


# 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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Felsl als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1983.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung



a)  Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung



- a) Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.
- b) GFZ = 0,40; Bei der Geschossflächenermittlung bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.  
  
GRZ = 0,25; Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:  
- um 50 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
- um weitere 20 % durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

c) In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise



- a) Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>
- b)  Baugrenze; Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.
- c) Bauweise  
 Offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig

### 5. Bauliche Gestaltung


- a)  473,6 Höhenbezugspunkt mit Angabe der Geländehöhe ü. NHN, der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstücks zugeordnet.
- b) Die Traufwandhöhe darf höchstens 4,00 m betragen (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 5a).
- c) Dachform: Dächer sind nur als Satteldächer zulässig.  
 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dachneigung: 28° - 38°
- e) Dachdeckung: Ziegeldeckung

- f) Die geplanten Neubauten müssen sich in der Wahl der Bauformen, der baulichen Details, der Materialien und deren Behandlung in das Landschaftsbild einfügen. Kunststoff- oder Asbestzementverkleidungen, Glasbausteine und Sockelverkleidungen sind unzulässig.
- g) Einfriedungen: Als Einfriedungen sind Holzzäune oder Zäune mit Drahtgeflecht mit hinterpflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über Gelände zulässig.
- h) Geländeaufschüttungen und Abtragungen sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Grundstücksfläche bis zu +/- 1,0 m von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, im Übrigen bis zu +/- 50 cm von der natürlichen Geländeoberfläche.

### 6. Verkehrsflächen



-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

### 7. Garagen

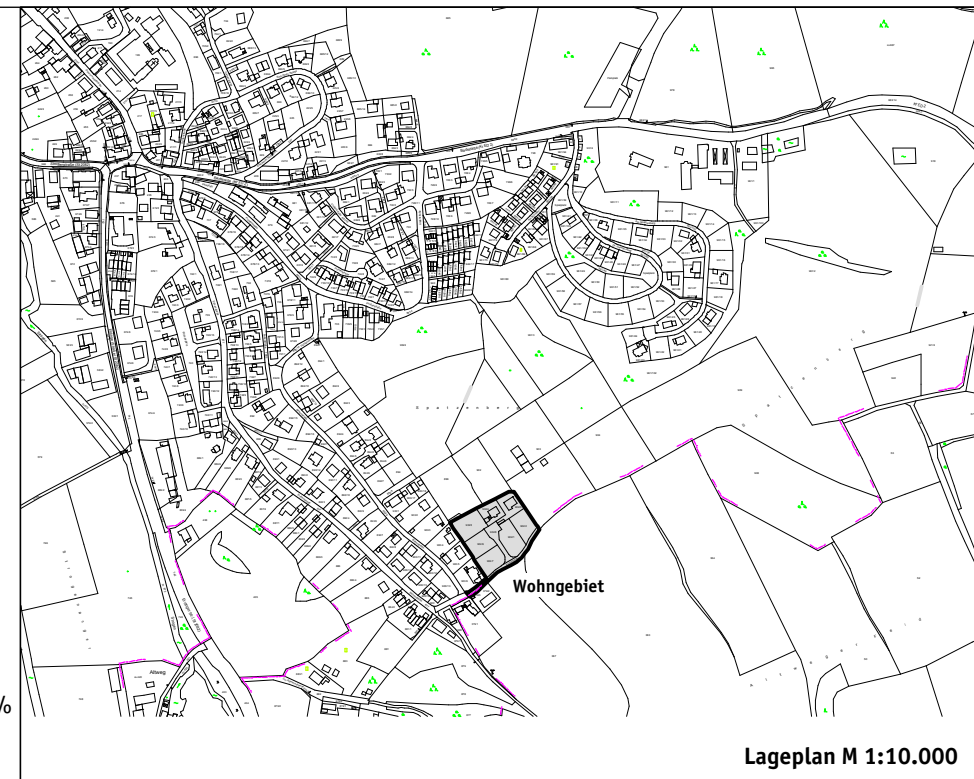
-  Fläche für Garagen und Zufahrten; Garagen sind innerhalb dieser Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

### 8. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind. Die zu begrünenden Flächen sind ausreichend mit Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind mindestens so viele Bäume - Laubgehölze - zu pflanzen, dass auf je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt. Die unter c) und d) festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
- b) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bauvollendung durchzuführen.
- c)  zu pflanzende Bäume; es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, oder ortsübliche Obstbäume.
- d)  bestehende, zu erhaltende Bäume. Ausgefallene Bäume sind unverzüglich in folgender Art und Qualität nachzupflanzen: Quercus robur, Solitär 4xv, mehrstämmig, 30 - 40 cm Stammumfang

Für Bauarbeiten im Bereich unter der Kronentraufe dieser Bäume (senkrechte Projektion der Baumkrone zzgl. 1,5 m) wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zu jedermanns Einsicht bereit).



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Felsl 1. beschleunigte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 25. März 2015
2. Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 20. April 2014 (§ 13 BauGB) vom 8. Mai 2015 bis 8. Juni 2015
3. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Fassung vom 17. Juni 2015 (§ 4a Abs. 3 BauGB) vom 18. Juni 2015 bis 10. Juli 2015  
  
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 17. Juni 2015 (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 15. Juli 2015

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17. Juni 2015 mit Begründung vom 17. Juni 2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

gefertigt am 17. Juni 2015  
Verfahrensvermerke vom 16. Juli 2015

architekturbüro pezold-Wartenberg