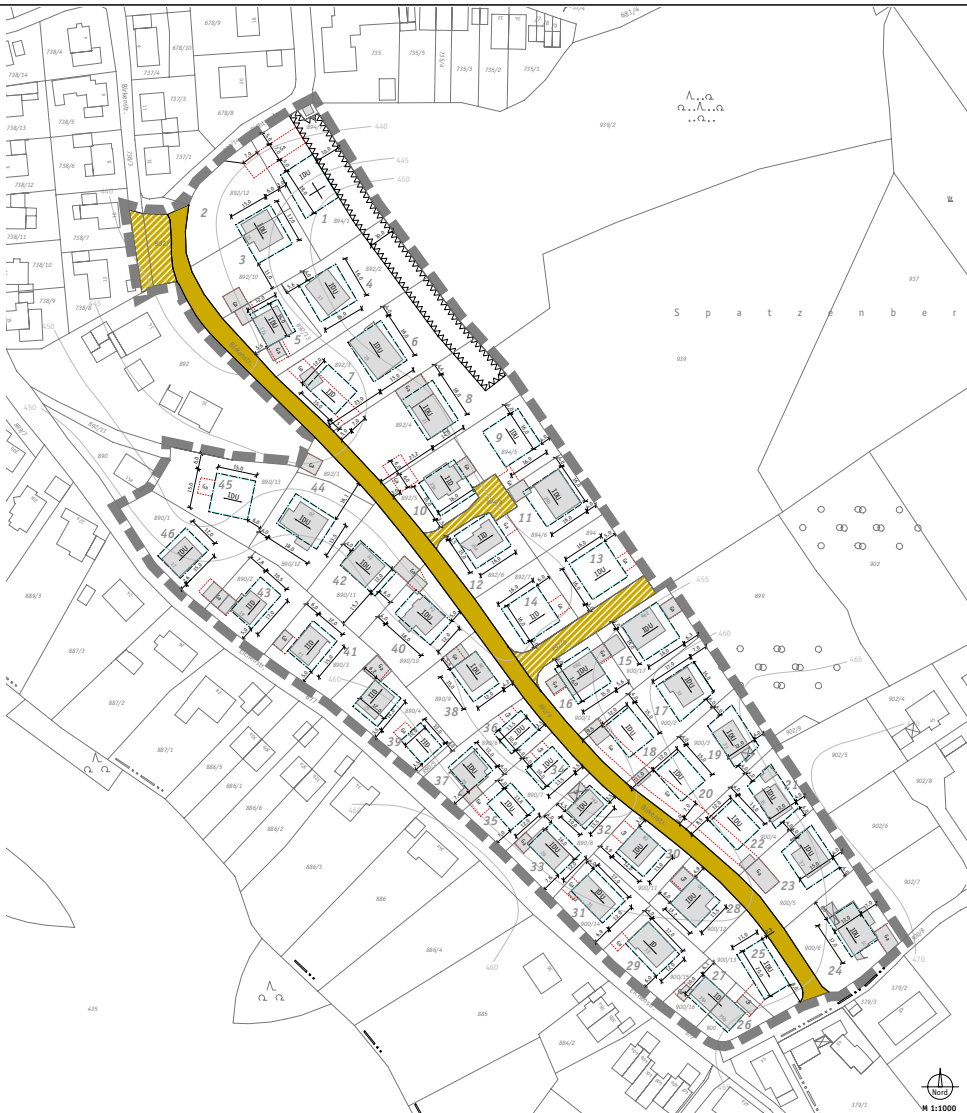
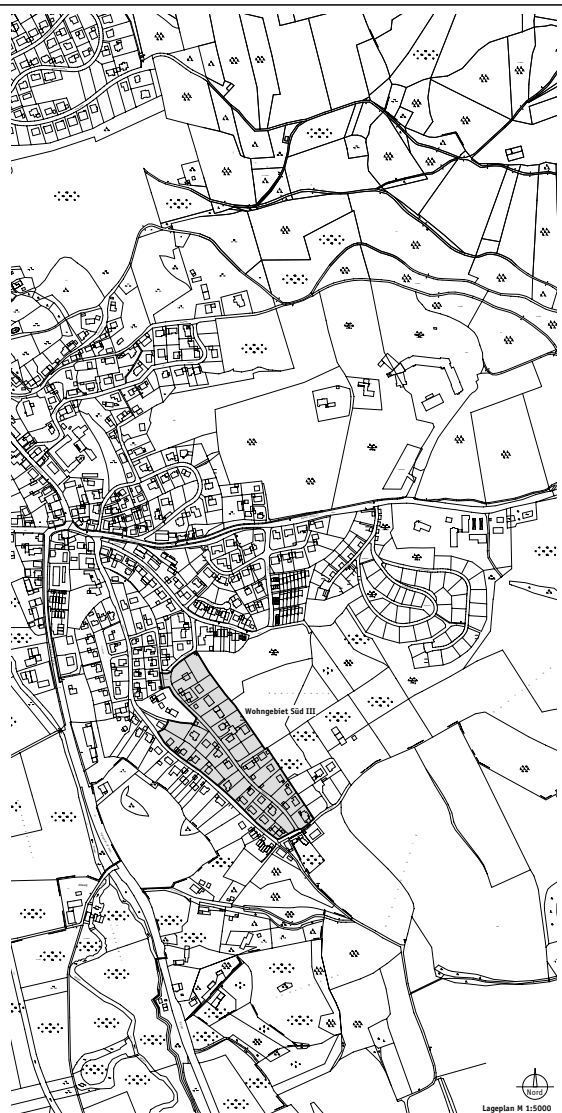
2. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuliefern, gegen das Hängwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

Das in der Geländemulde nordöstlich des Baugebietes auftretende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten.

3. Kennzeichnungen

- 3.1 ☐ vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches und bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2 ☐ vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
- 3.3 ☐ bestehende Flurstücknummer
- 3.4 ☐ Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN
- 3.5 ☐ Maßangabe in Metern
- 3.6 ☐ Parzellen- bzw. Baukastennummer



**Markt Wartenberg
Bebauungsplan Süd III
5. vereinfachte Änderung**

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss gefasst (§2 Abs. 1 BauGB) am
 Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom vom bis (§13 BauGB)

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 Walter Rost (Siegel)

3. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einzelheiten der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den
 1. Bürgermeister Walter Rost (Siegel)