

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen

2.3 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

3. Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Im WA1b sind nur Doppelhäuser zulässig, in den anderen Baugebietsteilflächen nur Einzelhäuser.

3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Abweichend dazu sind im WA2a, WA2b, WA3a und WA3b bauliche Anlagen, die die Baugrenzen (Nr. 4.1), Höhe (Nr. 6.3) und Traufwandhöhe (Nr. 6.4) nicht überschreiten, ohne Abstandsflächen zulässig. Baugrenzenüberschreitungen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und Überschreitungen, die nach den genannten Festsetzungen zulässig sind, berühren diese Regelung nicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätze und Zufahrten

4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.

4.2 Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.3 In den Baugebietsteilflächen WA2a, WA2b, WA3a und WA3b sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4.4 Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage für die Gebäude auf den bezeichneten Baugebietsteilflächen, z.B. WA3a und WA3b. Die Garage darf sich außerdem auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 4.1 erstrecken.

4.5 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.

5. Anzahl der Wohnungen und Stellplätze

5.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im WA1a auf zwei Wohnungen beschränkt, im WA1b, WA2a und WA3a auf eine Wohnung.

5.2 Abweichend zu § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg ist für barrierefreie Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten, für barrierefreie Wohnungen über 70 m² Wohnfläche zwei Stellplätze. Barrierefrei im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnungen, die gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei sind.

Abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Besucherstellplätze vorgeschrieben.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung.

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1a und WA1b 0,35, in den anderen Baugebietsteilen 0,40.

Abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im WA2a, WA2b, WA3a und WA3b Überschreitungen in folgendem Umfang zulässig:
 - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - außerdem bis zu einer GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind;

6.2 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist im WA1a und WA1b die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt. Für die übrigen Baugebietsteilflächen liegt der Höhenbezugspunkt auf 429,1 m über Normalhöhennull.

6.3 zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstwert in Meter über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung Nr. 6.2, z.B. 11,0 m. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.

6.4 Traufwandhöhe: Die Traufwandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen. Im WA1b muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. (Traufwandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 6.2)

7. Straßen und Wege

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Fuß- und Radweg

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

7.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.6 Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrradfahrrechts zugunsten des Marktes Wartenberg zur Weitergabe an die Allgemeinheit (Hinweis: die Fläche ist barrierefrei an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.)

7.7 von baulichen Anlagen freizuhalten Fläche (Erschließungsfläche für zukünftige Erweiterung des Baugebiets)

8. Gestaltung

8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit Ziegeldachung auszubilden. Im WA1b darf die Neigung dieser Dächer 30 bis 35° betragen, in den anderen Baugebietsteilen 25 bis 40°.

8.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
 - Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
 - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
 - Breite höchstens 3,50 m
 - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein 40 % der Breite der Außenwand

8.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

8.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein und sind sockellos auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

8.5 Aufschüttungen sind nur bis zur Höhenlage des Höhenbezugspunktes des jeweiligen Baugrundstücks nach Nr. 6.2 zulässig.

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

9.1 öffentliche Grünfläche

Gebietseingrünung: Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mind. 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts.

Spielplatz

9.2 zu pflanzender Laubbaum
 Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

9.3 Auf den Grundstücken im WA1a und WA1b ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, in den anderen Baugebietsteilflächen mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung II je 1.000 m² Grundstücksfläche, zusätzlich zu den Bäumen nach Nr. 9.2 (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere geeignete Baumarten auf.).

9.4 Im WA1a und WA1b sind mindestens 40 % der privaten Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen, in den anderen Baugebietsteilflächen mindestens 35 %.

9.5 Dächer von Tiefgaragenrampen sind als Gründach anzulegen.

9.6 Die in Nr. 9.2 bis 9.5 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

9.7 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

9.8 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mehr als 20 % aufweisen.

9.9 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung.

artenreiches Feuchtgrünland

heimische Sträucher, Neupflanzung

(Hinweis: Diese Maßnahme wird den Baugebietsteilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche zugeordnet, sondern kann für den Ausgleich anderer Eingriffe verwendet werden.)

10. Immissionsschutz

- wird bei Bedarf ergänzt -

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 Kleinfeld West als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

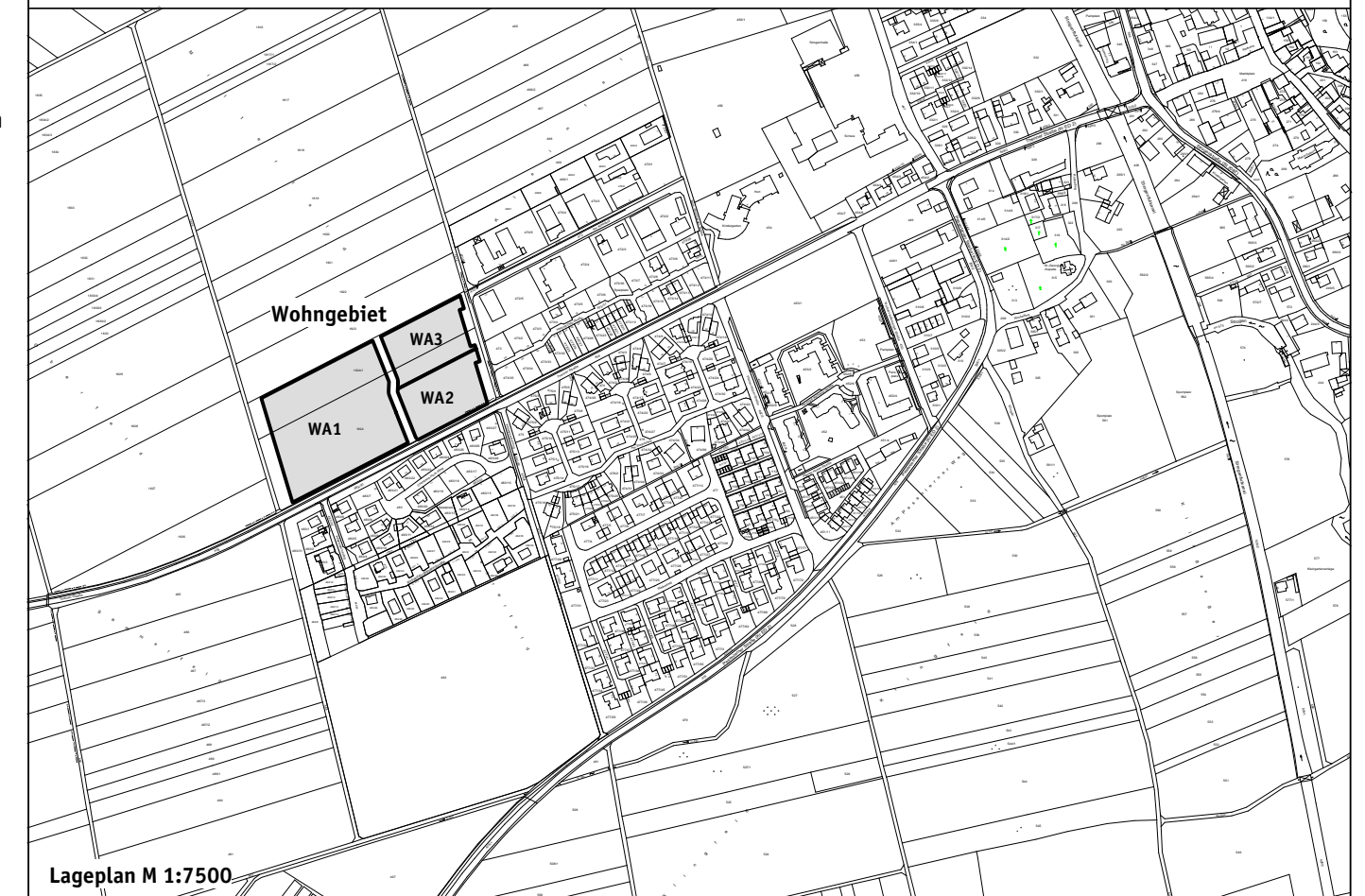
1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Parzellenummer

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.6 vorgeschlagene Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz



Lageplan M 1:7500



Markt Wartenberg Bebauungsplan Kleinfeld West

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am 20. September 2017
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom bis
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom mit Begründung vom

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

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)

