

# Bebauungsplan Hamberger 18. Änderung

## WARTENBERG

## LANDKREIS ERDING

### FLURNUMMERN:

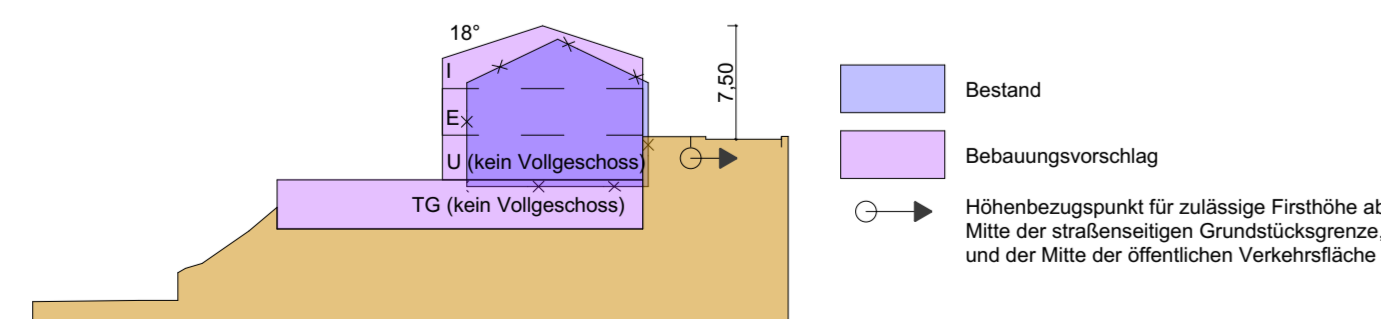
392/1 - 392/11, 392/29, 392/15 - 392/25, 392/27, 411, 409, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 414, 382, 392, 392/28

Alle Gemarkung Wartenberg

### PLANZEICHNUNG



### SCHEMASCHNITT PARZELLE 9



# BEBAUUNGSPLAN 18. ÄNDERUNG "HAMBERGER"

der Markt Wartenberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025);
- § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) I.D.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist;
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

Die Änderungen sind **fett** in den Festsetzungen dargestellt.

### FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
  - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung
- Art der baulichen Nutzung**
  - WR reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO; es sind nur Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen zulässig. **Auf Parzelle 15 max. 4 und auf Parzelle 9-12 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.**
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Anzahl der Vollgeschosse
      - I (EG) ein Vollgeschoss - Erdgeschoss
      - II (E+U) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und Obergeschoss
      - II (E+U) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und UntergeschossDie Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt. Bei geeigneten Geländeverhältnissen kann auf den Parzellen 25 bis 33 zusätzlich ein Untergeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden.
    - III (U+E+1) drei Vollgeschosse - Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss**  
**Auf Parzelle 9-12 sind Untergeschoss und Tiefgarage als Vollgeschoss unzulässig.**
  - 3.2 GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze
  - 3.3 GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze
  - 3.4 Höhenbezugspunkt für die zulässige Firsthöhe für die Parzellen 9-12 gemessen ab Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Höhenering), und der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche: **7,50m**
- Bauweise**
  - oE offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - oD offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
  - aK abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig
  - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
    - Baulinie
    - Baugrenze
  - 5.2 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
  - 6.1 Für jede neue Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten.
  - 6.2 ☐ Fläche für Garagen; Garagen sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in das Wohngebäude integriert oder mit ihm zusammengebaut werden.
    - TG Tiefgarage (zulässig auf den Parzellen 9 - 12)
  - 6.3 Eine Reduzierung der Abstandsfläche gemäß Art. 6 BayBO (zur öffentlichen Zufahrt FL-Nr. 392 / 20 hin) wird für die Errichtung einer Garage (Höhenniveau Kellergeschoss) auf Parzelle Nr. 5 ausdrücklich zugelassen. Ebenso wird die Zulässigkeit der Grenzbebauung für diese Grenze von 8,0 m / 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 10,0 m / 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert.
  - 6.4 Fahrrad- und Geräteschuppen sowie überdachte Stellplätze und Freisitze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- Verkehrsflächen, öffentliche Flächen**
  - 7.1 ☐ öffentliche Verkehrsfläche
  - 7.2 --- Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 --- Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
  - 7.4 ☐ Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,20 m Höhe freizuhalten.
  - 7.5 ☐ öffentliche Grünfläche  
Einschnittsböschung für die Herstellung der Fahrbahn

### 8. Gestaltung

- 8.1 Dachform und Dachdeckung  
Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit Dachsteinen vorgeschrieben. Auf den Parzellen 25 bis 33 sind auch Krüppelwalmdächer mit Dachsteinen zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.  
**Auf Parzelle 15 ist ein Zwerchgiebel zulässig.**
- 8.2 --- Hauptfächrichtung
- 8.3 Dachneigung und Kniestock  
Als Kniestock wird die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand gemessen.

Parzelle	Dachneigung	Kniestock
1,5,6	18°	unzulässig
2,3,4,7,8	18 bis 30°	max. 140 cm
<b>9 bis 12</b>	<b>18°</b>	<b>max. 200cm</b>
13 bis 14	20 bis 35°	unzulässig
<b>15</b>	<b>18 bis 35°</b>	<b>max. 140cm</b>
16 bis 24	18 bis 36°	unzulässig
25 bis 32	30 bis 35°	max. 80 cm oder 37 bis 42° ohne Kniestock
33	30 bis 35°	max. 100 cm oder 37 bis 42° ohne Kniestock
- 8.4 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohdecke Keller über Oberkante Straße) darf maximal 30 cm betragen.
- 8.5 Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern ist eine einheitliche Fassadengestaltung für die zusammenhängenden Gebäude vorgeschrieben.

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

#### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 ☐ vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 99/2 Flurstücksnummer
- 1.3 Maßangabe in Metern
- 1.4 5 Parzellennummer
- 1.5 460 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN

### GRÜNORDNUNG

#### 1.0 Textliche Festsetzungen für die Grünflächen

- 1.1 Auf Parzelle 9 sind für die zu fallenden Bäume (siehe Bestandsplan, Nr. 2 und 3) mindestens 3 Ersatzbaumpflanzungen an geeigneter Stelle durchzuführen: Es sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus intermedia - Mehl-Beere  
  
Pflanzgröße: Hochstamm: 4xv mB SU 18-20  
Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.  
  
Die bestehende Hecke auf dem Grundstück (siehe Bestandsplan, Nr. 1) soll, soweit möglich, erhalten werden.
- 1.2 Der angrenzende Gehölzbestand auf der Böschung ist während des Baustellenbetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
  
Folgende Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen: din 18920, ztv Baum, ras-1p4.
- 1.3 Pflanzfrist  
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt werden.
- 1.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen  
Baumfällungen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

#### 2.0 Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1 ☐ öffentliche Grünfläche

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat des Markt Wartenberg hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Hamberger" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.XXXX hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 18. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
5. Der Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wartenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom XX.XX.XXXX die 18. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Wartenberg, den .....

- Siegel- Christian Pröbst  
erster Bürgermeister

#### 7. ausgefertigt:

Wartenberg, den .....

- Siegel- Christian Pröbst  
erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der 18. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Markt Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 18. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Wartenberg, den .....

- Siegel- Christian Pröbst  
erster Bürgermeister

### BLATT 1

MARKT WARTENBERG  
LANDKREIS ERDING

Bebauungsplan Hamberger  
18. Änderung

# VORABZUG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF  
GESATZT

23.03.2026

WACKER  
ARCHITEKT - STADTPLANER

CHRISTIAN PRÖBST  
ERSTER BÜRGERMEISTER



Peter Wacker  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt VFA  
Bahnhofstr. 3  
80305 München  
www.wacker-architekt.de  
Tel.: 087569605-0  
FAX: 087569605-22