

FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
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 Geschößflächenzahl 0,4, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:

- 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;
3.5 Wandhöhe; für Gebäude ohne Wandhöhenangabe beträgt das Maß im WA1 5,85 m, im WA2, WA5 und WR 5,6 m.

- 3.6 Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig (gemessen über dem Fertigtüßboden 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:
3.8 öffentliche Grünfläche
3.9 Spielfeld, mit Bezeichnung

- 3.9 Auf der Grünfläche für den Spielfeld Nord gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung:
3.10 Wasseroberfläche (Teich)
3.11 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)
3.12 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen:
3.13 Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
3.14 Hecke 1 (Gebietseingrünung):
3.15 Hecke 2 (Parkplatzeingrünung):

- 3.16 Für Baurbeiten innerhalb der 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 Porenteil von mehr als 30 % aufweist und mit Ausnahme von Zäunen.

- 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.
4.2 Abweichend von Nr. 4.1 dürfen im WA2, WA5 und WR folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:
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 Baunordnungsrechtlich 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 eingefriedet 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 profiliglich 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 aus 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 Bebauungstiefe 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 Stützmauern 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 Zeltedächer 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 Zeltedächer mit einer Neigung von 11 bis 25° zulässig. Bei versetzt angeordneten Pultedächern sind Dachterrassen bis zu einer Fläche von 25 m² zulässig, aber nicht als Dachesschnitt.
8.2 Dachüberstände: Dächer dürfen maximal 0,8 m überstehen; größere Dachüberstände sind zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden und die Baugrenzen nicht überschreiten sind.
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 Zwerchgiebel zulässig. Dachaufbauten müssen zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.
8.6 Dachesschnitt 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.

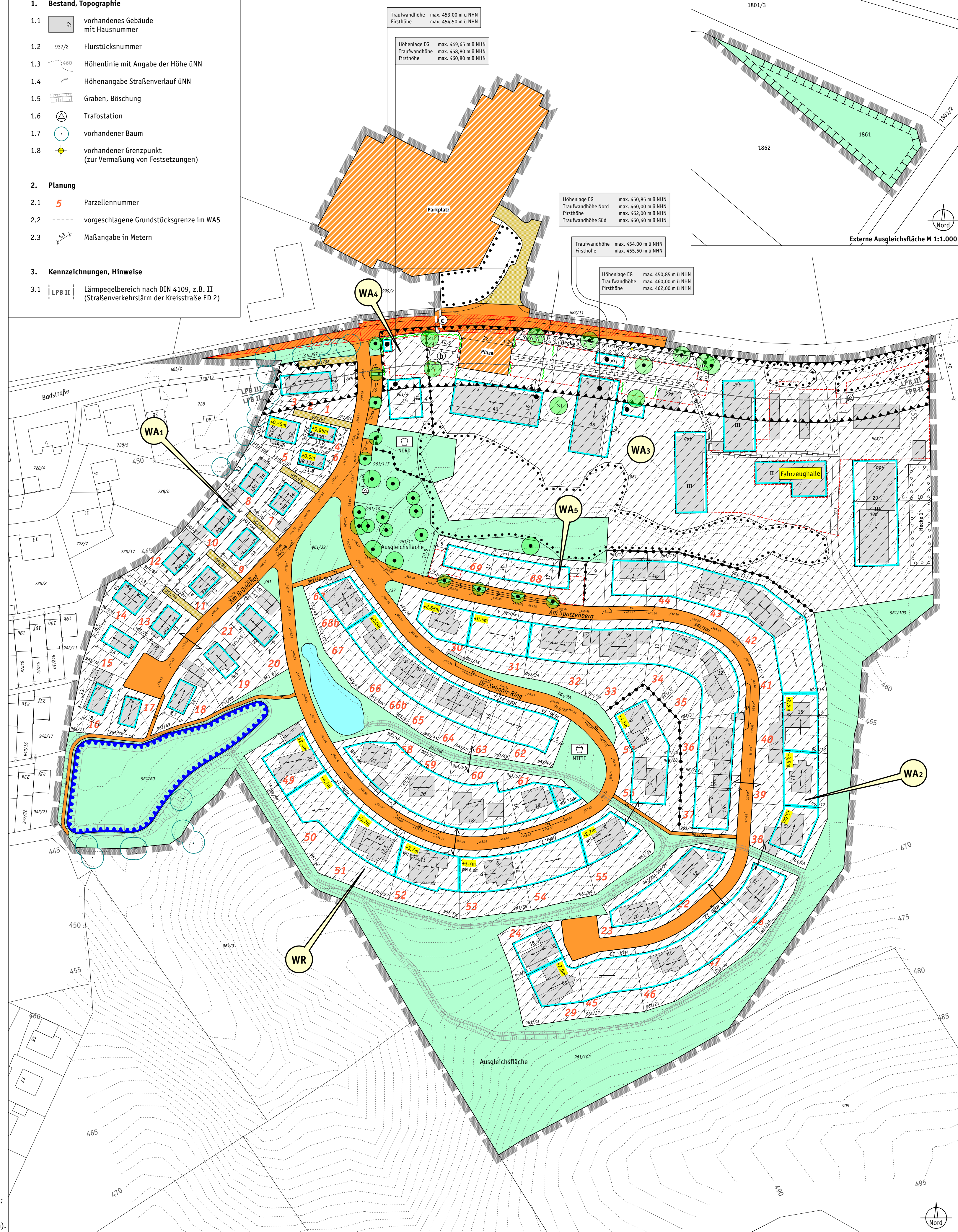
- 9. Sonstige Festsetzungen
9.1 öffentliche Grünfläche
9.2 Spielfeld, mit Bezeichnung
9.3 Auf der Grünfläche für den Spielfeld Nord gelten folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung:
9.4 Wasseroberfläche (Teich)
9.5 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)
9.6 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen:
9.7 Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
9.8 Hecke 1 (Gebietseingrünung):
9.9 Hecke 2 (Parkplatzeingrünung):
9.10 anzapflanzender Laubbaum mit Angabe der Mindestwuchsordnung, z.B. I
9.11 anzapflanzende 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 mit einzelnen Magerstandorten auf Teilflächen
(Oberbodenabtrag zur Herstellung der Magerstandorte, Einsatz mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut; Markierung und Abgrenzung der Fläche zum Acker mit Pfählen; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel; Zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts; erste Mahd zwischen Mitte Juni und Mitte Juli, zweite Mahd im Herbst; belassen von Brachebereichen, auf 5 bis 10 % der Fläche auf jährlich wechselnden Bereichen). 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 Vermaßung 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 (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 17. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Am Bründlhof auf Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 inklusive seiner bisherigen Änderungen.



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Am Bründlhof
17. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Event description and Date. Includes entries for decision making, public participation, and council resolution.

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 7. Januar 2025 mit Begründung vom 1. April 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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