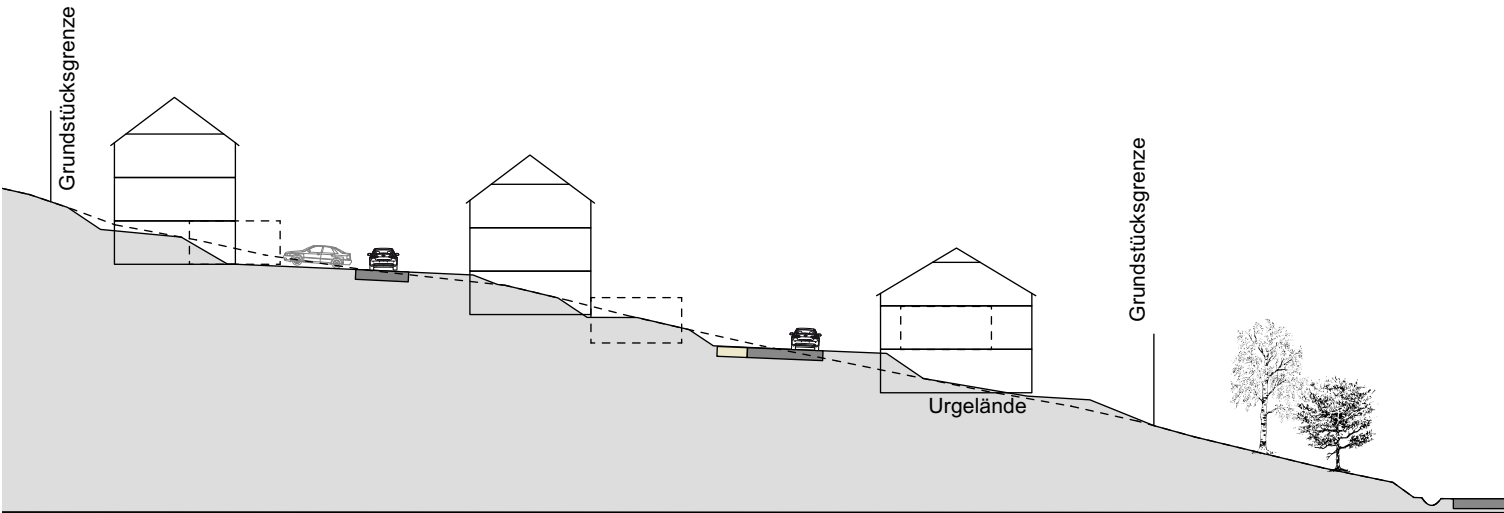


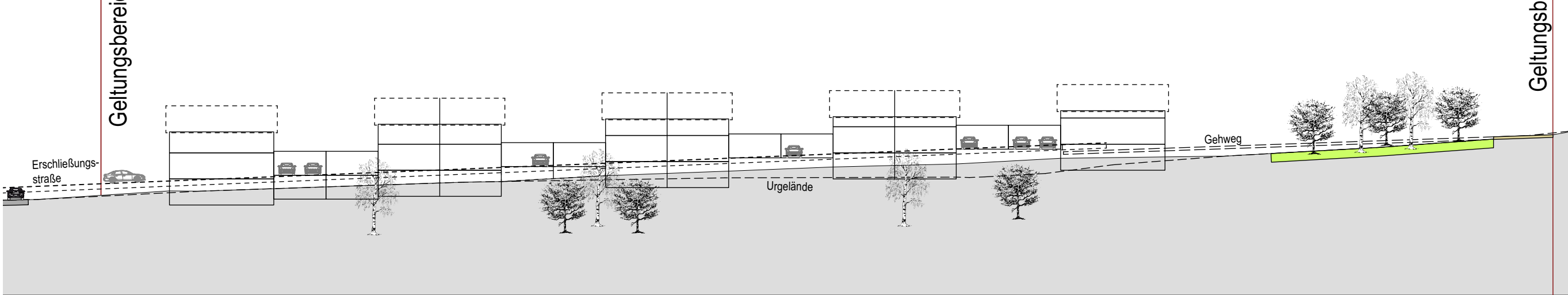
A PLANZEICHNUNG



SCHNITT A (MASSSTAB 1:500) als Hinweis



SCHNITT B (MASSSTAB 1:500) als Hinweis



B ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Nutzungsschablone	1 Art der baulichen Nutzung mit Nummer
1/2	2 Grundflächenzahl GRZ
3/4	3 Wandhöhe; Zahl der Vollgeschosse nach BayBO 2003
	4 Bauweise

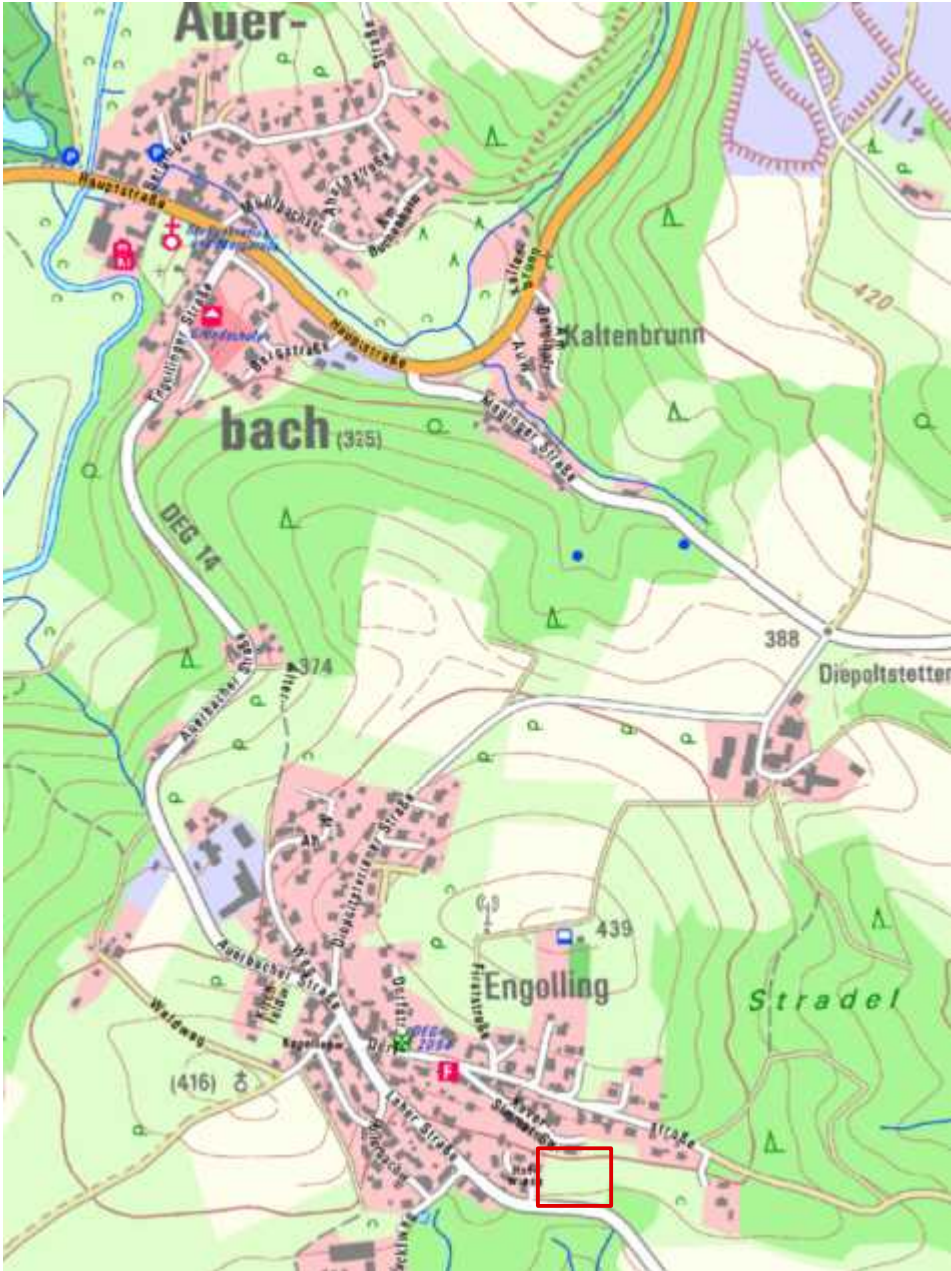
- z.B. in Feld 1:
WA₁ / WA₂
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken;
 - 1.5 private Straßenverkehrsfläche
 - 1.6 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.7 private Grünfläche
 - 1.8 Fläche für Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege (privat)
 - 1.9 Fläche für die Wasserwirtschaft
 - 1.10 öffentlicher Fußweg (geschottert)
 - 1.11 Flächen zum Erhalt der bestehenden Vegetation

- 2 Sonstige Planzeichen
- 2.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
 - 2.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten
 - 2.3 Maßzahl in Meter
 - 2.4 Nutzungsabgrenzung
 - 2.5 Firstrichtung
 - 2.6 Schutzstreifen unterirdische Wasserleitung

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- z.B. 1035
- z.B. 355
- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
 - 2 Höhengschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
 - 3 bestehendes Gebäude
 - 4 Gebäudevorschlag
 - 5 vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks
 - 6 Baum zu pflanzen gemäß textliche Festsetzung (Standortvorschlag)
 - 7 Unterirdische Wasserleitung
 - 8 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche mit Nummer
 - 9 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - 10 Sichtdreieck

F ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



G VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023 hat in der Zeit vom 28.06.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023 hat in der Zeit vom 28.06.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2024 bis 20.09.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2024 bis 20.09.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die beschlossenen Änderungen (Sitzung 10.12.2024) wurden in den B-Plan eingearbeitet. Die endgültige Satzungsfassung wurde deshalb auf den 05.02.2025 datiert. Dies wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 06.03.2025 mitgeteilt.

Auerbach, den 07.03.2025

Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt
Auerbach, den 16.05.2025

Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Auerbach, den 27.05.2025

Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)

H PRÄAMBEL

Die Gemeinde Auerbach im Landkreis Deggendorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „WA Hofwiese-Ost“ als **Satzung**.

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
- Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone
 - 2.2 Die Höhe der Gebäude ist als maximal zulässige talseitige Wandhöhe über natürlichem Gelände festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Für Garagen gilt abweichend von Satz 1 eine mittlere Wandhöhe von maximal 3,0 m über Oberkante der Straßenmitte rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Wand. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO dürfen im WA 1 grenznahe Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, deren Zufahrten bergseitig liegen, anstatt einer mittleren Wandhöhe vom maximal 3,0 m eine mittlere Wandhöhe von 5,0 m aufweisen, wenn sie sind mindestens 5,0m und maximal 11,5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind.
 - 2.3 Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 sowie Einzelhäuser in WA 2. In WA 4 sind 2 Einfamilienhäuser oder ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus zulässig, wobei das Mehrfamilienhaus nur in der südlichen Parzelle errichtet werden darf.
 - 2.4 Abstandsflächen: deren Tiefe ist nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
 - 2.5 Anzahl Wohneinheiten: zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (Hinweis: 1 Doppelhaushälfte = 1 Wohngebäude); in WA 4 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- 3 **Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3.1 Dachformen
Zulässig sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 20°- 35°. Anbauten, Garagen und Nebengebäude haben sich am Hauptgebäude zu orientieren; dabei sind auch begrünte Flachdächer zulässig. An der Grenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung profilgleich auszuführen.
 - 3.2 Dachdeckung
Dachdeckungen sind in rot oder anthrazitfarben zulässig; bei Anbauten, Garagen und Nebengebäuden auch in anderen Dachdeckungsmaterialien wie Glas, Blech, Folie bekieset oder begrünt.
- 4 **Stellplätze, Nebenanlagen, Gelände**
- 4.1 Stützmauern sind nur im unmittelbaren Gebäudeumgriff und im Bereich von Garagenzufahrten und bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über natürlichem Gelände zulässig.
 - 4.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.
 - 4.3 Einfriedungen: max. Höhe 1,2 m über fertigem Gelände; sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig; eine Bodenfreiheit von 0,15 m ist einzuhalten. Zulässig sind Stabgitterzäune, transparente Holzäune und / oder Laubhölzhecken. Holzäune sind als Latten- oder Hanichelzäune auszuführen.
 - 4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,5 m zulässig. Das natürliche Gelände an den Grundstücksgrenzen ist unverändert zu belassen.
 - 4.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.
- 5 **Naturschutz und Landschaftspflege**
- 5.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur gebietseigene Gehölze der Region 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland nach Liste Begründung (siehe Kap. 6 Grünordnung) zulässig. Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind Hochstämme mit SIU 16-18 cm, 3xv oder vergleichbare Solitärqualität je Baum circa 9 m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie in etwa 16 m² durchwurzelbare Fläche vorzusehen.
 - 5.2 Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.

5.3 Durchführung

Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchen der Flächen zu reduzieren.

5.4 Ausgleichsflächen / -maßnahmen

In Flächen nach B1.8 ist bei Einschrieb "Baumhain" ein lockerer Baumhain mit einer extensiven Frischwiese anzulegen. Es ist je 1 Baum (wie unter 5.1) beschrieben) je 300 m² zu pflanzen. Die Wiese ist zweimal jährlich zwischen dem 01. Juli und 30. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

5.5 CEF-Maßnahmen (Ausgleich)

In Flächen nach B1.8 ist bei Einschrieb "Reptilienbiotop" ein Reptilienhabitat in Form von 2 Stein-/Totholz-Riegeln (jeweils ca. 20 m²) mit geeigneten Versteckmöglichkeiten, Winterquartieren, Eiablageplätzen sowie Nahrungshabitaten herzustellen. Hinweis: Die Herstellungs- sowie Pflegemaßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Team Umwelt und Landschaft Stand 14.10.2022), welche Anlage zur Begründung ist, detailliert beschrieben.

5.6 Dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 2829 m² auf Fl.Nr. 2653 Gmk, Lalling als Ausgleich zugewiesen.

E HINWEISE DURCH TEXT

- Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Maßnahmen sind der Begründung Kapitel 7.6.1 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Team Umwelt und Landschaft Stand 14.10.2022), welche Anlage zur Begründung ist, zu entnehmen.
- Mit jedem Bauantrag bzw. Freistellungsverfahren ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks zeigt. Zudem ist der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe in Grundriss und Geländeschnitt darzustellen.
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetter-lage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- Auf Fl.Nr. 2653 Gmk, Lalling ist eine Fläche von 2829 m² als Extensivwiese herzustellen. Dafür sind innerhalb der Fläche ca. alle 10 m einzelner Streifen mit Hilfe einer Wiesenegge aufzureißen. Durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) ist die Artenzusammensetzung der Wiese zu steigern. Falls keine geeignete Spenderfläche vorhanden ist, kann eine Einsaat einer Magerrasenmischung der Herkunftsregion 19 Oberpfälzer und Bayerischer Wald erfolgen. In den ersten 2 Jahren ist die Fläche viermal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Anschließend ist die Fläche zweimal jährlich nach dem 01.07. und vor dem 30.09. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.
- Es gilt eine Bauverpflichtung (Bauzwang) von vier Jahren. Ab Kauf des Grundstückes müssen sich die Bauarbeiten nach vier Jahren mindestens in der Rohbauphase befinden. Auf Antrag kann diese Frist von der Gemeinde um zwei Jahre verlängert werden. Wenn die Frist nicht eingehalten wird, ist das Grundstück der Gemeinde zu übergeben.

K	05.02.2025	2. Satzungsfassung	ha
J	10.12.24	Satzungsfassung	ha
I	24.06.24	überarbeitet	ha
H	18.04.24	überarbeitet	ha
G	13.03.24	überarbeitet	ha
F	01.03.24	Entwurf	ha
E	12.06.23	überarbeitet	ha
D	17.04.23	überarbeitet	ha
C	23.01.23	überarbeitet	ha
B	15.12.22	Vorentwurf	ha

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan "Hofwiese-Ost"

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: Feb 2021
Höhenlinien: März 2022
(generiert aus Daten über geoportal)

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Gemeinde Auerbach

ADRESSE

Passau, den 05.02.2025

Dieter Spörl
Dieter Spörl (Planverfasser)

PLANINHALT

pz

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gsl-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER INDEX s. oben

DATUM DATENAME 3211.vwx

DRUCK DATUM PLAN-NR.

PLANGROSSE 0,78 / 0,59

MASSSTAB 1:1000

GEZEICHNET GEPRÜFT

L_BP

SEITE 0