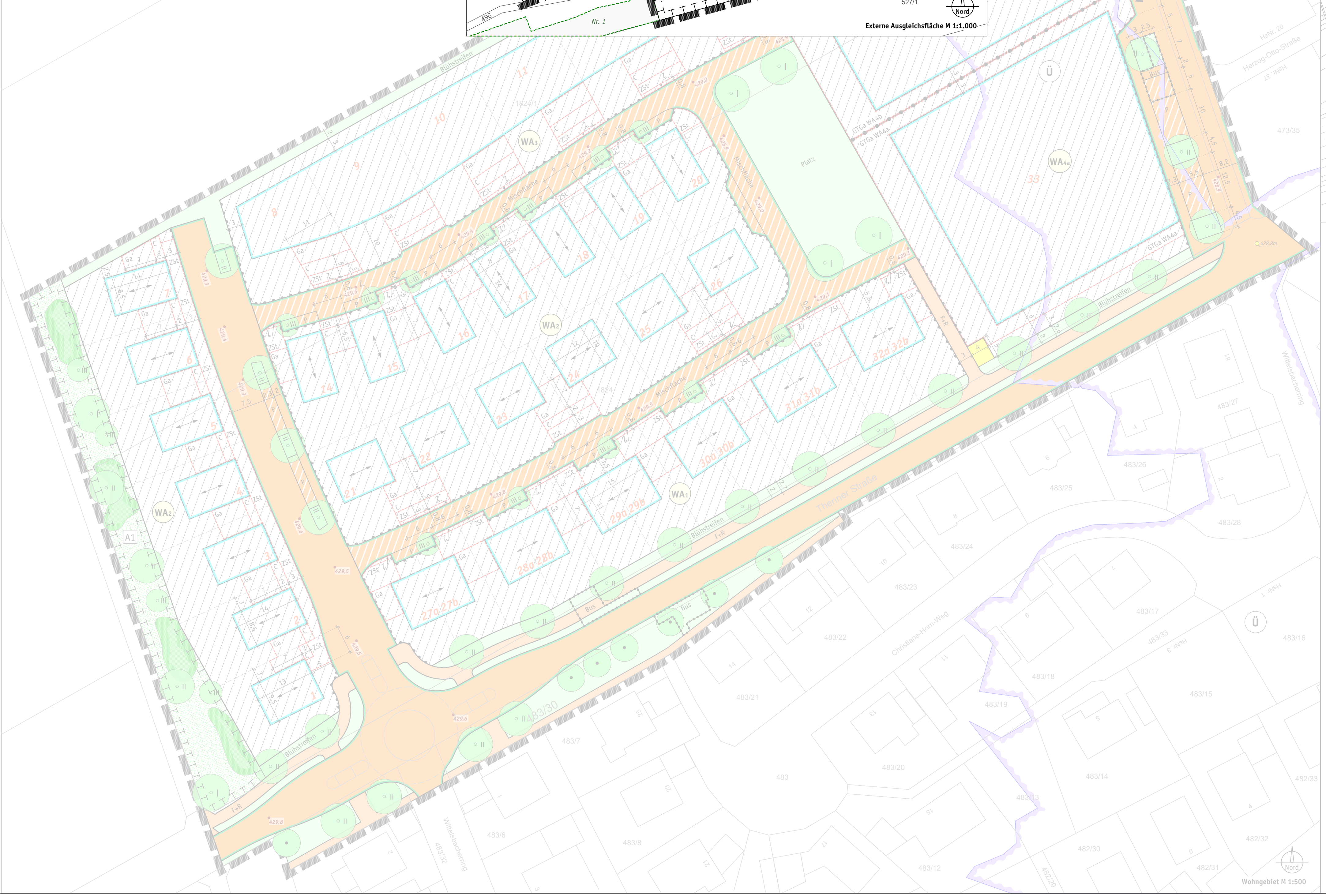
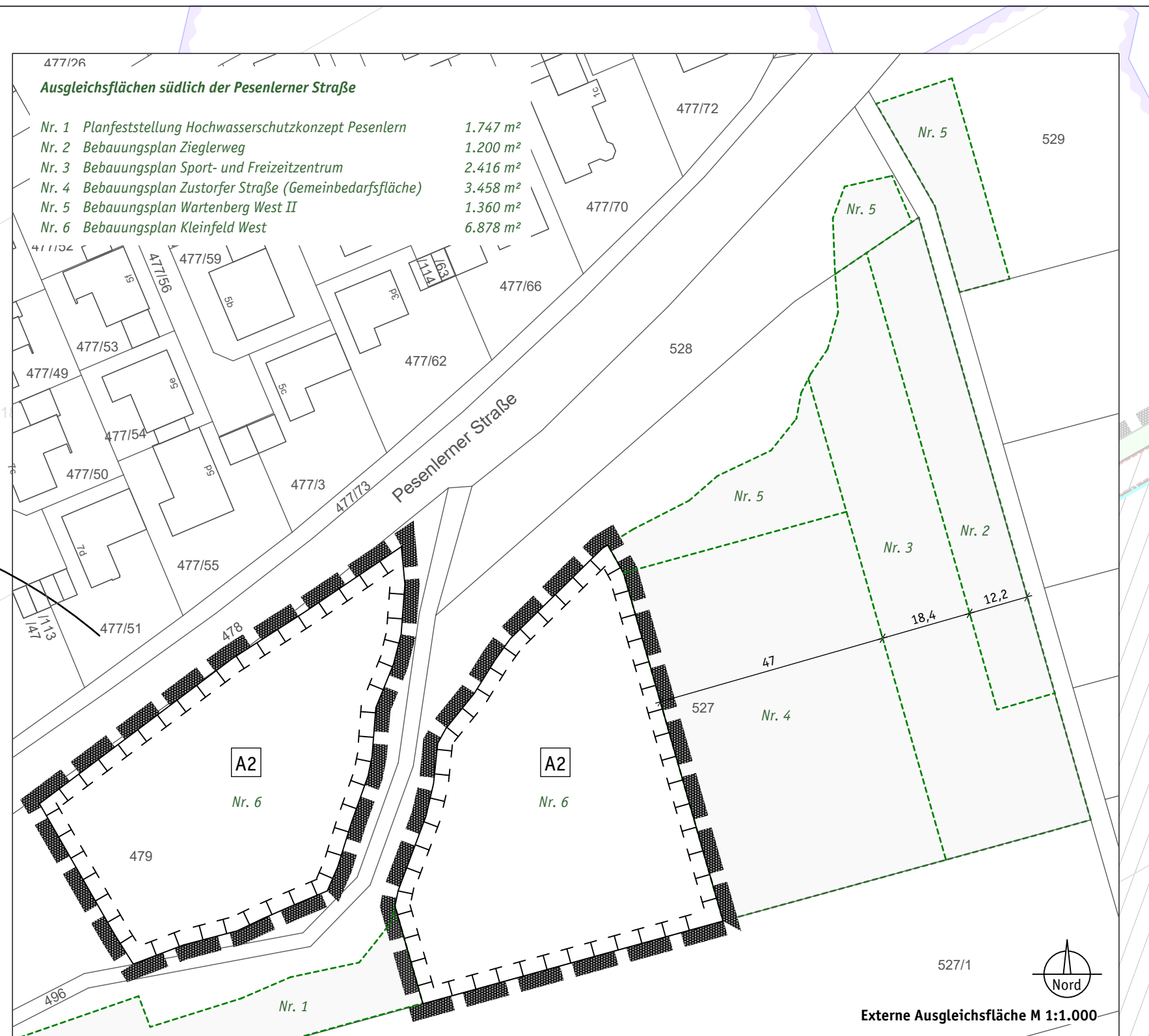


# FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - 2. Art der Nutzung**
    - 2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Konkretezimmer.
    - 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
    - 2.3 **Bauliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet:** (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
Die festgesetzten Nutzungen im WA4a und WA4b und die öffentlichen Parkplätze incl. Bushaltestellen an der Pfarrer-Rotter-Straße sind unzulässig, solange Teile des WA4a und WA4b und der Parkplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Klinggrabens liegen.  
(Hinweis: Die derzeitige Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ist im Plan dargestellt. Der Markt Wartenberg plant mit dem Integrierten Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern eine Beseitigung des Überschwemmungsgebietes. Der Antrag auf Planfeststellung wurde im Jahr 2019 gestellt.)
  - 3. Bauweise, Abstandsflächen**
    - 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig; im WA2 und WA3 nur Einzelhäuser, im WA4a und WA4b nur Einzelhäuser und Hausgruppen.
    - 3.2 **Abstandsflächen:** Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
      - 4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten, Balkone und Balkonstrennwände um bis zu 2,0 m.
      - 4.2 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten:
        - 1 Zufahrten
        - 2a Zufahrten und offene Stellplätze
        - c Carports und offene Stellplätze
        - 6a Garagen, Carports und offene Stellplätze
    - 4.3 In den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
    - 4.4 Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage für die Gebäude auf den bezeichneten Baugebietsteilflächen, z.B. WA4a. Die Garage darf sich außerdem auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 4.1 erstrecken.
    - 4.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten sowie Zufahrten zu sonstigen Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
  - 5. Maß der baulichen Nutzung**
    - 5.1 **Grundfläche WA1, WA2 und WA3:** Die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 110 m² im WA1, 140 m² im WA2 und 190 m² im WA3.  
Überschreitungen sind zulässig:
      - bis zu 45 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
      - im WA1 und WA2 um weitere 25 % der zulässigen Grundfläche;
      - im WA3 um weitere 40 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen, begrüntem Belag mit Öffnungsanteil von mindestens 30 %.
    - 5.2 **Grundfläche WA4a und WA4b:** Im WA4a und WA4b wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt.  
Überschreitungen sind zulässig:
      - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
      - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 40 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind (z.B. Tiefgaragen).
    - 5.3 **Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen** ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche
      - im WA1 am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die das Gebäude angebaut wird;
      - im WA2 und WA3 an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die am höchsten gelegene Zufahrt maßgeblich.In den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b liegt der Höhenbezugspunkt auf 429,2 m über Normalhöhenmüll.
    - 5.4 Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:
      - 11,00 m im WA1, WA3, WA4a und WA4b
      - 9,50 m im WA2Die Höhe wird gemessen an der Oberkante baulicher Anlagen über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 5.3. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.
    - 5.5 Die Wandhöhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:
      - 6,50 m im WA1 und WA3
      - 6,00 m im WA2
      - 9,00 m im WA4a und WA4bDie Festsetzung gilt für alle Außenwände, ausgenommen Giebelwände bei geneigten Dächern. Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 5.3; bei Flachdächern gilt die Begrenzung für die Oberkante der Außenwände.  
Im WA1 muss die Wandhöhe mindestens 6,30 m betragen.
- 6. Wohnungen und Stellplätze**
  - 6.1 In Wohngebäuden sind im WA3 bis zu zwei Wohnungen, im WA1 und WA2 höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA4a und WA4b ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 130 m² Grundstücksfläche zulässig.
  - 6.2 Abweichend zur Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg ist für barrierefreie Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten. Barrierefrei im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnungen, die gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei sind.
  - Abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Besucherstellplätze vorgeschrieben.  
Für Wohnheime ist ein Stellplatz je zwei Betten zu errichten.  
Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 18. Mai 2021.
  - 6.3 **Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Stellplätze** sind mit Elektroladestationen in folgender Zahl auszustatten: je vollendete fünf Stellplätze einer baulichen Anlage ist eine Elektroladestation zu errichten.
- 7. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen**
  - 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 7.2 Fuß- und Radweg
  - 7.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 7.5 Mischfläche  
Parkplatz  
Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
  - 7.6 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über Normalhöhenmüll, z.B. 486,0 m ü. NNH
  - 7.7 Einfahrt: Im WA4a und WA4b sind Einfahrten nur an dieser Stelle zulässig. Als Ausnahme kann je Grundstück eine Einfahrt für Feuerwehr, Rettungsdienste, Anlieferung, Grundstückspflege o.ä. an anderer Stelle zugelassen werden, jedoch keine Einfahrt zu Stellplätzen der Wohnungen.
  - 7.8 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.
  - 7.9 Zu öffentlichen Grünflächen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.
  - 7.10 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- 8. Gestaltung**
  - 8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind folgendermaßen auszubilden:
    - im WA1 und WA2 als Satteldach mit einer Neigung von 15 bis 45°;
    - in den übrigen Baugebietsteilflächen sind Satteldächer, Putzdächer, versetzte Putzdächer, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 15 bis 45° sowie Flachdächer zulässig.Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.
  - 8.2 Firstrichtung (Hinweis: Im WA3, WA4a und WA4b ist die Firstrichtung nicht festgesetzt)
  - 8.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
    - Abstand zum Organg mindestens 2,50 m
    - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
    - Breite höchstens 3,50 m
    - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand
  - 8.4 Bei Doppelhäusern sind die Teilgaubeln mit einheitlicher Tiefe und Höhe, First-, profil- und traufseitig mit bündigen Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.
  - 8.5 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sozietelle, 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, ausgenommen als Terrassentrennwände.
  - 8.6 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zu 10 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes des jeweiligen Baugrundstückes nach Nr. 5.3 zulässig. Im WA4a und WA4b sind entlang der Pfarrer-Rotter-Straße zudem bis zu 5 m breite Aufschüttungen bis zur Höhenlage der Pfarrer-Rotter-Straße zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- 9. Immissionsschutz**
  - (Hinweis: Bei Bauvorhaben im WA4b ist wegen des angrenzenden Mischgebiets Kleinfeld im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren die Notwendigkeit eines Lärmschutzgutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.)
  - 9.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:  
Schalleistungspegel des Geräts - Mindestabstand:  
45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;  
65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m
- 10. Grünordnung, Natur und Landschaft**
  - 10.1 öffentliche Grünfläche  
Gebietsbezeichnung: Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mind. 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts; Markierung der Fläche durch Abpflockung.
  - 10.2 zu erhaltender Baum
  - 10.3 zu pflanzender Laubbäum  
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III
  - 10.4 Auf jedem Grundstück im WA2 und WA3 ist mindestens ein Laubbäum der Wuchsordnung III zu pflanzen. In den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b mindestens ein Laubbäum der Wuchsordnung II je 1.000 m² Grundstücksfläche (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere geeignete Baumarten auf).
  - 10.5 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.
  - 10.6 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen, Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturnah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.
  - 10.7 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründäch mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.
  - 10.8 Die in Nr. 10.1 bis 10.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
  - 10.9 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
  - 10.10 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.
  - 10.11 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Behälter muss im WA1, WA2 und WA3 mindestens 0,5 l/m² Grundstücksfläche betragen, im WA4a und WA4b mindestens 0,25 l/m² Grundstücksfläche.
  - 10.12 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a).
  - 10.13 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme)  
Teilmaßnahme A1 (1.083 m²):  
Umwandlung in artenreiches Grünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung.  
arteneiches Grünland  
heimische Sträucher, Neupflanzung  
Teilmaßnahme A2 (6.878 m²):  
arteneiches Grünland



## 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 der Satzungswahl gültigen Fassung dieses **1. Änderung des Bebauungsplans Kleinfeld West als Satzung. Sie ersetzt den Bebauungsplan aus dem Jahr 2022.**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1. **Bestandsdarstellung, Maße, Nummern**
  - 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - 1.2 Flurstücksnummer
  - 1.3 Maßangabe in Metern
  - 1.4 Parzellenummer
  - 1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 1.6 Höhenlage bestehender Straßen in Meter über Normalhöhenmüll, z.B. 429,0 m ü. NNH
- 2. **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
  - 2.1 Überschwemmungsgebiet HQ100 des Klinggrabens, nicht festgesetzt  
(Quelle: Integriertes Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern, Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG, 31. Oktober 2019, Dr. Blasy Dr. Überland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)

Lageplan H 1:7500

## Markat Wartenberg

### Bebauungsplan Kleinfeld West

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 20. September 2017
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. September 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Januar 2022 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14. April 2022 bis 1. April 2022
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Januar 2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am 24. April 2022 bis 6. April 2022
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 2. Januar 2022 mit Begründung vom 2. Januar 2022	am 24. Mai 2022

## DIFFERENZPLAN 1. Änderung 10. Februar 2025

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 12. Januar 2022 mit Begründung vom 24. Mai 2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

gefertigt am 12. Januar 2022  
Verfahrensvermerke vom 25. Mai 2022  
architekturbüro pezold-Wartenberg