

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...

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Bauliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet: (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

(Hinweis: Die derzeitige Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ist im Plan dargestellt. Der Markt Wartenberg plant mit dem Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern eine Beseitigung des Überschwemmungsgebietes...

3. Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig...

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätzen und Zufahrten

4.1 Baugebene; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugebenen um bis zu 3,5 m überschreiten...

4.2 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten:

Die Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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...

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...

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...

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...

5.3 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche - im WA1 am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze...

In den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b liegt der Höhenbezugspunkt auf 429,2 m über Normalhöhennull.

5.4 Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten: - 11,00 m im WA1, WA3, WA4a und WA4b - 9,50 m im WA2

Die 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 WA4b

Die Festsetzung gilt für alle Außenwände, ausgenommen Giebelwände bei geneigten Dächern. Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche...

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.

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...

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.

6.3 Bauordnungrechtlich 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 Parkplatz

7.6 Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

7.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen: auf diesen Flächen sind Bushaltestellen zulässig...

7.8 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über Normalhöhennull, z.B. 486,0 ü. NNH

7.9 Einfahrt: im WA4a und WA4b sind Einfahrten nur an dieser Stelle zulässig. Als Ausnahme kann je Grundstück eine Einfahrt für Feuerwehr, Rettungsdienste, Anlieferung...

7.10 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

7.11 Zu öffentlichen Grünflächen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.

7.12 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°...

8.2 Firstrichtung (Hinweis: Im WA3, WA4a und WA4b ist die Firstrichtung nicht festgesetzt)

8.3 Dachguben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig: - Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m...

8.4 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traugleich mit bündigem 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 sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden...

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.

9. Immissionsschutz

(Hinweis: Bei Bauvorhaben im WA4b ist wegen des angrenzenden Mischgebietes 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

10.2 Gebietsgrünung: Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mind. 85 % anzulegen...

10.3 Quartiersplatz mit Spielplatz

10.4 zu erhaltender Baum

10.5 zu pflanzender Laubbäume

10.6 Auf jedem Grundstück im WA2 und WA3 ist mindestens ein Laubbau der Wuchsordnung III zu pflanzen...

10.7 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³.

10.8 Die in Nr. 10.1.1 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.

10.11 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

10.12 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen.

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.

Teilmaßnahme A2 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A3 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A4 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A5 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A6 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A7 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A8 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A9 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A10 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A11 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A12 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A13 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

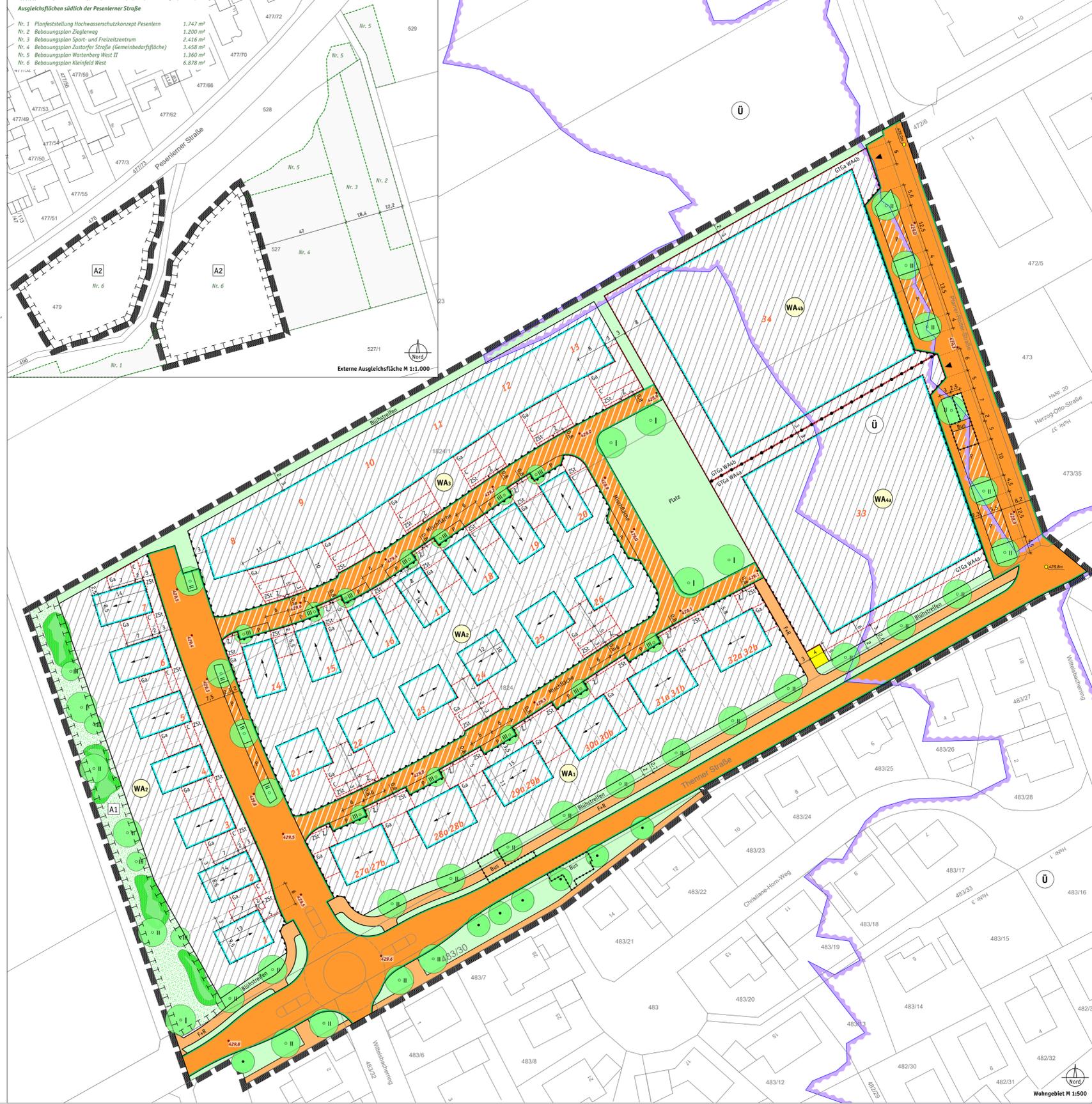
Teilmaßnahme A14 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A15 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A16 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A17 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...

Teilmaßnahme A18 (6.878 m²): Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern...



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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kleinfeld West als Sätzung. 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 Normalhöhennull...

2. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 2.1 Überschwemmungsgebiet HQ100 des Klinggrabens, nicht festgesetzt

(Quelle: Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern, Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG, 31. Oktober 2019, Dr. Blasy Dr. Überland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG)



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Kleinfeld West
1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 17. März 2025
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 10. Februar 2025 vom 31. März 2025 bis 2. Mai 2025
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10. Februar 2025 vom 31. März 2025 bis 2. Mai 2025
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 10. Februar 2025 am 30. Juni 2025

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 Probst (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 10. Februar 2025 mit Begründung vom 8. Mai 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Probst (Siegel)