

FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 reines Wohngebiet
2.2 allgemeines Wohngebiet
2.3 Für die mit Planzeichen gekennzeichnete Fahrzeughalle im WA3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig.
2.4 Verbindung von Baugebietsteilflächen
2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteilflächen und Grünflächen

- 3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
3.1 Im WA1, WA2, WA5 und WR beträgt die Grundflächenzahl 0,35.
Im WA3 beträgt die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschloßflächenzahl 0,4, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,52 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.
Im WA4 beträgt die Grundflächenzahl 0,3, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,67 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.
(Hinweis: bei der Ermittlung der Grundfläche eines Bauvorhabens sind unter anderem die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Auf die Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.)

- 3.2 abweichend zu Festsetzung 3.1 für einzelne Bauräume festgesetzte Grundfläche
3.3 zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze
3.4 Höhenlage des Erdgeschosses über der Straße;
Für Gebäude im WA1, WA2, WA5 und WR ohne diese Höhenangabe beträgt das Maß +0,3 m.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens um diesen Wert über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Fahrbahnmittlinie gegenüber der Grundstücksmittlinie. Bei Doppelhäusern ist für beide Teilgebäude der Bezugspunkt des höher gelegenen Teilgrundstücks maßgeblich.
3.5 Wandhöhe; für Gebäude ohne Wandhöhenangabe beträgt das Maß im WA1 5,85 m, im WA2, WA5 und WR 5,6 m.
Die Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach) darf diesen festgesetzten Wert nicht überschreiten, gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss darf die Höhe der Traufwände außerdem maximal 8,20 m über dem Fertigfußboden des Hanggeschosses betragen. Bei Garagen darf die Wandhöhe über dem Fertigboden maximal 3,0 m betragen.

- 3.6 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig (gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses).
3.7 Abweichende Höhenfestsetzungen: für einzelne Bauräume im WA3 und WA4 werden die Höhenlage oder Höhe baulicher Anlagen mit folgendem Planzeichen abweichend zu den Festsetzungen 3.4 bis 3.6 festgesetzt; alle Angaben in Meter über Normalhöhennull:
Höhenlage EG max. 443,85 m ü NN
Traufwandhöhe max. 458,80 m ü NN
Firsthöhe max. 460,80 m ü NN
Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss
Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach an der Traufseite; ggf. unterschieden je Gebäudeseite)
Höhe des Firstes

- 4. Bauweise, Grundstücke, Wohnungen
4.1 Die Gebäude sind im WA3, WA4 und WA5 in der offenen Bauweise als Einzelhäuser und im WA1 in der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
Im WA2 und WR sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf im WA2 und WR höchstens 20 m betragen.
4.2 Abweichend von Nr. 4.1 dürfen im WA2, WA5 und WR folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:
Garagen und Nebengebäude
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m je Grundstücksgrenze,
- einer Bauungstiefe von höchstens 11 m (§ 23 Abs. 4 BauNVO),
- einer Traufwandhöhe von maximal 3,0 m und einer Firsthöhe von maximal 4,5 m,
jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

- 4.3 Im WA2 und WR beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 550 m², für Doppelhaushälften 315 m². Im WA5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m².
4.4 Im WA1, WA2 und WR sind in Einzelhäusern bis zu zwei Wohnungen, in Doppelhaushälften höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4.5 Für Arbeitnehmerwohnheime, Schwestern- und Pflegerwohnheime ist ein Stellplatz je zwei Betten zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg vom 18. Mai 2021.
4.6 Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Stellplätze sind mit Elektroladestationen in folgender Zahl auszustatten: je vollendete fünf Stellplätze einer baulichen Anlage ist eine Elektroladestation zu errichten.

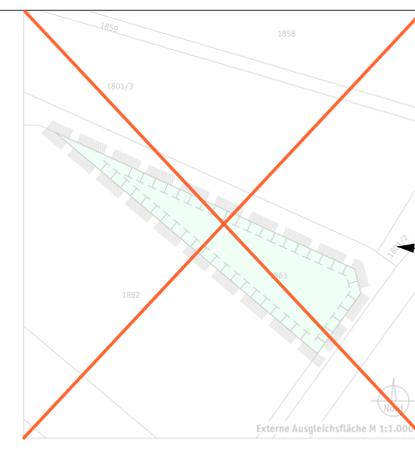
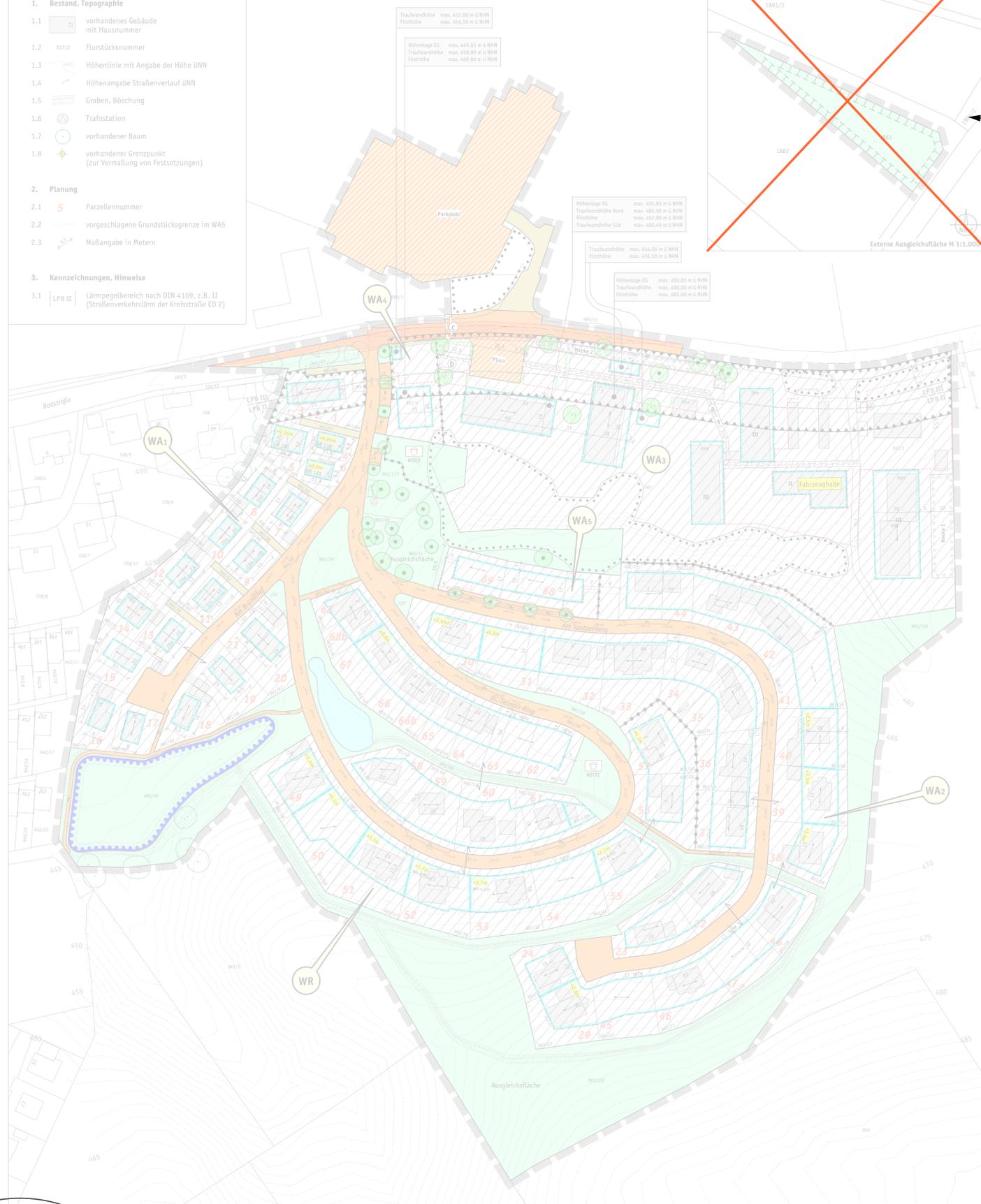
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
5.1 Baugrenze; im WA1 dürfen Wintergärten die Baugrenzen bis 2,5 m Tiefe und 10 m² Grundfläche überschreiten, Balkone bis 1,5 m. Im WA3, WA4 und WA5 dürfen Terrassen und Balkone die Baugrenzen bis 2,0 m Tiefe überschreiten.
5.2 Werden durch das Ausnutzen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhen Abstände nach Art. 6 BayBO unterschritten, so ist das im WA1 und im WA4 zulässig. In den anderen Baugebietsteilen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
5.3 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 dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingetieft werden.
5.4 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten. Im WA3, WA4 und WA5 sind die vorgenannten baulichen Anlagen nur auf dieser Fläche und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6. Verkehrsflächen, Wege- und Leitungsrechte
6.1 öffentliche Verkehrsfläche
6.2 Parkplatz
6.3 Fußweg
6.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Eigentümerweg als Zufahrt, Quartiersplatz und Wendeanlage für Lkws bis 10 m Länge, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge.
6.5 private Verkehrsfläche
6.6 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Stellplätze für die Anlagen der Klinik Wartenberg ausgenommen Personalwohnungen, Stellplätze für andere Nutzungen und Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.
6.7 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe freizuhalten.

- 6.8 Fläche zur Begründung folgender Wege- oder Leitungsrechte:
a) Gehrecht zugunsten des Marktes Wartenberg zur Weitergabe an die Allgemeinheit
b) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 961/4, Gemarkung Wartenberg und zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde
c) Leitungsrecht für die Wärmeversorgung zugunsten der Klinik Wartenberg
7. Gestaltung
7.1 Außenwände; im WA3 und WA4 sind grelle oder stark reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig. Fassaden, die länger sind als 20 m, sind durch vertikale Elemente wie Pfeiler oder Gebäudeversätze zu gliedern. Im WA1, WA2, WA5 und WR sind Außenwände als verputzte, gestrichene, holzverschaltete oder holzkonstruierte Flächen sowie Glaskonstruktionen zulässig.
7.2 Aneinandergebauete Gebäude sind profiligleich zu errichten.
7.3 Einfriedungen dürfen an Straßen maximal 1,0 m hoch sein, sonst 1,5 m. Für die Hecken nach Nr. 9.7 und Nr. 9.11 gelten diese Beschränkungen nicht. Zaunsockel an Beton sind nicht zulässig.
7.4 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.
7.5 Stützwände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,8 m über dem Gelände allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in einer Bauungstiefe gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO von 6 m bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem Gelände allgemein zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind im WA5 Stützwäuren an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
7.6 Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Kies, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster).
8. Dächer
8.1 Dachform (Gebäude der Hauptnutzung)
Im WA3 sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 18 bis 45° zulässig.
Im WA4 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 45° sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei untergeordneten Vorbauten und Anbauten sind im WA3 und WA4 auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Im WA1 sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen bis 35° zulässig. Im WA2, WA5 und WR sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 35° und (auch versetzt angeordnete) Pultdächer mit einer Neigung von 15 bis 30° sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei versetzt angeordneten Pultdächern sind Dachterrassen bis zu einer Fläche von 25 m² zulässig, aber nicht als Dachgeschoss.
8.2 Dachüberstände; Dächer dürfen maximal 0,8 m überstehen; größere Dachüberstände sind nicht zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden und die Baugrenzen nicht überschreiten.
8.3 vorgeschriebene Firstrichtung
8.4 Dachendeckung; zulässig sind Dachplatten aus Ton oder Beton und Blach als Stehfaldeckung sowie Dachflächenfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen.
8.5 Dachaufbauten; Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen maximal 1,3 m breit sein und müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m haben. Je Gebäudeseite ist ein Zweieckgiebel zulässig. Dachaufbauten müssen zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.
8.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
8.7 Im WA5 sind Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden als begrüntes Flachdach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen.
9. Sonstige Festsetzungen
9.1 öffentliche Grünfläche
9.2 Spielplatz, mit Bezeichnung
9.3 Auf der Grünfläche für den Spielplatz Nord gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung:
Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind auf das Notigste zu beschränken und mit Böschungen anzulegen. Böschungen dürfen höchstens 1,20 m hoch sein und ein Neigungsverhältnis von maximal 1:2 haben. Auf dem Spielplatz und dem Weg dorthin dürfen Flächen nur mit wassergebundener Decke befestigt werden. Einfriedungen sind im Bereich der Obstwiese nur als Holzzaune zulässig, im Wald auch als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun. Einfriedungen dürfen keine Sockel haben und dürfen höchstens 1,20 m über dem Gelände hoch sein.
9.4 Wasserfläche (Teich)
9.5 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)
9.6 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: auf dieser Fläche sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 65 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang.
9.7 Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
Hecke 1 (Gebietseingrünung): auf dieser Fläche sind 6 Laubbäume zweiter Wuchsordnung im Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen, Pflanzqualität Solitärbaum 4xv, Höhe mindestens 4 m. Die Fläche ist außerdem zu 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.
Für die Pflanzungen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.
9.8 zu erhaltender Baum; Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Solitärbaum 4xv, mindestens 30 cm Stammumfang.
9.9 Auf den Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gemäß Nr. 9.8 sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Wegen und Zufahrten innerhalb der in Nr. 5.4 festgesetzten Flächen, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist und mit Ausnahme von Zäunen.
Für Bauarbeiten innerhalb der Flächen gem. Nr. 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gemäß Nr. 9.8 wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zur Einsicht bereit).
Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.
9.10 anzupflanzender Laubbaum mit Angabe der Mindestwuchsordnung, z.B. I
9.11 anzupflanzende Laubhecke als Schnitthecke mit mindestens 80 cm Breite und mindestens 150 cm Höhe. Zur dauerhaften Freihaltung der Sichtflächen muss die Hecke entlang der Badstraße zum Gehsteig mindestens 1,0 m Abstand halten (Hinweis: Der Begründung liegt ein Lageplan bei).
9.12 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
Innerhalb dieser Fläche müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände, etc.) so auszuführen, dass sie die dem jeweiligen im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109). (Hinweis: die DIN 4109 liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Wartenberg zur Einsicht bereit).
9.13 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integrierten Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern; Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (KSM-Region) für trocken, magere Standorte gemäß den FLI-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsbegrenem Saatgut; die Maßnahme erfolgt nach Herstellung der Vorlandabgrabungen.
Pflanz: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.
Die Fläche ersetzt die mit der Baugebietsteilfläche WA5 überplante Ausgleichsfläche.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1. Bestand, Topographie
1.1 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
1.4 Höhenangabe Straßenverlauf üNN
1.5 Graben, Böschung
1.6 Trafostation
1.7 vorhandener Baum
1.8 vorhandener Grenzpunkt (zur Vermeidung von Festsetzungen)
2. Planung
2.1 Parzellennummer
2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze im WA5
2.3 Maßangabe in Metern
3. Kennzeichnungen, Hinweise
3.1 Lärmpegelbereich nach DIN 4109, z.B. II (Straßenverkehrslärm der Kreisstraße ED 2)



PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GG) im der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese ... 18. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Am Bründlhof als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integrierten Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern; Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (KSM-Region) für trocken, magere Standorte gemäß den FLI-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsbegrenem Saatgut; die Maßnahme erfolgt nach Herstellung der Vorlandabgrabungen.
Pflanz: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Änderungsbeschluss gefasst am 20. Januar 2025
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 7. Januar 2025 vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 7. Januar 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 7. Januar 2025 mit Begründung vom 7. April 2025 am 7. April 2025
Die nach § 13 BauGB vorgeschriebene einfache Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Öffentlichkeits- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)
Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

DIFFERENZPLAN 18. Änderung
7. April 2025