

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Reines Wohngebiet
Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig

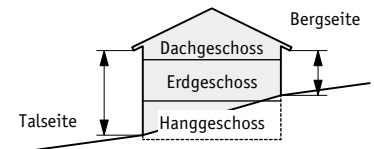
3. Maß der baulichen Nutzung, Wohnungsstruktur

3.1 Die Grundflächenzahl 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 gedrosselem Abfluss und mindestens 1 m³ Volumen pro 50 m² Grundfläche der baulichen Anlage in die öffentliche Entwässerungseinrichtung entwässert werden.

3.2 Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,6.

3.3 Es sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

3.4 Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche:
bergseitig 3,60 m, talseitig 6,30 m



3.5 Maximale Traufhöhe abweichend zu Nr. 3.4, 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. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Ga Garagen, Carports

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. Verkehrsflächen, Wasserwirtschaft, Versorgungsanlagen

5.1 öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Strassenbegrenzungslinie

5.3 Begrenzung der Sichtdreiecke

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 Straßenebenkante in Fahrtrahmitte.

5.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

5.5 Straßendurchlaß mit Ein- und Auslaufschächten.

5.6 Hochwasserschutzdamm mit Höhenkoten

5.7 Böschungsoberkante

5.8 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

6. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Die Gebäude der Hauptnutzung sind mit Satteldach mit einer Neigung von 25° - 38° zu errichten, Dachdeckung rote Ziegel oder rote Dachsteine. Diese Vorschrift 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

6.2 Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers

6.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nach folgender Maßgabe zulässig:
- Dachgauben sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig, Zwerchgiebel ab 25° Dachneigung
- Abstand zum Ortsgang 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 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.

6.6 Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Jägerzaun oder mit senkrechter Holzlattung in einer Gesamthöhe von 1,00 m über OK Straße herzustellen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zu verwenden.

7. 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.

7.2 Grenzgaragen und -carports auf den Parzellen 24 mit 32 sind mit Flachdach auszuführen.

7.3 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 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.

8. Landschaftsgestaltung und Grünordnung

8.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind 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 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 zu pflanzen.

8.4 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 xylosteum - 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 6. 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 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Parzellnummer

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



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Weise-Berg I
6. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 11. Dezember 2019
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 2. Juni 2020 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 15. Juni 2020 bis 15. Juli 2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 2. Juni 2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15. Juni 2020 bis 15. Juli 2020
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ... vom ... bis ...
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ... (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ... bis ...
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ... mit Begründung vom ...

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung 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)