



**Markt Wartenberg  
Bebauungsplan Auerbach  
3. vereinfachte Änderung  
Begründung**

6. Dezember 2016



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	4
3	Verfahren .....	5
4	Änderungen.....	5
	Breite von Zwerchhäusern .....	5
	Abstand von Zwerchhäusern .....	5
	Minstdachneigung für die Zulassung von Zwerchhäusern.....	5
5	Zusammenfassung .....	5

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für einen Teil des Ortsteils Hinterauerbach hat der Markt im Jahr 2006 den Bebauungsplan „Auerbach“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde seitdem zweimal geändert, in den Jahren 2009 und 2012 (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Plan nach der 2. Änderung). Der Marktgemeinderat hat am 8. Juni 2016 die Durchführung dieser 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für das Flurstück 25/3. Beantragt wurde die Errichtung eines Zwerchgiebels, um die Wohnung im Dachgeschoss zu vergrößern. Der Markt Wartenberg nimmt den Antrag als Anlass, den Bebauungsplan zu überarbeiten, um die Ausnutzung bestehender Dachgeschosse zu erleichtern.

### 3 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

### 4 Änderungen

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen dargestellt sind. Die Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich die Regelungen zu Zwerchhäusern. Breite, außenwandbündige Dachgauben werden im Bebauungsplan Auerbach als Zwerchhäuser bezeichnet. Die Regelungen sollen – wie auch die Vorschriften zu Dachgauben – bewirken, dass die Dächer der Gebäude nicht von Dachaufbauten dominiert werden, sondern als klare, ruhige Satteldächer erscheinen. Die Gemeinde möchte so das charakteristische Ortsbild des Dorfes Auerbach erhalten. Dachgauben oder Zwerchhäuser können den gewollten Eindruck stören, wenn sie zu groß sind oder wenn es zu viele nebeneinander sind. Gegen eine zu enge Beschränkung spricht jedoch, dass dadurch die Dachgeschossnutzung erschwert wird.

#### *Breite von Zwerchhäusern*

Nach der Festsetzung 5.11 ist die Breite von Zwerchhäusern auf 2,50 m begrenzt. Zukünftig darf die Breite bis zu 30 % der Traufwandlänge betragen. Bei einer Länge der Traufwand von beispielsweise 12 m dürfte ein Zwerchhaus 3,60 m breit sein. Das ist ungefähr die Größe, wie sie in den Bebauungsplänen der neuen Wohngebiete im Markt Wartenberg festgesetzt wurde (z.B. BPL Birkenstraße, BPL Wartenberg West II). Da in Auerbach teils längere Gebäude bestehen, als sie in neuen Einfamilienhausgebieten realisiert werden, scheint die Festsetzung mit Bezug auf die Traufwandlänge zweckmäßig: bei einem längeren Gebäude kann auch das Zwerchhaus breiter sein, ohne das Dach zu dominieren.

#### *Abstand von Zwerchhäusern*

Der Mindestabstand von Zwerchhäusern zum Ortsgang wird von 4,0 auf 3,0 m reduziert. Vorsorglich wird außerdem ein Mindestabstand von Zwerchhäusern untereinander festgesetzt, für den Fall, dass mehrere Zwerchhäuser an einer Dachseite entstehen. Letzteres ist damit nur bei verhältnismäßig langen Gebäuden möglich.

#### *Mindestdachneigung für die Zulassung von Zwerchhäusern*

Gauben und Zwerchhäuser wirken auf flachen Hauptdächern oft zu massiv und dominant. Durch die flache Dachneigung werden die seitlichen Wände sehr langgezogen und die Dächer der Aufbauten sitzen nur knapp unter dem First des Hauptdaches. Bisher sind Gauben und Zwerchhäuser deshalb erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Anders als in Neubaugebieten wurde mit dem Bebauungsplan Auerbach eine bestehende Ortschaft überplant. Die bestehenden Dächer sind teils flacher als 35°. Um die Dachgeschosse der bestehenden Häuser angemessen nutzen zu können, wird eine abweichende Regelung getroffen. Demnach können Zwerchhäuser auch auf flacher geneigten Dächern zugelassen werden, wenn diese Dächer vor dem Erlass des Bebauungsplans genehmigt und errichtet wurden. Mit Rücksicht auf die genannten gestalterischen Auswirkungen wird die Erleichterung auf Zwerchhäuser beschränkt – für Dachgauben bleibt die Mindestdachneigung unverändert.

### 5 Zusammenfassung

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Auerbach wird die Nutzung von Dachgeschossen erleichtert, indem die Regelungen zur Errichtung von Zwerchhäusern insbesondere für bestehende Gebäude gelockert werden.

Wartenberg, den .....

.....  
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister