

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 Daueroohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer.

- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

- 2.3 Bauliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet:

(Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Nutzungen im WA4a und WA4b und die öffentlichen Parkplätze incl. Bushaltestelle an der Pfarrer-Rotter-Straße sind unzulässig, solange Teile des WA4a und WA4b und der Parkplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Klinggrabens liegen.

(Hinweis: Die derzeitige Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ist im Plan dargestellt. Der Markt Wartenberg plant mit dem Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlers eine Beseitigung des Überschwemmungsgebietes. Der Antrag auf Planfeststellung wurde im Jahr 2019 gestellt.)

3. Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig, im WA2 und WA3 nur Einzelhäuser, im WA4a und WA4b nur Einzelhäuser und Hausgruppen.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätzen und Zufahrten

- 4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrasseneindachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.

- 4.2 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten:

- 1 Zufahrten
2 Zufahrten und offene Stellplätze
3 Carports und offene Stellplätze
4 Garagen, Carports und offene Stellplätze

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, z.B. WA4a. Die Garage darf sich außerdem auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 4.1 erstrecken.

- 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 (Stauraum). Die Garagenzufahrten sowie Zufahrten zu sonstigen Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Grundfläche WA1, WA2 und WA3: Die zulässige Grundfläche entspricht § 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; - im WA1 und WA2 um weitere 25 % der zulässigen Grundfläche, im WA3 um weitere 40 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdrainierenden, begrüntem Belägen mit Öffnungsanteil von mindestens 30 %.

- 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; - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 40 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind (z.B. Tiefgaragen).

- 5.3 Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche - im WA1 am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die das Gebäude angebaut wird, - im WA2 und WA3 an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die am höchsten gelegene Zufahrt maßgeblich.

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 Schmittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 5.3, bei Flachdächern gilt die Begrenzung für die Oberkante der Außenwände.

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. Im WA4a und WA4b ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 130 m² Grundstücksfläche zulässig.

- 6.2 Abweichend zur Anlage zu § 3 der Stellplatzsetzung des Marktes Wartenberg ist für barrierefreie Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz je Wohnung zu errichten. Barrierefrei im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnungen, die gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei sind.

Abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsetzung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Besucherstellplätze vorgeschrieben.

Für Wohnheime ist ein Stellplatz je zwei Betten zu errichten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsetzung vom 18. Mai 2021.

- 6.3 Baurechtsrechtlich 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

- p Parkplatz

- Mischfläche Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

10. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 10.1 öffentliche Grünfläche

Gebietsengrünung: Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblütenanteil von mind. 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts; Markierung der Fläche durch Abpflockung.

- 10.2 Quartiersplatz mit Spielplatz

- 10.3 zu erhaltender Baum

- 10.4 zu pflanzender Laubbäume

Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

- 10.4 Auf jedem Grundstück im WA2 und WA3 ist mindestens ein Laubbäum der Wuchsordnung III zu pflanzen, in den Baugebietsteilflächen WA4a und WA4b mindestens ein Laubbäum der Wuchsordnung II je 1.000 m² Grundstücksfläche (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere geeignete Baumarten auf).

- 10.5 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein; für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

- 10.6 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen – ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) – sind flächig mit mindestens fünf Stauden pro m² zu bepflanzen.

- 10.7 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.

- 10.8 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.

- 10.9 Die in Nr. 10.1 bis 10.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 10.10 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

- 10.11 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.

- 10.12 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Behälter muss im WA1, WA2 und WA3 mindestens 0,5 l/m² Grundstücksfläche betragen, im WA4a und WA4b mindestens 0,25 l/m² Grundstücksfläche.

- 10.13 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjähriger Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a).

- 10.14 Öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme)

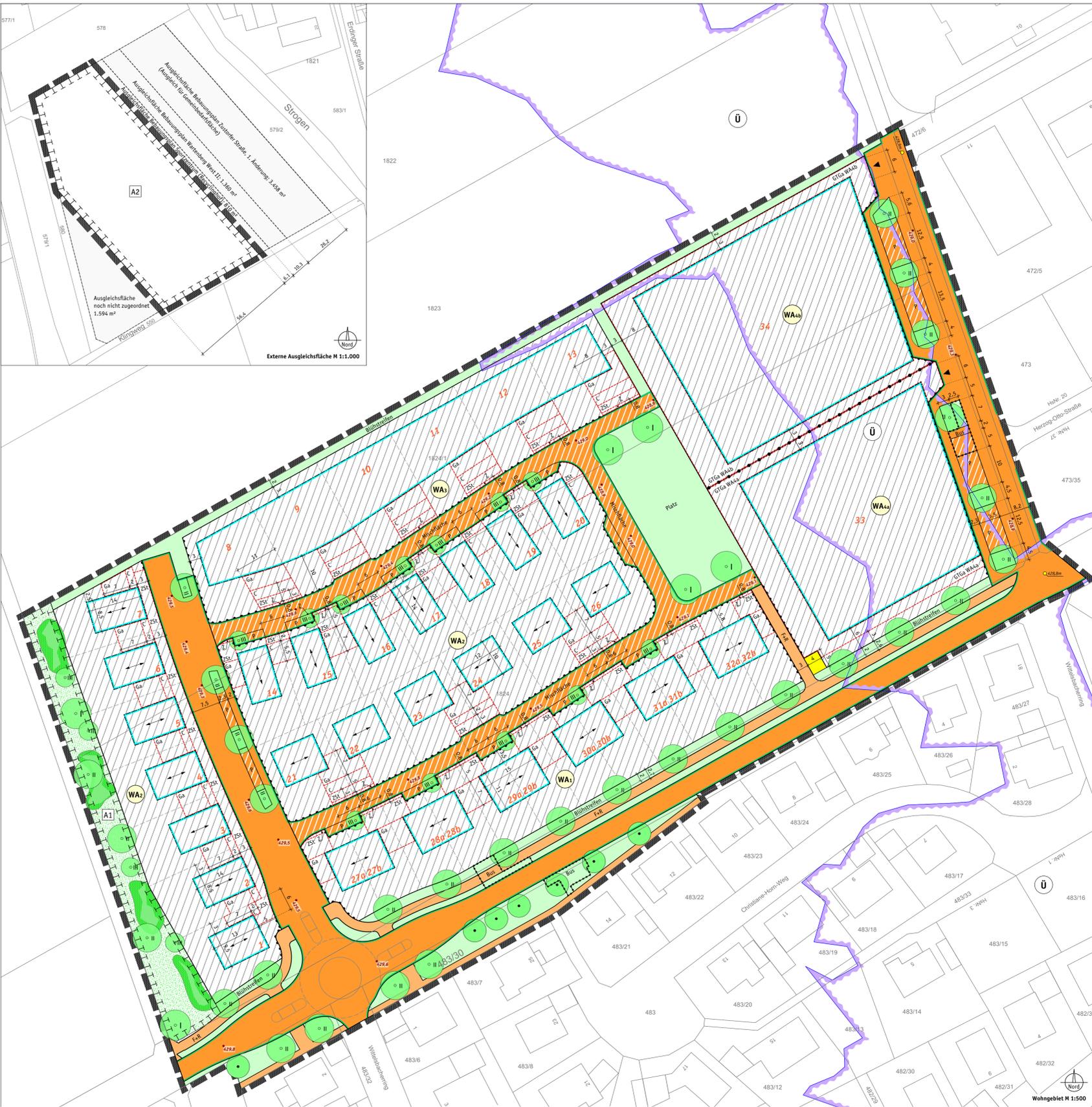
Teilmaßnahme A1 (1.083 m²): Umwandlung in artenreiches Grünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung.

Teilmaßnahme A2 (6.878 m²): Anlage flacher Geländemulden durch Oberbodenabtrag und Ansaat zur Entwicklung einer extensiven Hochstaudenflur; weitere Einteilung in Teilbereichen zur Anlage von Kleinstgewässern; Anlage eines flach ausgebildeten, besonnten Kieswalles zur Entwicklung eines Trocken-/Magerstandortes; strukturreiche Bepflanzung mit Einzelbäumen und flächigen Gehölzinseln; Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges im Westen; Entwicklung von extensiven Feuchtwiesenentlang auf den übrigen Flächen.

Beide Teilmaßnahmen werden den Baugebietsteilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

- 10.15 artenreiches Grünland

- 10.16 heimische Sträucher, Neupflanzung



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 diesen Bebauungsplan Kleinfeld West als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Maßangabe in Metern

- 1.4 Parzellennummer

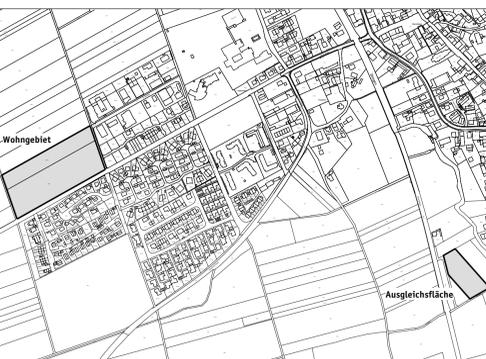
- 1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 1.6 Höhenlage bestehender Straßen in Meter über Normalhöhennull, z.B. 429,0 m ü. NNH

- 2. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 2.1 Überschwemmungsgebiet HQ100 des Klinggrabens, nicht festgesetzt

(Quelle: Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlers, 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

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Event description and Date. Includes entries for Aufstellungsbeschluss gefasst, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, and Satzungsbeschluss.

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst (Siegel)