

PRÄMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Zustorfer Straße als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 und seine 1. Änderung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

2.1 **WA1** allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf: Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 offene Bauweise; Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

3.2 Baugrenze

3.3 Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze und Wohnweg (Planzeichen mit Zuordnung zu Baugebietsteilfläche)

3.4 Fläche für Garagen; Garagen sind nur auf diesen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 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 dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

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

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35

4.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher GRZ innerhalb von Baugebietsteilflächen

4.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks nach Festsetzung Nr. 3.3 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

4.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt im übrigen unberührt.

4.5 Höhe: bauliche Anlagen dürfen maximal 10,0 m hoch sein, gemessen über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, in Fahrbahnmitte gegenüber der Gebäudemitte.

5. Straßen und Wege

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze

5.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

6. **Gestaltung**
Die Festsetzungen 6.1 bis 6.4 gelten nur innerhalb des allgemeinen Wohngebiets.

6.1 Traufwandhöhe: die Höhe der Schnittkante zwischen der Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Fahrbahnmitte gegenüber der Gebäudemitte darf maximal 6,5 m betragen.

6.2 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 25 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung ausgeführt werden. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind dabei nicht zulässig.

6.3 Dachgauben und Quergiebel sind nur bei Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur über 20 % der Grundfläche eines Gebäudes (gemessen in der Draufsicht) zulässig.

6.4 Einfriedungen sind als sockellose Zäune auszubilden und dürfen nicht höher als 1,0 m sein.

7. Immissionsschutz

(Hinweis: vom Gewerbegebiet Aufham gehen Emissionen wie z.B. Lärm, Schall, Staub, Gerüche und Erschütterungen aus, die zu Beeinträchtigungen führen können).

7.1 Die Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) sind mindestens in der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719:1987-08 auszuführen (bewertetes Schalldämmmaß $R_w \geq 32$ dB). Höhere Anforderungen nach anderen Vorschriften bleiben unberührt. (Hinweis: die Festsetzung gilt auch für Festverglasungen, Fenstertüren und sonstige Verglasungen. Die VDI 2719:1987-08 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

7.2 Die Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster an der lärmabgewandten Seite, also an der Nord- oder Ostfassade, haben oder mit Schalldämmlüftern auszustatten, die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut um maximal 1 dB vermindern.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

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

8.3 Fläche mit folgender Bindung für die Erhaltung von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten.

8.4 öffentliche Grünfläche
Spielplatz

8.5 anzupflanzender Laubbaum

8.6 Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme)

Ausgleichsmaßnahme A1:
Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland mit flachen, vernässten Mulden, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung, Entbuschungsmaßnahmen um die Mulden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Ausgleichsmaßnahme A2:
Neuanlage einer Ostwiese mit hochstämmigen Obstbäumen verschiedener regionaltypischer Obstsorten in unregelmäßiger Anordnung mit einer artenreichen Magerwiese als Unterwuchs; die Ausgleichsmaßnahme A2 ist dinglich zu sichern;

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A3:
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern; Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut; die Maßnahme erfolgt nach Herstellung der Vorlandabgrabungen. Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.

Die Ausgleichsmaßnahme A3 wird der Gemeinbedarfsfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

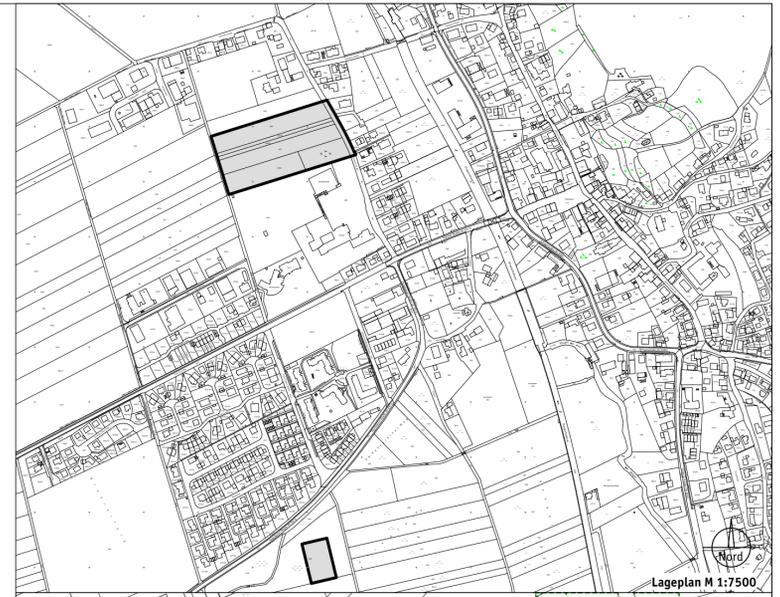
1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

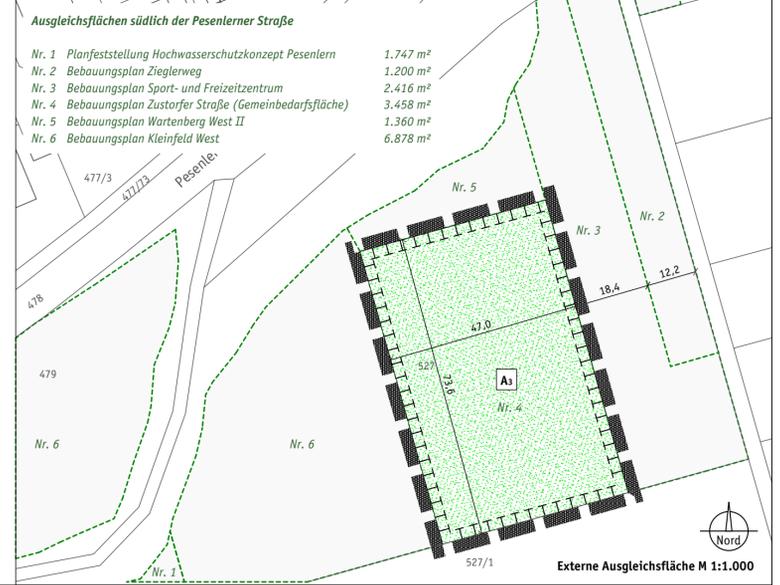
2. Hinweise

2.1 Mittelspannungskabel (20 kV; bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein Schutzabstand von 2,5 m zum Kabel einzuhalten oder sonstige geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.)



Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße

Nr. 1	Planfeststellung Hochwasserschutzkonzept Pesenlern	1.747 m ²
Nr. 2	Bebauungsplan Zieglerweg	1.200 m ²
Nr. 3	Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum	2.416 m ²
Nr. 4	Bebauungsplan Zustorfer Straße (Gemeinbedarfsfläche)	3.458 m ²
Nr. 5	Bebauungsplan Wartenberg West II	1.360 m ²
Nr. 6	Bebauungsplan Kleinfeld West	6.878 m ²



Markt Wartenberg Bebauungsplan Zustorfer Straße 2. 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)