

BEBAUUNGSPLAN

WEISE BERG III

**FLUR NR. 1046/11 - 1046 /12
1046/13 - 1046 / 17
1047**

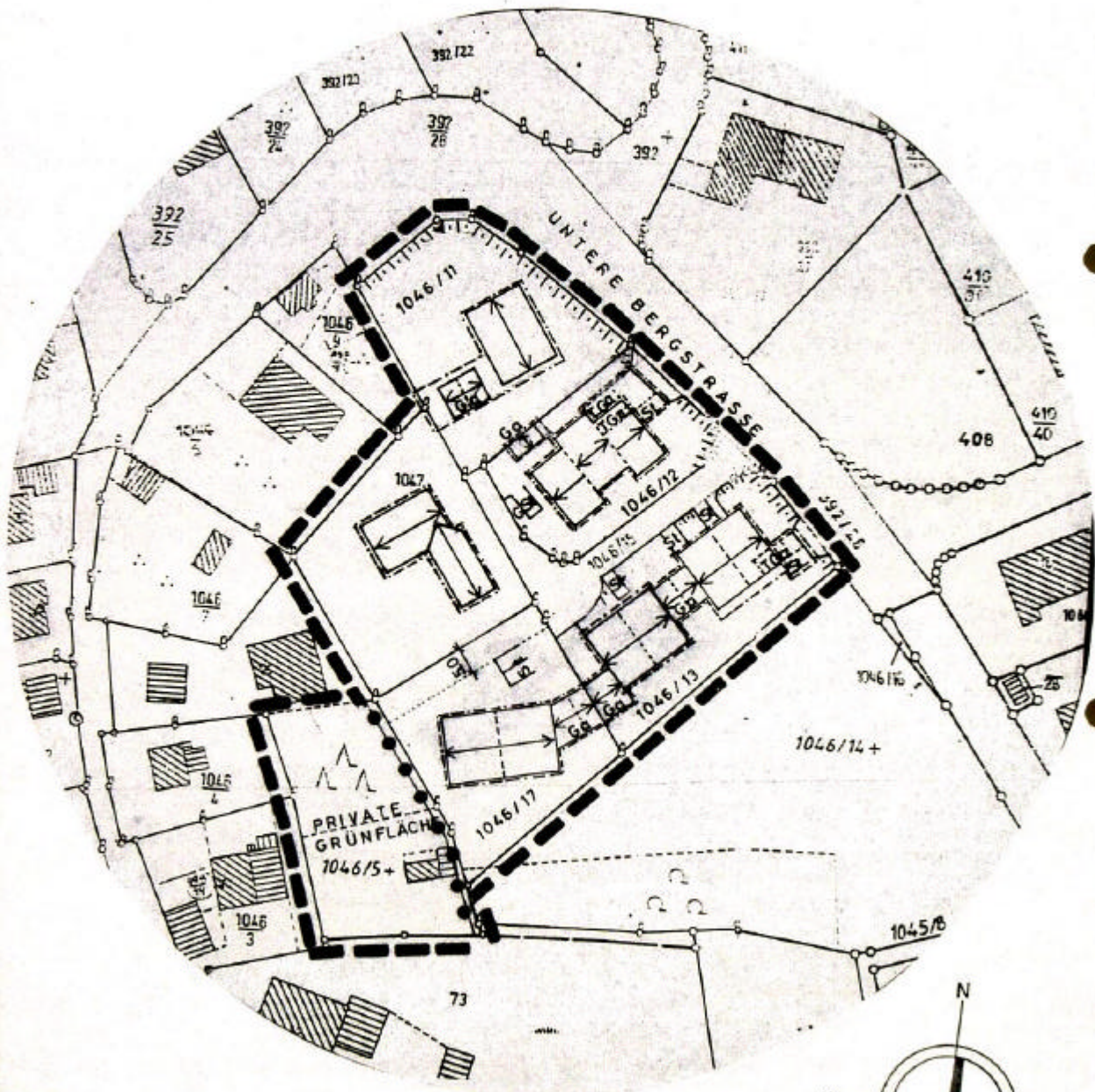
**DIE MARKTGEMEINDE WARTENBERG ERLÄSST AUF GRUND
§ 2 ABS. 1, § 9 UND § 10 BAUGESETZBUCH
UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG
FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO -**

DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

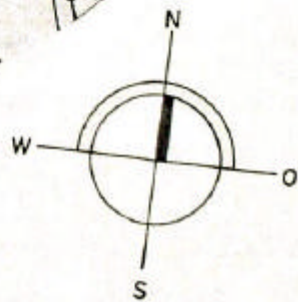
SATZUNG

MARKT WARTENBERG







WR	
0.4	0.6
SD 35°	



M. 1 : 1 000



1.00 Darstellungen und Festsetzungen.

- 1.01  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.02  Tiefgaragen
- 1.03  Garagen
- 1.04  Stellplätze
- 1.05  Gedeckter Stellplatz
- 1.06  Abgrenzung untersch. Nutzung

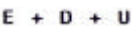
2.00 Art der baulichen Nutzung

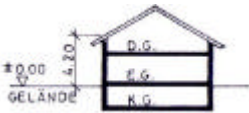
- 2.01  Reines Wohngebiet

3.00 Maß der baulichen Nutzung

- 3.01  Zahl der Vollgeschosse

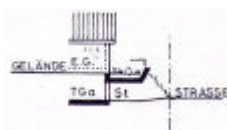
- 3.02  Fl.Nr. 1046/11
Fl.Nr. 1046/12
Fl.Nr. 1046/13

- 3.03  Fl.Nr. 1046/17
Fl.Nr. 1047


- 3.04  Wandhöhe über den natürlichen Gelände bei den Wohnhäusern:
OK Rohdecke Erdgeschoß = 0,15 m
über natürlicher Geländeöhe, dies gilt bei Doppel- und Reihenhäusern für jeden Hauskörper getrennt.
Wandhöhe = 4,20 a max. (von OK natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut)



Garagen und Stellplätze bei Fl.Nr. 1046/13) Niveau der Erschließungsstraße







Tiefgaragen bei Fl.Nr. 1046/12 und 1046/13

- 3.05  Grundflächenzahl als Höchstwert




0.6

Geschoßflächenzahl als Höchstwert

4.00 Bauweise, Baugrenzen

- 4.01  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Fl.Nr. 1046/11 1046/13 1046/17 1047
-  Hausgruppe Fl.Nr. 1046/12
- 4.02  Satteldach mit 350 Dachneigung Wohnhaus und Garage
- 4.03  Firstrichtung der Baukörper

5.00 Verkehrsflächen

- 5.01  Geh- und Fahrbahn
- 5.02  vorhandene Böschung des natürlichen Geländes
- 5.3  Baugrenzen, welche unter- aber nicht überschritten werden dürfen.

Hinweis

Zu vorliegendem Bebauungsplan wurde ein Höhenplan erstellt.

Planfertiger: Scherer & Kurz, Beratende Ingenieure
85662 Hohenbrunn, Dorfstraße 12
Tel. 08102 / 7424-0

Der Höhenplan ist strikt einzuhalten.

1.00 Allgemeine Festsetzungen

- 1.01 Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung, rote Ziegel oder Pfannen festgesetzt. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 1.02 Dachgauben, Dachflächenfenster, Solarzellen sind zulässig (in landschafttaüblichen Formen und Größen)
- 1.03 Für Fassadenflächen wird ein heller Anstrich vorgeschrieben. Fassadenverkleidungen sind nur mit Holz zulässig
- 1.04 Garagen und PKW-Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Fallen diese Flächen in, von der Erschließungsstraße aus gesehen, höhere Geländeflächen (Böschungen), dürfen diese auf Straßenniveau abgegraben werden. (Fl.Nr. 1046/13)

PKW-Stellplätze und Stauräume vor den Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

Für die Befestigung der Garagenvorplätze sowie der Stellplätze müssen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

- 1.05 Die an der Nord-Ost-Seite der Fl.Nr. 1046/12 und 1046/13 ausgewiesenen Stauräume der Tiefgaragen und offenen Stellplätze (an der „Unteren Bergstrasse“ anliegend) sind auf eine Tiefe von mindestens 3,50 m mit einer Betondecke zu überdecken, welche niveaugleich mit den natürlichen Geländeverlauf so zu überdecken ist, daß diese Fläche problemlos zu bepflanzen ist. (Bodenüberdeckung 40 - 60 cm)

Die Kante über den darunterliegenden Stellplätzen ist nach den Vorschriften der BayBO gegen Absturz zu sichern.

- 1.06 Pro Wohneinheit müssen zwei Garagen bzw. Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgehalten werden.

Sonstiges:

Wasseranschluß

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kanalanschluß

Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Betrifft das Grundstück Fl.Nr. 146/17:

Bei einem eventuellen Verkauf des Grundstückes muß der Kaufvertrag die Auflage enthalten, daß wegen des auf Fl.Nr. 1046/5 vorhandenen Waldes Haftungsansprüche gegenüber den Waldbesitzer ausgeschlossen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von Markt/Gemeinderat Wartenberg am 24.5.1996 gefaßt und an 2.6.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung von 25.10.1996 hat in der Zeit von 27.11.-27.12.95 stattgefunden (§ 3 Abs. II BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.10.1996 hat in der Zeit vom 30.11.95 bis 15.1.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 31.1.1996 hat in der Zeit von 29.4.1996 bis 29.5.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.6.1996 wurde vom Markt/Gemeinderat Wartenberg am 12.6.1996 gefaßt (§10 BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Erding teilte mit Schreiben vom 02.07.1996 mit, daß nach S 11 Abs. 1, Halbsatz 2 BauGB das Anzeigeverfahren entfällt, weil der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus, dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Wartenberg, den 23. Juli 1996

Markt Wartenberg:

Weltrich

1. Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 12.7.1996 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.6.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

Wartenberg, den 22.7.1996

1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Markt Wartenberg hat den
Bebauungsplan an 12.6.1996 als Satzung beschlossen.

Markt Wartenberg 22.7.1996 (1. Bürgermeister)

Gefertigt Oktober 1995

geä. 28.2.96

geä. 12.6.96



GERT FRIMMEL
FREIER ARCHITEKT VDA
Eschenweg 7, 85462 Eitting/Reisen



Tel.: 08122 / 42471