# FESTSETZUNGEN

~~A Festsetzungen durch Planzeichen~~

1. Geltungsbereich

1.1 ~~1.00~~ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

~~1.01~~ ~~Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der verschiedenen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes~~

2.~~00~~ Art der baulichen Nutzung

2.01 ~~WR1~~ Reines Wohngebiet ~~mit Nummernbezeichnung, z.B. WR 1~~
Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

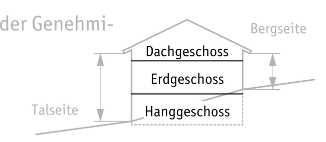
3.~~00~~ Maß der baulichen Nutzung , Wohnungsstruktur

3.01 Die Grundflächenzahl ~~als Höchstwert, z.B.~~ beträgt 0,3
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind in folgendem Umfang zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,5 durch Zufahrten, offene Stellplätze und Wege, die über eine Regenwasserrückhalteanlage mit gedrosseltem Abfluss und mindestens 1 m³ Volumen pro 50 m² Grundfläche der baulichen Anlage in die öffentliche Entwässerungseinrichtung entwässert werden.

3.02 Die Geschoßflächenzahl ~~als Höchstwert, z.B. 0,4~~ beträgt 0,6.

3.03 ~~Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Erdgeschossige Bauweise mit Untergeschoß~~
Es sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

3.04 Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche:
Bergseitig 3,60 m, talseitig 6,30 m
~~maximale Kniestockhöhe 0,50 m~~




3.05 TH 3,0 Maximale Traufhöhe abweichend zu Nr. 3.04, z.B. 3,0 m
Die Höhe ist berg- und talseitig einzuhalten. Bei Flachdächern ist die Oberseite der Außenwand incl. Attika der obere Bezugspunkt.

3.6 In Wohngebäuden sind bis zu zwei Wohnungen zulässig. Auf den Parzellen 33 und 34 sind abweichend dazu bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Bestandsschutz).

4.~~00~~ Bauweise, ~~Baugrenzen, Baugestaltung~~ überbaubare Grundstücksflächen

4.01 Baulinie, ~~auf die gebaut werden muß~~

4.02 Baugrenze, ~~die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf~~

4.03 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6.1 ~~4.04~~ SD 25-28° Die Gebäude der Hauptnutzung sind mit Satteldach mit einer Neigung von 25° - ~~28°~~ 38° zu errichten. (zu 6.)

6.2 ~~4.05~~ Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers

4.4 ~~4.06~~ Ga ~~Zwingende Festsetzung der~~ Garagen ~~im Erdgeschoß~~, Carports

~~4.07~~ ~~Zwingende Festsetzung der Garagen im Untergeschoß, jedoch ohne Lagefestsetzung~~

4.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten; die Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Garagen und Carports können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Bebauungstiefe gemäß § 23 BauNVO von höchstens 12 m zugelassen werden. Die Grundfläche dieser Gebäude darf höchstens 40 m² betragen.

5.~~00~~ Verkehrsflächen, ~~Verkehrsverordnung~~ Wasserwirtschaft, Versorgungsanlagen

5.01 öffentliche Verkehrsflächen

5.02 Strassenbegrenzungslinie

5.03 Begrenzung der Sichtdreiecke

5.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

~~5.04~~ ~~Kurvenradius in Meterangabe~~

~~5.05~~ ~~Maßzahl in Meterangabe~~

~~6.00 Oberflächenwasserabführung~~

~~6.01~~ ~~unbefestigte Mulde~~

~~6.02~~ ~~befestigte Mulde~~

5.5 ~~6.03~~ Straßendurchlaß mit Ein- und Auslaufschächten.

5.6 ~~6.04~~ 446,20 Hochwasserschutzdamm mit Höhen~~-~~koten

5.7 ~~6.05~~ Böschungsoberkante

~~7.00 Sonstiges~~

5.8 ~~7.01~~ Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

~~B Festsetzungen durch Text~~

~~1.00 Allgemeine Festsetzungen~~

~~1.01 Die in § 4 Abs. 3 und in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.~~

~~1.02 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO). Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen; desgleichen Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Fernmeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen. Außerdem werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, bei Grundstücksgrößen unter 800 m² mit einer Grundfläche bis zu 25 m² und einer Größe bis zu 50 m³ und bei Grundstücksgrößen über 800 m² mit einer Grundfläche bis zu 35 m² und einer Größe bis zu 70 m³ zugelassen.
Als Baumaterialien dürfen nur Holz oder Mauerwerk verwendet werden. Die Dacheindeckung hat in derselben Weise zu erfolgen wie beim Hauptgebäude. Bei freistehenden Nebengebäuden wird ein Satteldach zwingend vorgeschrieben. Die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen können auch außerhalb der Baugrenze unter Beachtung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken errichtet werden.~~

(zu 5.3) ~~1.03~~ Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.

~~2.00 Art der baulichen Nutzung~~

~~2.01 Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit sich nicht durch sonstige Festsetzungen eine geringere Nutzung ergibt.~~

~~2.02 Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken wird zugelassen. Eine ausschließliche Belichtung und Belüftung von Wohnräumen über Dachflächenfenster ist jedoch nicht zulässig.~~

6. ~~3.00~~ Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

zu 6.1
~~3.01~~ ~~Als Dachform wird Satteldach, als~~ ...Dachdeckung rote Ziegel, oder rote ~~Pfannen~~ Dachsteine ~~festgesetzt.~~ Diese Vorschrift ~~und die Festsetzung mit Planzeichen Nr. 4.04 gelten~~ gilt nicht für Anbauten, die sich dem Hauptgebäude nach folgenden Kriterien unterordnen:
- der Anbau ist an keiner Stelle höher als die Traufe des Hauptgebäudes
- die Grundfläche des Anbaus beträgt maximal 40 % der Grundfläche des Hauptgebäudes

6.3 ~~3.02~~ ~~Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig. Je Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster zugelassen.~~ Dachgauben und Zwerchgiebel sind nach folgender Maßgabe zulässig:
- Dachgauben sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig, Zwerchgiebel ab 25° Dachneigung
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig
- Breite Zwerchgiebel höchstens 4,00 m, Dachgauben höchstens 2,00 m
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand

6.4 ~~3.03~~ Für Aussenwandflächen ist neben Putz mit hellem Anstrich auch die Verwendung von naturfarbig behandeltem Holz zulässig.

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

7. ~~4.00~~ Garagen und Stellplätze

7.1 Anzahl der Stellplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg vom 13. April 2017 mit folgenden Abweichungen:
- Zusätzlich zu den nach § 3 Abs. 1 erforderlichen Stellplätzen ist bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung ein für Besucher zugänglicher Stellplatz auf der Freifläche (Besucherstellplatz) zu errichten. Der Besucherstellplatz ist nicht erforderlich, wenn für das Wohngebäude auch ohne Besucherstellplatz vier oder mehr Stellplätze nachgewiesen werden (Abweichung von § 3 Abs. 2).
- § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung findet für barrierefreie Wohnungen keine Anwendung.

~~4.01 Alle Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.~~

~~4.02 Bei erdgeschossiger Bauweise mit straßenseitigem Untergeschoß wird die Anordnung der Garagen im Untergeschoß der Hauptbaukörper vorgeschrieben. (Parzellen 1 mit 14)~~

~~4.03 Die Garagen der Parzellen 15 16', 33 mit 37 sind mit gleicher Dachdeckung und Neigung wie die Hauptbaukörper auszuführen und an diese anzubinden.~~

7.2 ~~4.04~~ ~~Für die~~ Grenzgaragen und -carports auf den Parzellen ~~17~~ 24 mit 32 ~~wird Garagengrenzbebauung~~ sind mit Flachdach ~~festgesetzt.~~ auszuführen.

7.3 ~~4.05~~ ~~Im Bereich der Garagenzufahrt sind unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend in einer Tiefe von 5,00 m Stellplätze auszuweisen, die zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden dürfen.~~ Vor 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.

7.4 ~~4.06~~ Zusammengebaute Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein. Ausnahmen können bei schrägem Grenzverlauf zugelassen werden, wenn es zur Herstellung des Stauraums nach Nr. 7.3 erforderlich ist.

~~4.07 Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (Carports) sind an der westlichen Bauzeile der Robert-Weise-Straße bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Bestimmungen der BayBO (Abstandsflächen und Brandschutz) zulässig.~~

~~5.00 Einfriedungen~~

6.6 ~~5.01~~ Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Jägerzaun oder mit senkrechter Holzlattung in einer Gesamthöhe von 1.00 m ~~einschließlich eines bis zu 0.25 m hohen Sockels~~ über OK Straße herzustellen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1.00 m Höhe zu verwenden.

~~6.00 Oberflächenwasserabführung~~

~~6.01 Das anfallende Oberflächenwasser muß, soweit es nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück in einen Sickerschacht abgeleitet werden.~~

8. ~~7.00~~ Landschaftsgestaltung und Grünordnung

8.1 ~~7.01~~ Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. ~~Störende~~ Aufschüttungen und Abgrabungen sind ~~unzulässig.~~ nur in folgendem Umfang zulässig:
a) Abgrabungen zur Herstellung von Terrassen und Wegen bis zur Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, mit einer Breite von maximal 3,50 m. Diese Abgrabungen dürfen auf Grundstücken über 500 m² Grundstücksfläche höchstens 50 m² Fläche einnehmen, auf kleineren Grundstücken höchstens 35 m² (Erdgeschoss ist das Geschoss über dem Hanggeschoss, siehe Abbildung bei Festsetzung 3.4).
b) Abgrabungen zur Herstellung von Terrassen und Wegen bis zur Oberkante des Rohfußbodens des Hanggeschosses, mit einer Breite von maximal 3,50 m. Diese Abgrabungen dürfen höchstens 15 m² Fläche einnehmen.
c) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der nach Nr. 7.1 erforderlichen Stellplätze und ihrer Zufahrten bis zum Niveau der Erschließungsstraße, auf den Flächen gemäß Nr. 4.5 und den überbaubaren Grundstücksflächen.
d) Im Übrigen Abgrabungen und Aufschüttungen mit höchstens 1,0 m Differenz zum bestehenden Gelände (siehe Höhenlinien).

8.2 Stützwände sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Herstellung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen nach Nr. 8.1 a), b) und c) bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m zulässig, im Übrigen bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m (Ansichtshöhe ist die Höhe der Oberkante über dem Gelände an der Talseite). Bei Abtreppungen des Geländes sind zwischen den Stützwänden Abstände von mindestens 3,0 m einzuhalten.

8.3 ~~7.02~~ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum ~~von 2,00 bis 3,00 m Höhe~~ zu pflanzen.

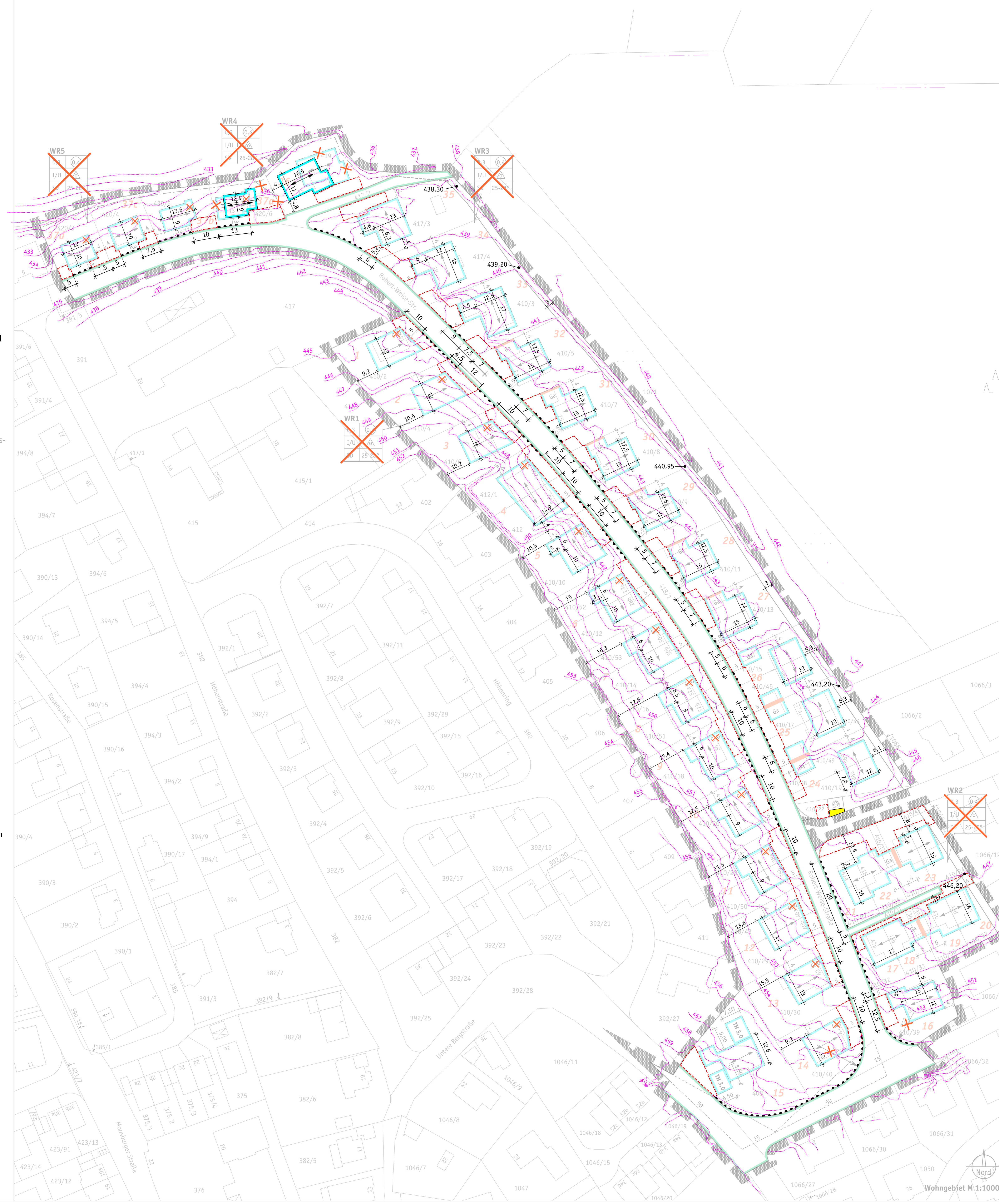
8.4 ~~7.03~~ In Anlehnung und Ableitung an die potentielle, natürliche Vegetation wird für die Bepflanzung folgende Artenauswahl getroffen

a) Großbäume
Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche

b) Kleinbäume
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche

c) Sträucher für Randpflanzungen
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera sylosteum - Heckenkirsche

8.5 Dächer von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und von Carports sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.




# 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 ~~5~~-6. ~~vereinfachte~~ Änderung des Bebauungsplans Weise-Berg I als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 und seine bisherigen Änderungen.

# SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 937/2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 19 Parzellennummer

1.5 448 Höhenlinien mit Angabe der Höhe in Meter über Normalhöhennull (Quelle: Digitales Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 2012)

# Markt Wartenberg
# Bebauungsplan Weise-Berg I
# 5. vereinfachte Änderung

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst — am 16. Dezember 2015

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 27. Juni 2016 (§3 Abs. 2 BauGB) — vom 29. August 2016 bis 29. September 2016

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 27. Juni 2016 (§4 Abs. 2 BauGB) — vom 29. August 2016 bis 29. September 2016

Hinweis: von der Durchführung einer Umwelt... wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 27. Juni 20... mit Begründung vom 6. De... — am 7. Dezember 2016

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

**DIFFERENZPLAN**
**6. Änderung**
**7. September 2020**

Wartenberg den ........................ ........................................................................
Erster Bürgermeister Manfred Ranft

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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27. Juni 2016 mit Begründung vom 6. Dezember 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den ........................ ........................................................................
Erster Bürgermeister Manfred Ranft

gefertigt am 27. Juni 2016
Verfahrensvermerke vom 8. Dezember 2016

architekturbüro pezold·Wartenberg