

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung

2.1

reines Wohngebiet
Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2.2

allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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 Geschöflächenzahl 0,4, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,52 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.

Im WA4 beträgt die Grundflächenzahl 0,3, dort sind folgende Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig:
- bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,67 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist.

(Hinweis: bei der Ermittlung der Grundfläche eines Bauvorhabens sind unter anderem die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Auf die Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.)

3.2

abweichend zu Festsetzung 3.1 für einzelne Bauräume festgesetzte Grundfläche

3.3

zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze
Anzahl der Vollgeschosse zwingend

3.4

Höhenlage des Erdgeschosses über der Straße;
Für Gebäude im WA1, WA2, WA5 und WR ohne diese Höhenangabe beträgt das Maß +0,3 m.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens um diesen Wert über der Fahrhahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Fahrbahnmittte gegenüber der Grundstücksmittte. Bei Doppelhäusern ist für beide Teilgebäude der Bezugspunkt des hoch gelegenen Teilgrundstücks maßgeblich.

3.5

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

Die Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach) darf diesen festgesetzten Wert nicht überschreiten, gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss darf die Höhe der Traufwände außerdem maximal 8,20 m über dem Fertigfußboden des Hanggeschosses betragen. Bei Garagen darf die Wandhöhe der Fertigboden maximal 3,0 m betragen.

3.6

Im WA3 und WA4 ist eine Firsthöhe von höchstens 10,5 m zulässig (gemessen über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses).

3.7

Abweichende Höhenfestsetzungen: für einzelne Bauräume im WA3 und WA4 werden die Höhenlage oder Höhe baulicher Anlagen mit folgenden Planzeichen abweichend zu den Festsetzungen 3.4 bis 3.6 festgesetzt; alle Angaben in Meter über Normalhöhennull:

Höhenlage EG max. 448,85 m ü NNH
Traufwandhöhe max. 458,80 m ü NNH
Firsthöhe max. 460,80 m ü NNH

Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss
Höhe der Traufwände (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dach an der Traufseite; ggf. unterschieden je Gebäusesette)
Höhe des Firstes

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.

Im WA2 und WR sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf im WA2 und WR höchstens 20 m betragen.

4.2

Abweichend von Nr. 4.1 dürfen im WA2, WA5 und WR folgende Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:
Garagen und Nebengebäude
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m je Grundstücksgrenze,
- einer Bebauungstiefe von höchstens 11 m (§ 23 Abs. 4 BauNVO),
- einer Traufwandhöhe von maximal 3,0 m und einer Firsthöhe von maximal 4,5 m,
Jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt, der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

4.3

Im WA2 und WR beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 550 m², für Doppelhaushälfen 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

Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Stellplätze sind mit Elektrodestationen in folgender Zahl auszustatten: je vollendete fünf Stellplätze einer baulichen Anlage ist eine Elektrodestation 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 Ausnützen 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

P Parkplatz

6.3

F 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.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestand, Topographie

1.1

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

1.2

Flurstücksnummer

1.3

Höhentlinie 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 Vermeidung von Festsetzungen)

2. Planung

2.1

5 Parzellennummer

2.2

vorgeschlagene Grundstücksgrenze im WA5

2.3

Maßangabe in Metern

3. Kennzeichnungen, Hinweise

3.1

LPB II 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 als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

Markt Wartenberg
Bebauungsplan Am Bründlhof
17. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst

am 20. Januar 2025

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 7. Januar 2025

vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 7. Januar 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

vom 3. Februar 2025 bis 3. März 2025

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 7. Januar 2025 mit Begründung vom 1. April 2025

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

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Christian Probst (Siegel)

gefertigt am 7. Januar 2025
Verfahrensvermerke vom 7. April 2025

architekturbüro pezold-Wartenberg