

Bebauungsplan Hamberger 18. Änderung

WARTENBERG

LANDKREIS ERDING

FLURNUMMERN:

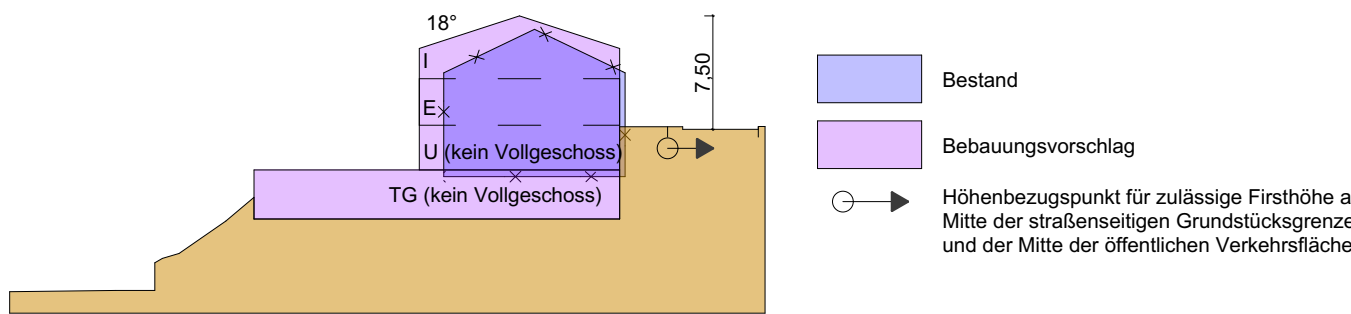
392/1 - 392/11, 392/29, 392/15 - 392/25, 392/27, 411, 409, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 414, 382, 392, 392/28

Alle Gemarkung Wartenberg

PLANZEICHNUNG



SCHEMASCHNITT PARZELLE 9



B E B A U U N G S P L A N

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 - BayNatSchG) 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+1) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und Obergeschoss
II (E+U) zwei Vollgeschosse - Erdgeschoss und Untergeschoss
Die 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.
 - GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze
GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze
 - Höhenbezugspunkt für die zulässige Firsthöhe für die Parzellen 9-12 gemessen ab Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Höhenring), 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**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 Baulinie
 Baugrenze
 - Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
 - Dächer von Garagen dürfen zu gewissen Anteilen als Dachterrasse, unter Wahrung der Abstandsflächen der aktuellen Fassung der BayBO, genutzt werden.**
 - Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die GRZ eingehalten wird.**
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
 - Für jede neue Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten.
 - 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)
 - 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 m² Nutzfläche auf 10,0 m / 90 m² Nutzfläche erweitert.
 - 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**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
 - Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,20 m Höhe freizuhalten.
 - öffentliche Grünfläche
Einschnittsböschung für die Herstellung der Fahrbahn

8. Gestaltung

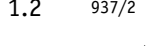
- Dachform und Dachdeckung
Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit Dachsteinen vorgeschrieben.
Auf den Parzellen 25 bis 33 sind auch Krüppelwäldächer mit Dachsteinen zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Auf Parzelle 15 ist ein Zwerchgiebel zulässig.
Auf Parzelle 7 ist ein Flachdach zulässig.
-  Hauptfirstrichtung
- 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
9 bis 12	18°	max. 200cm
13 bis 14	20 bis 35°	unzulässig
15	18 bis 35°	max. 140cm
16 bis 24	18 bis 36°	unzulässig
25 bis 32	30 bis 35°	max. 80 cm
33	30 bis 35°	max. 100 cm

oder 37 bis 42° ohne Kniestock
oder 37 bis 42° ohne Kniestock
- Die Sockelhöhe (Oberkante Rohdecke Keller über Oberkante Straße) darf maximal 30 cm betragen.
- Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern ist eine einheitliche Fassadengestaltung für die zusammenhängenden Gebäude vorgeschrieben.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

-  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
-  937/2 Flurstücksnummer
-  Maßangabe in Metern
-  5 Parzellennummer
-  Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN

GRÜNORDNUNG

1.0 Textliche Festsetzungen für die Grünflächen

- 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 SIU 18-20
Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Die bestehende Hecke auf dem Grundstück (siehe Bestandsplan, Nr. 1) soll, soweit möglich, erhalten werden.
 - 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-lp4.
 - Pflanzfrist
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt werden.
 - Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Baumfällungen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- 2.0 Festsetzungen durch Planzeichen**
-  öffentliche Grünfläche

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf der 18.Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauBG in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
- 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

LANDKREIS

WARTENBERG

ERDING

Bebauungsplan Hamberger

18. Änderung

VORABZUG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF
GEÄNDERT

23.03.2026
16.09.2026

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

CHRISTIAN PRÖBST
ERSTER BÜRGERMEISTER



Peter Wacker
Dipl.-Ing.

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt
Gundelindenstr. 16
80805 München
www.wacker-architekt.de
Tel.: 08756/9605-0

Architekt VFA
Bahnhofsstr. 3
85455 Nandlstadt
info@wacker-architekt.de
FAX: 08756/9605-22