




# FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

## 2. Art der baulichen Nutzung

2.1  WR, reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

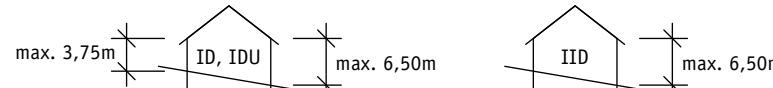
2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

## 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 ID 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

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




3.3 GFZ Geschossflächenzahl 0,6  
 GF Maximal zulässige Geschossfläche 360 m²  
 Bei der GF-Berechnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich ihrer Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3.4 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.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1  Baugrenze  
 Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

4.2 Wintergärten und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen

4.3  Von Bebauung freizuhaltende Flächen

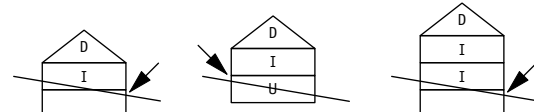
4.4 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 Auf den beiden Parzellen FL-Nr. 900 und 916 sowie auf der Parzelle FL-Nr. 894/1 ist auch ein Doppelhaus zulässig.

4.5 Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

4.6 Grenzgaragen bei abfallendem Gelände:  
 Abweichend von Nr. 4.4 dürfen im WA2 auf den Flächen gemäß Nr. 7.1 folgende Gebäude an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO): Garagen incl. Nebenräumen mit einer Traufwandhöhe von maximal 3,0 m und einer Firsthöhe von maximal 5,0 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der seitlichen Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

## 5. Bauliche Gestaltung


5.1 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

5.2 Abgrabungen, Aufschüttungen: zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen sind Abgrabungen bis zu 2,50 m und Aufschüttungen bis zu 1,50 m, im übrigen Geländeänderungen bis zu 0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig.

5.3 Stützmauern sind nur zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen zulässig.

5.4 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


5.5 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

5.6 Einfriedungen  
 zulässig sind hinterpflanzte Holzzäune, Höhe maximal 1 m. Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über dem Gelände zulässig.


## 6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualitäten

## 7. Garagen und Stellplätze

7.1  Ga Flächen für Garagen; Garagen sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig

7.2 Je Baugrundstück dürfen entlang der Birkenstraße Garagen nur bis zu einer Gesamtbreite von 6m errichtet werden.

7.3 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 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.

7.4 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum).

7.5 Stellplätze, Zufahrten zu offenen Garagen und Garagenzufahrten nach Nr. 7.4 dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

## 8. Grünordnung, Freiflächen

8.1 Auf jeder privaten Bauparzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

8.2 Mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

8.3 Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

8.4 Stützwände mit einer Ansichtshöhe von über 0,80 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen.

# HINWEISE UND SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. 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.


## 2. 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.

Nicht verdunstetes, verwendetes oder versickertes 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.

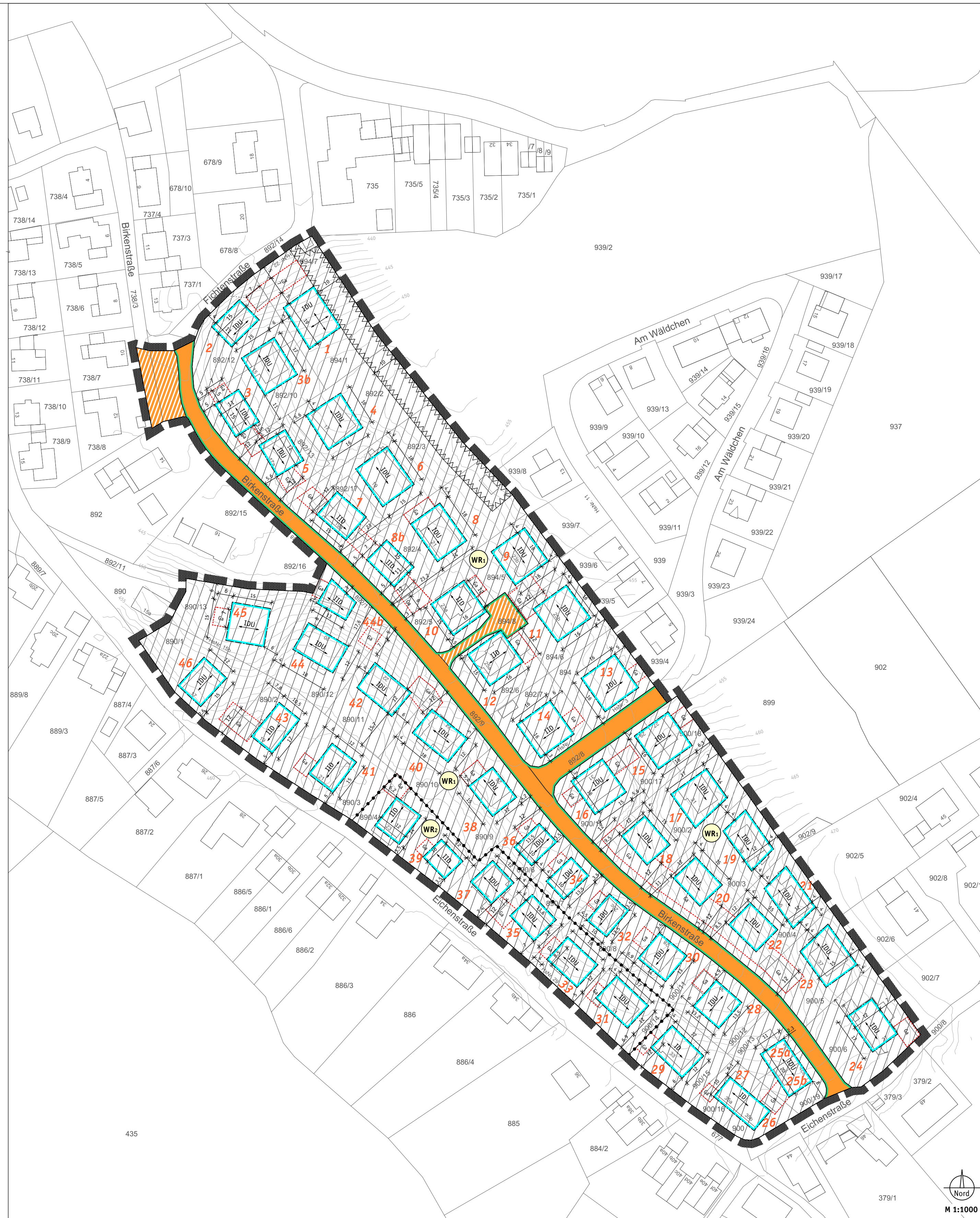
## 3. Sonstige Planzeichen

3.1  vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

3.2  450 Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NNH  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012

3.3  Maßangabe in Metern

3.4  Parzellnummer



# 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 8. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Süd III als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18. September 1996 und seine bisherigen Änderungen.



# Markt Wartenberg Bebauungsplan Süd III 8. Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

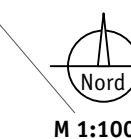
1. Änderungsbeschluss gefasst am 16. September 2024
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... am .....

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte 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)



M 1:1000