
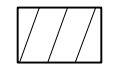


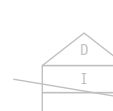
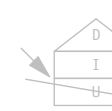


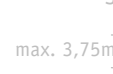


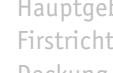






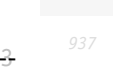


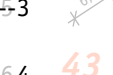


**x FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung
- Art der baulichen Nutzung**  
 WR, reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - IDU ein Vollgeschoss (**Erdgeschoss**) mit Dachgeschoss  
 IDU ein Vollgeschoss im Erdgeschoss mit Dachgeschoss und Aufenthaltsräumen im Untergeschoss, wobei letzteres ein Vollgeschoss sein kann  
 IID zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) mit Dachgeschoss
  - GFZ **Maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,4 bis 0,6**  
 Maximal zulässige Geschossfläche 360 m²  
 Bei der GF-Berechnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich ihrer Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
  - GR Maximal zulässige Grundfläche 180 m²  
**Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:**  
 - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
 - um weitere 10 % der zulässigen Grundfläche durch Zufahrten und offene Stellplätze.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Baugrenze  
 Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten
  - Wintergärten und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in den von Bebauung freizuhaltenen Flächen
  - Von Bebauung freizuhaltende Flächen  

  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 Auf den beiden Parzellen FL.-Nrn. 900 und 916 sowie auf der Parzelle FL.-Nr. 894/1 ist auch ein Doppelhaus zulässig.
  - Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO
- Bauliche Gestaltung**
  - Sockelhöhe  
 Oberkante Fertigfußboden EG maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche, und zwar  
 bei ID talseitig  
 bei IDU bergseitig  
 bei IID talseitig  
 Sockelhöhe Garagen auf FL.-Nrn. 892/12, 894/1, 900/2, 900/3 und 900/4: Oberkante Fertigfußboden im Bereich Garagentor maximal 0,20 m über oder unter der Straßenoberkante gemessen in der Straßenmitte
  - Abgrabungen, Aufschüttungen: **zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen sind Abgrabungen bis zu 2,50 m und Aufschüttungen bis zu 1,50 m, im übrigen Geländeveränderungen bis zu ±0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig**
  - Stützmauern sind nur **zwischen Straße und Garage zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen** zulässig
- 3.2**  
 Maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand;  
 bei ID und IDU bergseitig maximal 3,75 m, talseitig maximal 6,50 m  
 bei IID maximal 6,50 m  
 bei Garagen maximal 2,75 m  
 max. 3,75m  
 max. 6,50m  
 max. 6,50m
- Dächer  
 Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 28° bis 38°, Firstrichtung gemäß Planzeichen:   
 Deckung Ziegel, naturrot
- Garagen: auf FL.-Nr. 892/12 und 894/1 Flachdächer, ansonsten Sattel- oder Pultdächer

- 5.4-5** Dachaufbauten  
 zulässig sind ab 35° Dachneigung je Dachseite zwei Dachgauben mit maximal 1,50 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel mit maximal 3,50 m Außenbreite
- 5.4-6** Einfriedungen  
 zulässig sind hinterpflanzte Holzzäune, Höhe maximal 1 m, Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über dem Gelände zulässig.
- Verkehrsflächen**
  -  Straßenverkehrsflächen
  -  Straßenbegrenzungslinie
  -  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualitäten
- Garagen und Stellplätze**
  -  Flächen für Garagen: Garagen sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig
  - Je Baugrundstück dürfen entlang der Birkenstraße Garagen nur bis zu einer Gesamtbreite von 6m errichtet werden.
  - Anzahl der Stellplätze: **zwei Stellplätze pro Wohnfläche**  
 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 je angefangene zwei Wohnungen auf der Freifläche (Besucherstellplatz) zu errichten (Abweichung zu § 3 Abs. 2).  
 - § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung findet für barrierefreie Wohnungen keine Anwendung.
  - Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum).
  - Stellplätze, Zufahrten zu offenen Garagen und Garagenzufahrten nach Nr. 7.4 dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- Grünordnung, Freiflächen**
  - Auf jeder privaten Bauparzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
  - Mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
  - Stützwände mit einer Ansichtshöhe von über 0,80 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen.**

**HINWEISE**

- Emissionen**  
 Alle Gebäude im Abstand von weniger als 100 m zum Wald auf FL.-Nr. 939/2 dürfen nur funkenfreie Feuerungsanlagen bzw. solche mit entsprechenden Vorrichtungen zur Verhinderung von Funkenflug enthalten. Offene Feuerstellen (Kamine) in oder außerhalb von den Häusern sind innerhalb des 100 m-Abstands zum Wald nicht zulässig.
- Wasserwirtschaft**  
 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Gegen das Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Bei nicht verdunstetem, verwendetem oder versickertem Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage zurückzuhalten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen wird gemäß § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Marktes Wartenberg für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ein Volumen der Rückhalteanlage von mindestens 1 m³ pro 50 m² neu versiegelter Fläche vorausgesetzt.
- Kenntlichungen Sonstige Planzeichen**
  -  vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
  -  vorhandene Flächen
  -  vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
  -  Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NNH  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012
  -  Maßangabe in Metern
  -  Parzellen- bzw. Bauwerksnummer



**PRÄAMBEL**  
 Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese **vereinfachte Änderung 6.** Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Süd III als Satzung.  
 Diese ~~Änderung~~ **Satzung** ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18. September 1996-- und seine bisherigen Änderungen.



  
**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Süd III**  
**5. vereinfachte Änderung**

**Verfahrensvermerke**

- Änderungsbeschluss gefasst (§2 Abs. 1 BauGB)  
 Den von der Bebauungsplanänderung und Trägern öffentlicher Belange wurde Stellungnahme gegeben in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....  
 Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....  
 (§10 Abs. 1 BauGB)
- Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

**DIFFERENZPLAN**  
**6. Änderung**  
**12. April 2021**

Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Walter Rost (Siegel)

Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Walter Rost (Siegel)