

# 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 einfachen Bebauungsplan Pesenlern als Satzung.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 1.1 Ermittelttes Überschwemmungsgebiet HQ 100 (aus dem Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern, Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG, 31. Oktober 2019, Dr. Blasy - Dr. Überland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)
- 1.2 Baudenkmal (Hinweis: für Bauvorhaben im Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG)

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans hier: Teilabschnitt Ost

### 2. Nutzung

- 2.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 2.2 öffentliche Grünfläche Spielplatz

### 3. Maß der Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25  
Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
  - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
  - um weitere 30 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

- 3.2 **GFZ 0,30** Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,30

- 3.3 Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

- 3.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß

### 4. Hausformen, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4.2 Baugrenze

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

### 5. Wohnungen, Stellplätze

- 5.1 Je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig, insgesamt höchstens drei je Wohngebäude (Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Das Bauland reicht bis zur Grenze des Geltungsbereichs).

Zur Erhaltung der Gebäudestruktur landwirtschaftlicher Hofanlagen im Fall der Nutzungsaufgabe können Ausnahmen in folgendem Umfang zugelassen werden:

- bis zu eine Wohnung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (statt je 750 m<sup>2</sup>)
- bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude (statt drei Wohnungen)

- 5.2 Auf den Flurstücken 640 und 641, Gemarkung Auerbach können Wohnungen nur ausnahmsweise als Betriebswohnungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

- 5.3 Die Anzahl der zu errichtenden Besucherstellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg beträgt abweichend zur Stellplatzsatzung 0,5 Stellplätze pro Wohnung. Die Anzahl ist pro Wohngebäude kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden. § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung findet keine Anwendung. Für Arbeitnehmerwohnheime ist ein Stellplatz je Wohnheimplatz zu errichten, für Hotels und Pensionen ein Stellplatz je Fremdenzimmer. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung.

- 5.4 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

### 6. Verkehrsflächen

(Hinweis: für Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Feuerwehruzufahrten und Wendeanlagen erforderlich sein. Eine Beurteilung muss im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle erfolgen. Bei der Teilung von Grundstücken ist dieser Umstand und die Anforderungen an die Straßenschließung für jedes entstehende Teilgrundstück zu berücksichtigen. Auf Art. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.)

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz  
Auf der Fläche ist die angegebene Zahl an öffentlichen Stellplätzen für Pkws zu errichten.

- 6.3 Sichtflächen: Auf den Sichtflächen sind bauliche Anlagen und Pflanzen oberhalb von 80 cm über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig (Hinweis: für die Sichtflächen gelten weitere Vorschriften nach dem BayStrWG).

### 7. Gestaltung und Grünordnung

- 7.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit Ziegeldachung auszubilden.

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

- 7.3 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, sind nur als Zäune mit bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für die Einfriedung von Weiden oder Koppeln.

- 7.4 zu pflanzender Laubbaum II. Wuchsordnung; die Position kann geringfügig verschoben werden. (Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten aufgeführt)

- 7.5 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum der Wuchsordnung III je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Bei Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> Fläche muss mindestens ein Drittel der anzupflanzenden Bäume mindestens der Wuchsordnung II entsprechen (Hinweis: bereits bestehende Laubbäume und Bäume nach Nr. 7.4 werden angerechnet; die Begründung führt geeignete Baumarten auf).

### 8. Hochwasserschutz

- 8.1 Fläche für die Hochwasserbeseitigung (Pumpenschacht)
- 8.2 von baulichen Anlagen freizuhalten Fläche (Wasserableitung zum Pumpenschacht)  
Auf der Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
- 8.3 Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: (Ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100, Quelle siehe Sonstige Planzeichen Nr. 1.1)

Auf dieser Fläche sind Gebäude hochwasserangepasst auszuführen: Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 30 cm über dem Hochwasserspiegel betragen (ein Plan mit den Wassertiefen des HQ 100 liegt der Bebauungsplanbegründung bei). Keller sind einschließlich der Lichtschächte bis Oberkante Kellerdecke gegen drückendes Wasser abzudichten.

- 8.4 Fläche für den Hochwasserschutz: Rückhaltefläche, Geländesenke  
Bauliche Anlagen - ausgenommen Abgrabungen und sockellose Zäune - sind innerhalb dieser Fläche solange unzulässig, bis ein Ausgleich des durch sie verloren gehenden Rückhalteriums hergestellt ist. Bepflanzungen dürfen den Wasserabfluss zum Pumpenschacht nicht behindern.

- 8.5 Aufschüttungen: Im Hochwasserrisikogebiet gemäß Nr. 8.3 sind Aufschüttungen nicht zulässig. Abweichend dazu können Aufschüttungen zugelassen werden, wenn sie den Hochwasserabfluss nicht behindern, den Wasserstand nicht nachteilig verändern und der durch die Aufschüttung verloren gehende Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.

- 8.6 Ausgleich von Rückhalteraum gemäß Nr. 8.4 und 8.5: der Ausgleich muss innerhalb des Hochwasserrisikogebietes erbracht werden. Rückhalteraumverluste in der mit Nr. 8.4 festgesetzten Geländesenke sind innerhalb der Geländesenke auszugleichen. Der Ausgleich kann ausnahmsweise auch außerhalb der Geländesenke zugelassen werden, wenn er wirksam Hochwasser aus der Geländesenke aufnimmt (z.B. Abgrabung am Rand der Senke).

(Hinweis: für die Ermittlung von Rückhalteraumverlusten, die Planung von Ausgleichsmaßnahmen sowie die bauaufsichtliche Kontrolle ihrer Herstellung und dauerhaften Vorhaltung liegt der Begründung ein Höhenplan der Geländesenke bei.)



## Markt Wartenberg Einfacher Bebauungsplan Pesenlern - Teilabschnitt Ost -

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 13. September 2016
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 15. November 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 26. Februar 2018 bis 28. März 2018
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 15. November 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15. Februar 2018 bis 28. März 2018
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange - Teilabschnitt Ost - in der Fassung vom 9. Juli 2020 (§ 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB) vom ..... bis .....
- 5. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Juli 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
- 7. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom .....

Die nach § 13a 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 Christian Pröbst (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 Christian Pröbst (Siegel)

gefertigt am 9. Juli 2020  
Verfahrensvermerke vom 7. August 2020  
architekturbüro pezold-Wartenberg

