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 Ärztehaus als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 Sondergebiet Ärztehaus

Das Sondergebiet dient der ambulanten medizinischen und pharmazeutischen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich der nichtärztlichen medizinisch-therapeutischen Versorgung.

2.2 Zulässig sind Arztpraxen, Medizinische Versorgungszentren, Apotheken, Einrichtungen der Geburtshilfe, Heilmittelpraxen und sonstige nichtärztliche Praxen für die medizinisch-therapeutische Versorgung (z.B. Physiotherapie, Logopädie) sowie Betriebe des Gesundheitshandwerks (z.B. Zahntechniker, Optiker).

3. Maß der Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2 OK 440,5 m – zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 440,5 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

3.3 WH 435,0 m – zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 435,0 m ü. NHN (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

4.1 Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

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

4.3 Baugrenze

4.4 Fläche für Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten

5. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Einfahrtbereich: Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur in diesem Bereich zulässig. Tore und Schranken sind in den Einfahrtsbereichen nicht zulässig.

5.3 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder freizuhalten.

5.4 Fläche für eine Trafostation

6. Gestaltung und Grünordnung

6.1 Dächer von Gebäuden sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 7 bis 35° zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für Vordächer und Dächer von Gauben oder Zwerchgiebeln.

6.2 Bei Parkplatzleuchten und sonstigen Außenleuchten ist die Anlockwirkung für Insekten zu minimieren (nach derzeitigem Stand der Technik sind dazu warmweisse LED-Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe und möglichst geringer Abstrahlung abseits des zu beleuchtenden Bereiches geeignet). Eine Gebäudeanstrahlung der Fassaden mit Licht ist nur im Erdgeschoss zulässig.

6.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig (Hinweis: Stätte der Leistung ist dort, wo eine Ware oder Dienstleistung für die geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird).

6.4 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

6.5 zu pflanzender Laubbaum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. II
(Hinweis: in der Begründung sind empfohlene Arten aufgeführt)

6.6 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnung II mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

6.7 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern (Hinweis: Bestehende Einleitungen von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal bleiben davon unberührt).

7.2 Das Sondergebiet und die Fläche für eine Trafostation werden als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen:

- Auf den Baugrundstücken muss der Rückhalteraum in Summe erhalten bleiben. Ein Verlust von Rückhalteraum durch Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist umfang-, funktions- und zeitgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen.

- Der Verlust von Rückhalteraum, der durch die Errichtung der Trafostation entsteht, ist auf der in Nr. 7.3 festgesetzten Fläche auszugleichen.

(Hinweis: Im Übrigen wird auf die Notwendigkeit der hochwasserangepassten Bauweise im Überschwemmungsgebiet hingewiesen).

7.3 Fläche für den Retentionsausgleich für die Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Parzellierung, Höhenlage

1.1 1 – Parzellennummer

1.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

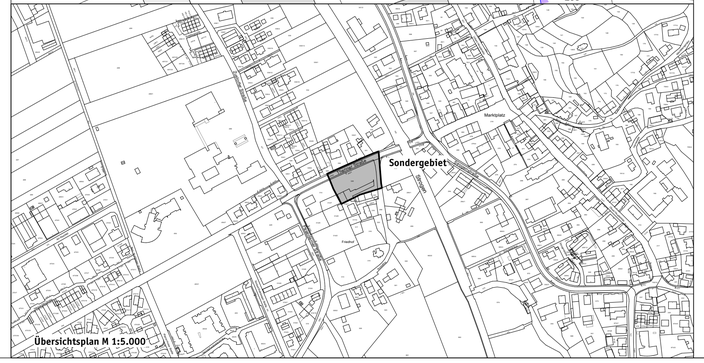
1.3 428,1 m – Höhenlage bestehender Straßen in Meter über Normalhöhennull, z.B. 428,1 m ü. NHN

1.4 Fahrbahnrand – Kennzeichnung Fahrbahnrand (Bordstein) Thenner Straße

2. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

2.1 Ü – Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Strogen, nicht festgesetzt (Quelle: Wasserwirtschaftsamt München, 2022)

2.2 abzubrechendes Gebäude



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Ärztehaus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst — am 16. September 2024

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 10. Oktober 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB) — vom ..... bis .....

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10. Oktober 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) — vom ..... bis .....

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... — am .....

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)

gefertigt am 10. Oktober 2024
Verfahrensvermerke vom 21. Oktober 2024

architekturbüro pezold-Wartenberg