

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)

2.2 Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen

3. Bauweise, Wohnungen

3.1 Offene Bauweise; zulässig sind im WA1 nur Einzelhäuser, im WA2 nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

3.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

4.1 Baugrenze
Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.

4.2 Fläche für Garagen, Nebengebäude und Zufahrten
Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sowie Zufahrten sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 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 eingefriedet werden.

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

4.5 Anzahl, Beschaffenheit und Ablöse von Stellplätzen:
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg vom 18. Mai 2021.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1 0,30, im WA2 0,40. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- um weitere 20 % durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

5.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Gebäude der Hauptnutzung ohne Mitrechnung von Terrassen beträgt 120 m² für Einzelhäuser und 80 m² für Doppelhaushälften und Hausgruppenteilgebäude.

5.3 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

5.4 Höhe: bauliche Anlagen dürfen maximal 9,5 m hoch sein (Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung Nr. 5.3).

5.5 Traufwandhöhe: Die Traufwandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen. Im WA2 muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. (Traufwandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 5.3)

6. Straßen und Wege, Entsorgungsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Fuß- und Radweg

6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Mischfläche Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
Platz Quartiersplatz; keine Nutzung durch motorisierten Verkehr.

6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

6.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

6.6 Höhenlage: die Mischfläche nach Nr. 6.3 (Richard-Engelmann-Straße) muss mindestens 429,5 m ü NHN liegen (Belagsoberfläche).

6.7 Fläche für die Abfallbeseitigung: Bereitstellung der Abfallbehältnisse der Grundstücke Richard-Engelmann-Straße 3 und 7 zur Entsorgung gemäß Art. 3 ff. BayAbfG und Abschnitt 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding.

7. Gestaltung

7.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 40 m² dürfen nur als Satteldach mit folgenden Dachneigungen ausgeführt werden:
- im WA1 von 25 bis 45°
- im WA2 von 25 bis 35°

7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang 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 ein Drittel der Breite der Außenwand

7.3 Firstrichtung, Abweichungen bis zu 10° sind zulässig (Hinweis: im WA1 ist keine Firstrichtung vorgeschrieben)

7.4 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

7.5 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein und sind sockellos auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

7.6 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 öffentliche Grünfläche: temporäre Ortsrandeingrünung

Auf den Flächen ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mind. 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts. Die Nutzung dieser Flächen als Grünfläche ist nur so lange zulässig, bis die südlich daran angrenzenden Flächen in einem Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen werden. Als Folgenutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

8.2 Spielplatz

8.3 zu pflanzender Baum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung

8.4 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere für diesen Standort geeignete Baumarten auf.)

8.5 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

8.6 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung.

artenreiches Feuchtgrünland

heimische Sträucher, Neupflanzung

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. (Hinweis: eine weiterer Ausgleich für das Wohngebiet erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken in Auerbach und südlich der Pesenlerner Straße, siehe Beipläne externe Ausgleichsflächen).

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Wartenberg West II als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

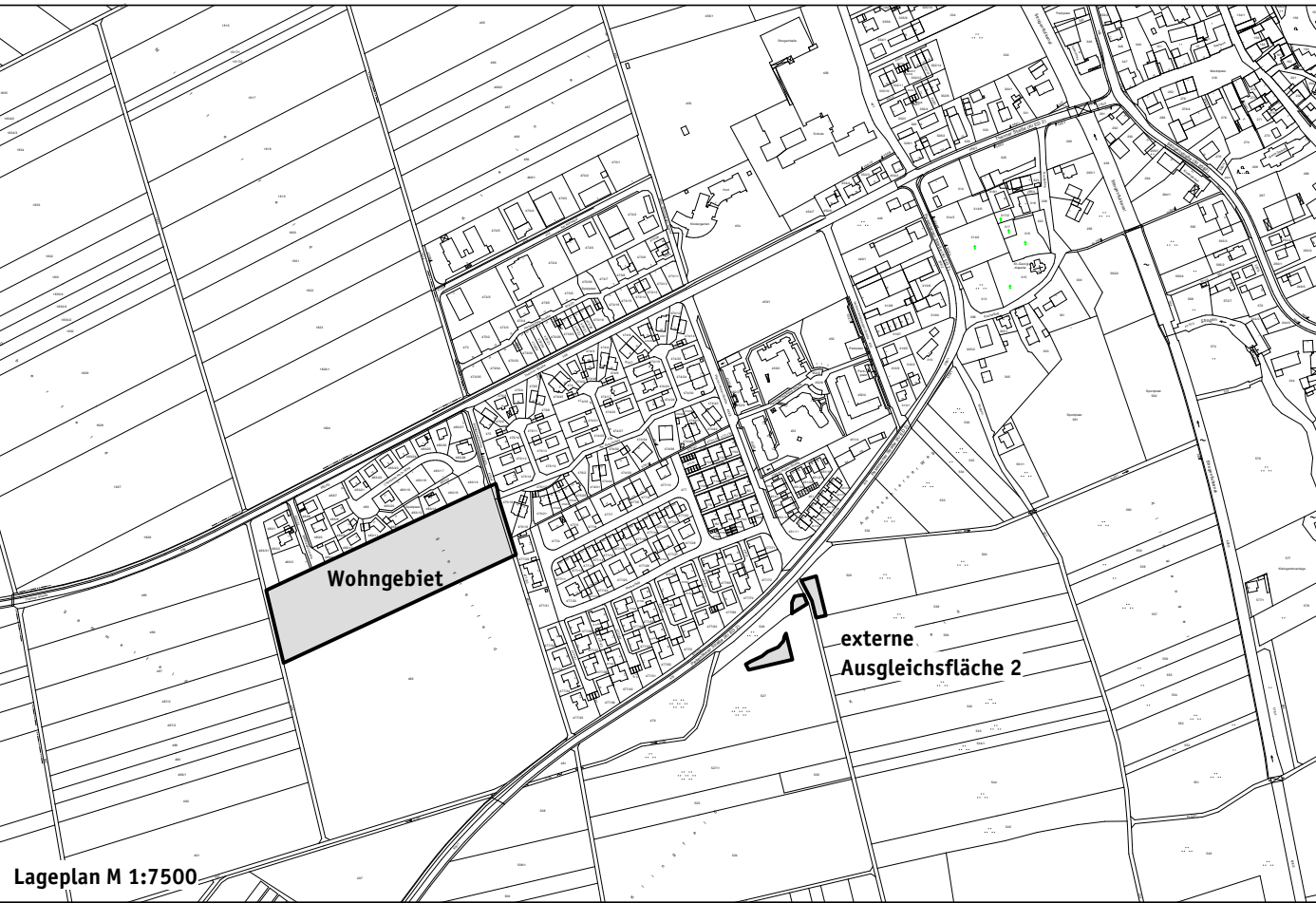
1.3 Maßangabe in Metern

1.4 geplante Hausnummer

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmal (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der mittleren und späten Laténezeit; D-1-7637-0505)



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Wartenberg West II
1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 17. März 2025

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 10. Februar 2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10. Februar 2025 (§ 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)

