

PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Zieglerweg“ als Satzung.

Fassung vom **13.11.2023**

Markt Wartenberg
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Planverfasser: Anger Groh Architekten PartGmbB
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding
Tel.: 08122 88 002 0
Web: www.angergroh.de

Die im Folgenden vorgenommenen Änderungen gelten zusammen mit den übrigen, unveränderten Festsetzungen durch Text, sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Urfassung vom 02.05.2023. Bebauungsplan-Änderung gem. § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung befindet sich auf Flurnummer 1007 Gemarkung Wartenberg. Dieser Teilbereich der Flurnummer stimmt mit den in der Urfassung bezeichneten Parzellen 6/7 überein.

A. Zusammenfassung der geplanten Änderungen:

- Lage- und Proportionsveränderung der nördlichen Baugrenze, Erweiterung der südlichen Baugrenze nach Osten (Anpassung an bereits genehmigten und ausgeführten Anbau) und Anpassung des Bauraums für offene Stellplätze.
- Veränderung der Zulässigkeit von Wohnungen, unabhängig von der Grundstücksfläche (3.1 der Urfassung)
- Auf dem Grundstück sind offene Stellplätze auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen möglich (4.6 der Urfassung).

- Erhöhung der zulässigen Firsthöhe **innerhalb der nördlichen Baugrenze** auf 477 m ü. NHN (5.2 der Urfassung).
- Erhöhung der Traufwandhöhe **innerhalb der nördlichen Baugrenze** auf max. 10,70 m (5.3 der Urfassung).
- Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung dürfen **innerhalb der nördlichen Baugrenze** neben Satteldach auch als Flachdach oder Pultdach ausgebildet werden. Zulässige Neigung 6° - 38° (7.1 der Urfassung).
- Anpassen der Abgrenzung der Fläche für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen (8.1 der Urfassung)

B. Veränderte Festsetzungen durch Planzeichen:

Siehe Planzeichnung vom 13.11.2023.

Zur besseren Lesbarkeit werden die Änderungen in der Planzeichnung in der Farbe **Dunkelrot** dargestellt.

C. Veränderte textliche Festsetzungen:

Änderungen im Festsetzungstext bzw. in der Legende sind in der Farbe **Dunkelrot** gekennzeichnet. Nicht genannte Festsetzungen bleiben unverändert und gelten weiterhin.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung d. Bebauungsplans „Zieglerweg“

- 3.1 ~~In Wohngebäuden ist je 570 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig, insgesamt höchstens zwei je Wohngebäude (Hinweis: Grundstücksfläche ist die als Wohngebiet festgesetzte Fläche des Grundstücks).~~

Neue Formulierung:

Innerhalb der nördlichen Baugrenze sind pro Wohnhaus bis zu 3 Wohnungen und innerhalb der südlichen Baugrenze pro Wohnhaus bis zu 2 Wohnungen zulässig.

- 4.6  Fläche für Stellplätze: auf diesen Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig. Weitere offene Stellplätze können außerhalb dieser Flächen angelegt werden, solange diese nicht in festgesetzten Gehölzflächen (Plansymbol 8.1) oder Biotopflächen (Sonstige Planzeichen 1.1) liegen.

- 5.3 Die Traufwandhöhe über Gelände darf **innerhalb der südlichen Baugrenze** höchstens 6,50 m, **innerhalb der nördlichen Baugrenze** höchstens 10,70 m betragen.

- 7.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 6° bis 38° ausgeführt werden. Die Vorschrift gilt nicht für eingeschossige Anbauten und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 30% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes.
Abweichend hiervon sind im nördlichen Bauraum zusätzlich auch Pult- und Flachdächer für die Hauptnutzung zulässig. Dachneigung bei geneigten Dächern: 6°- 38°

D. Veränderte Hinweise durch Planzeichen und Text im Änderungsumgriff:

- keine –

E. Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplan-Änderung des Bebauungsplans „Zieglerweg“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zieglerweg“ am **13.11.2023** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zieglerweg“ in der Fassung vom **13.11.2023** wurde mit Satzung und Begründung für die von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen konnten in der Zeit vom bis abgegeben werden (§ 13 BauGB).

3. Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat das Ergebnis der Träger - und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zieglerweg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

Markt Wartenberg, den

Christian Pröbst, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Markt Wartenberg, den

Christian Pröbst, 1. Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans "Zieglerweg" M 1:1000

Fassung vom **13.11.2023**

Markt Wartenberg, den

Christian Pröbst, 1. Bürgermeister