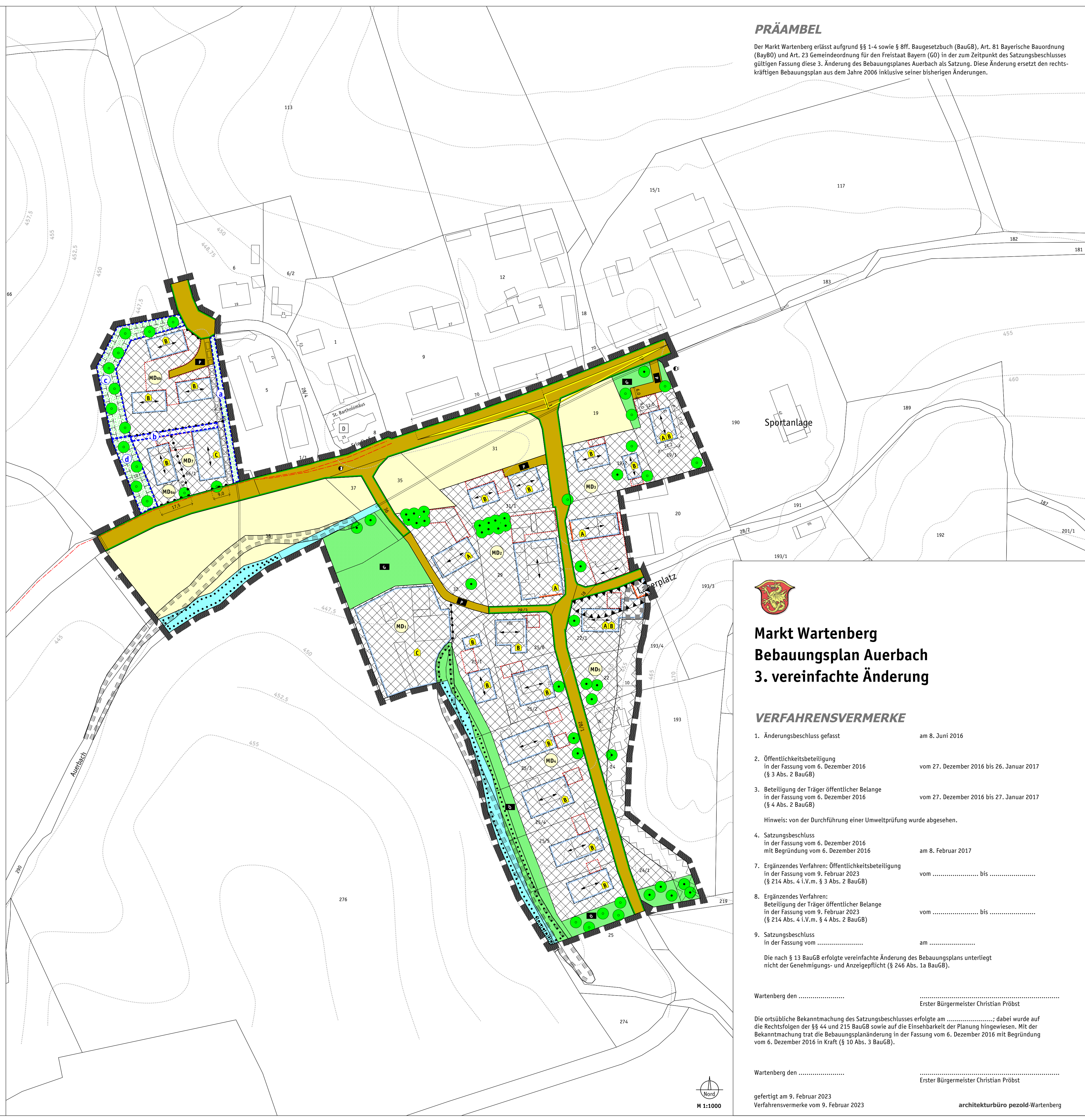


# FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
  - 2.1 Dorfgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
  - 2.2 Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Im MD1 und MD7 sind sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
  - 2.3 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
  - 2.4 Fläche für die Landwirtschaft; außer genehmigungsfreien Anlagen für Weidebetrieb sind bauliche Anlagen auf dieser Fläche nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
  - 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Im südlichen Baufenster des Flurstücks 25/1 ist abweichend davon auch ein Doppelhaus zulässig.
  - 3.2 Baulinie
  - 3.3 Baugrenze
  - 3.4 Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
  - 3.5 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
  - 3.6 Abstandflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.
- Maß der baulichen Nutzung, Wohnungen und Baugrundstücke**
  - 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MD1 und MD7 0,4, in den anderen Baugebietsteilflächen 0,25. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.
  - 4.2 Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse.
  - 4.3 In Wohngebäuden ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks höchstens eine Wohnung zulässig. Die Grundstücksfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln (Hinweis: Grünflächen werden nicht eingerechnet).
  - 4.4 Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 600 m². Für Doppelhaushäufeln beträgt die Mindestgröße des Baugrundstücks 450 m².
- Gestaltung**
  - 5.1 Proportion: das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen. Vorspringende Gebäudeteile, die nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO untergeordnet sind, bleiben dabei außer acht.
  - 5.2 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 25 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung ausgeführt werden. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.
  - 5.3 vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers
  - 5.4 Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune, nicht glänzende Materialien sowie Begrünungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Fassaden sind mit Putz mit hellem Anstrich oder aus Holz auszuführen.
  - 5.5 **A** nur Haustyp A zulässig  
Zulässig ist eine Traufwandhöhe von mindestens 6,2 m und höchstens 6,5 m, Dachneigungen von 33° bis 43° und Dachüberstände bis zu 60 cm.
  - 5.6 **B** nur Haustyp B zulässig  
Zulässig ist eine Traufwandhöhe von bis zu 4,5 m, Dachneigungen von 29° bis 38° und Dachüberstände bis 80 cm.
  - 5.7 **C** nur Haustyp C zulässig  
Zulässig ist eine Traufwandhöhe von bis zu 5,5 m und Dachneigungen von 15° bis 38°.
  - 5.8 **A/B** nur Haustyp A oder Haustyp B zulässig
  - 5.9 Die in den Nrn. 5.4 bis 5.6 festgesetzte Traufwandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche mit Dachaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt. Die Festsetzung der Traufwandhöhen gilt nicht für Dachgauben und Zwerchhäuser.
  - 5.10 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortsgang, zu einem Zwerchhaus und zu anderen Gauben einen Abstand von 2,5 m einhalten. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes liegen.
  - 5.11 Zwerchhäuser (breite außenwändige Gauben) sind nur beim Haustyp B auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig; ihre Breite darf jeweils höchstens 30 % der Länge der Traufwand betragen. Sie müssen zum Ortsgang und untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ihre Dachneigung darf bis zu 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Sie sind mit Satteldach auszuführen und wie das Hauptdach einzudecken. Ihr First muss mindestens 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen (Hinweis: Querbauten, die nicht außenwändig sind, sind keine Zwerchhäuser im Sinne dieser Festsetzung).  
  
Abweichend zu Satz 1 sind auf Dächern des Haustyps B, die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Auerbach im Jahr 2006 genehmigt und errichtet wurden, Zwerchhäuser auch bei Dachneigungen von weniger als 35°, aber nicht unter 27° zulässig.
  - 5.12 Doppelhäuser sind profügig und mit einheitlicher Dachdeckung und Fassade auszuführen. Aneinandergebaute Garagen sind profügig und mit gleicher Dachdeckung auszuführen, Ausnahmen können zugelassen werden.
  - 5.13 Als Einfriedung sind an Verkehrsflächen nur sockellose Zäune mit senkrechter, natürlich belassener oder holzfarben lasierter Holzlattung bis 1,1 m Höhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind außer den vorgeschriebenen Zäunen auch Maschendraht- und Drahtgitterzäune zulässig.
- Verkehrsflächen, Wege- und Leitungsrechte**
  - 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche)
  - 6.3 private Verkehrsfläche
  - 6.4 Auf der privaten Verkehrsfläche im MD6b ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen zu begründen.
  - 6.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

- 6.6 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe freizuhalten, gemessen über der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmittte; ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.
- 6.7 Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Marktes Wartenberg zur Pflege des angrenzenden Entwässerungsgrabens
- 7. Grünordnung, Natur und Landschaft**  
Hinweis: für die nachfolgenden festgesetzten und sonstige Anpflanzungen führt die Begründung Baum- und Straucharten auf, die für die verschiedenen Standorte besonders geeignet sind.
  - 7.1 private Grünfläche
    - Ortsrandeinguß
    - ökologischer Pufferstreifen; diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten;
    - Garten
  - 7.2 zu pflanzende Laubbäume
  - 7.3 Auf den nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind pro 200 m² Fläche ein Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
  - 7.4 zu erhaltende Bäume; Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen
  - 7.5 Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten und extensiv zu nutzen.
  - 7.6 Das Gelände ist in seiner Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Abweichung von maximal 0,5 m von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.  
  
Abweichend davon sind in den Baugebietsteilflächen MD6a und MD7 Aufschüttungen bis höchstens 446,5 m üNN am südlichen Gebietsrand und 447,0 m üNN am nördlichen Gebietsrand zulässig. In der Baugebietsteilfläche MD6b sind Aufschüttungen bis höchstens 447,0 m üNN am südlichen Gebietsrand und 447,5 m üNN am nördlichen Gebietsrand zulässig. In den Bereichen dazwischen sind für die Obergrenzen lineare Zwischenwerte zu bilden.
  - 7.7 Die Flächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten und die Zufahrten von Garagen müssen in wasserdurchlässiger oder in wassergebundener Ausführung hergestellt werden.
  - 7.8 Thuja, Scheinzypresse und Blaueiche/Blautanne dürfen nicht gepflanzt werden. An den Ortsrändern sind geschnittene Hecken nicht zulässig.
  - 7.9 Fläche für folgende dinglich zu sichernde Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Neuanlage einer Ostwiese mit hochstämmigen Obstbäumen verschiedener regionaltypischer Obstsorten in unregelmäßiger Anordnung mit einer artreichen Magerrasenwiese als Unterwuchs.  
  
- Pflanzdichte: ein Baum pro 90 m²; Mindestabstand der Bäume: 9 m  
- Schnittmaßnahmen zur Förderung der Jungbäume, d.h. einmaliger Pflanzschnitt und zwei Erziehungsschnitte; dabei ist der erste Erziehungsschnitt in dem auf das Pflanzjahr folgenden Jahr durchzuführen.  
- Freihalten der Baumscheiben während der ersten 5 Jahre von Bewuchs (flache Abdeckung mit organischem Material, z.B. Holzäscel)  
- Sicherung der Jungbäume gegen Wildverbiss (z.B. mit Drahtosen)  
- Düngung der Bäume zur Förderung des Jungbaumwachstums mit organischen Düngern im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung (Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne)  
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (in Ausnahmefällen, z.B. bei Frostspannerbefall, können nach einer Begutachtung durch den Fachberater und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aktuell zugelassene Präparate eingesetzt werden).  
- Einfriedungen der Fläche sind nicht zulässig; Holzpflocke zur Markierung der Grenze sind zulässig.  
  
Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsteilflächen MD6a, MD6b und MD7 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.
- 8. Sonstige Festsetzungen**
  - 8.1 Wasserfläche (Bach)
  - 8.2 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses:
    - vorhandener Graben
    - herzustellender Wall zum Schutz gegen Oberflächenwasser mit Scheitelhöhe 0,5 m über dem Gelände an der Bergseite des Walls; Böschungslänge 1:2; Begrünung mit Rasen;
    - herzustellende und dauerhaft zu unterhaltende Abfangmulden zum Schutz gegen Oberflächenwasser mit folgendem Querschnitt:
    -
  - 8.3 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Schutzabstand Wald)
  - 8.4 Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen erforderlich sind: Das Tragwerk (Dach und Wände) ist zu verstärken.
  - 8.5 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmismissionen: innerhalb dieser Fläche dürfen Wohn- und Schlafräume keine zu öffnenden Fenster haben.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern
    - 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
    - 1.2 Flurstücksnummer
    - 1.3 Parzellnummer
    - 1.4 Maßangabe in Metern
    - 1.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
    - 1.6 verrohrter Bach- oder Grabenlauf (nur vereinzelt dargestellt)
    - 1.7 Mittelspannungskabel (20 kV)
  2. Nachrichtliche Übernahmen
    - 2.1 amtlich kartiertes Biotop, hier: 7638-17 Quellige Bachuferbereiche am Auerbach, bei Hinterauerbach
    - 2.2 Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG, hier: Kath. Filialkirche St. Bartholomäus, einheitlicher barocker Saalbau mit eingezogenem halbrunden Chor, von Anton Kogler, 1720; mit Ausstattung



## 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Auerbach als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

### Markt Wartenberg Bebauungsplan Auerbach 3. vereinfachte Änderung

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst	am 8. Juni 2016
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 6. Dezember 2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27. Dezember 2016 bis 26. Januar 2017
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 6. Dezember 2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 27. Dezember 2016 bis 27. Januar 2017
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.	
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 6. Dezember 2016 mit Begründung vom 6. Dezember 2016	am 8. Februar 2017
7. Ergänzendes Verfahren: Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Februar 2023 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom ..... bis .....
8. Ergänzendes Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 9. Februar 2023 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom ..... bis .....
9. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....	am .....
Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).	
Wartenberg den .....	..... Erster Bürgermeister Christian Pröbst
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 tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 6. Dezember 2016 mit Begründung vom 6. Dezember 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
Wartenberg den .....	..... Erster Bürgermeister Christian Pröbst
gefertigt am 9. Februar 2023 Verfahrensvermerke vom 9. Februar 2023	architekturbüro pezold-Wartenberg