

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. 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 1. Änderung des Bebauungsplans Eitinger Straße Zentrum als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2017.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Maß der Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 430 m<sup>2</sup>. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:  
 - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
 - um weitere 30 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

2.2 zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 445,0 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.

2.3 zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 441,0 m ü. NHN (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

3.2 Baugrenze; Terrassen incl. Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, Balkone um bis zu 2 m.

3.3 Fläche für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen; die festgesetzten baulichen Anlagen sind nur auf diesen Flächen zulässig.

- St nur offene Stellplätze zulässig
- Ga1 offene Stellplätze, Carports und Garagen zulässig; Planzeichen mit Nummerierung der Fläche, z.B. Garagenfläche 1
- W Fläche für Garagen - Wartungsgrube Doppelparksystem
- Fa Fahrradstellplätze
- M Müll- und Wertstoffbehälter

3.4 Von Bebauung freizuhalten Fläche: auf der Fläche sind bauliche Anlagen im Bereich vom Gelände bis zu einer Höhe von 5 m über dem Gelände nicht zulässig.

3.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, mit folgender Abweichung: Garagen und Carports auf den Garagenflächen 1 und 2 gemäß Festsetzung 3.3 mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und Garagen und Carports auf der Garagenfläche 3 mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 2,60 m sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig.

### 4. Wohnungen und Stellplätze

4.1 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden: in Einzelhäusern östlich der privaten Verkehrsfläche sind höchstens zehn Wohnungen zulässig, westlich der privaten Verkehrsfläche maximal zwölf Wohnungen.

4.2 Anzahl der zu errichtenden Stellplätze: es gilt die Stellplatzsatzung Berglern vom 20. April 2017 mit folgenden Abweichungen:  
 - für Wohngebäude müssen keine Besucherstellplätze errichtet werden (abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung).  
 - § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung findet keine Anwendung.

### 5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

- F+R Fuß- und Radweg
- P Parkplatz

5.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

5.5 private Verkehrsfläche (Zufahrt): Stellplätze dürfen auf der Fläche nicht errichtet werden. (Hinweis: die Grundstückszufahrt darf den öffentlichen Gehsteig nicht unterbrechen. Der Gehsteig verläuft vor der privaten Verkehrsfläche durchgehend mit abgesenktem Bordstein.)

5.6 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

### 6. Gestaltung, Grünordnung

6.1 Auf Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind nur Satteldächer mit roten Dachziegeln und beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 40° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben oder Anbauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind davon ausgenommen. Die Festsetzung gilt nicht für Carports und Garagen.

6.2 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind Dachgauben mit Breiten bis zu 1,5 m zulässig. Auf Dächern mit mindestens 32° Neigung ist je Dachseite ein Zwerchgiebel mit bis zu 3,8 m Breite zulässig. Die Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen.

6.3 zu pflanzender Laubbaum; Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung; die Pflanzgruben für die Bäume müssen jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> groß und mindestens 1,50 m tief sein.

6.4 anzupflanzende Laubhecke mit mindestens 50 cm Breite und mindestens 80 cm Höhe.

6.5 Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

6.6 Mindestens 35 % der privaten Grundstücksfläche sind zu begrünen und zu bepflanzen.

6.7 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm und einer artenreichen Extensivbegrünung auszuführen.

6.8 An den Gebäuden der Hauptnutzung sind mindestens 20 % der Außenwandflächen der Giebelseiten mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Abweichung von 0,8 m zum natürlichen Gelände zulässig. Die Ansichtfläche von Stützmauern darf maximal 1,0 m hoch sein. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

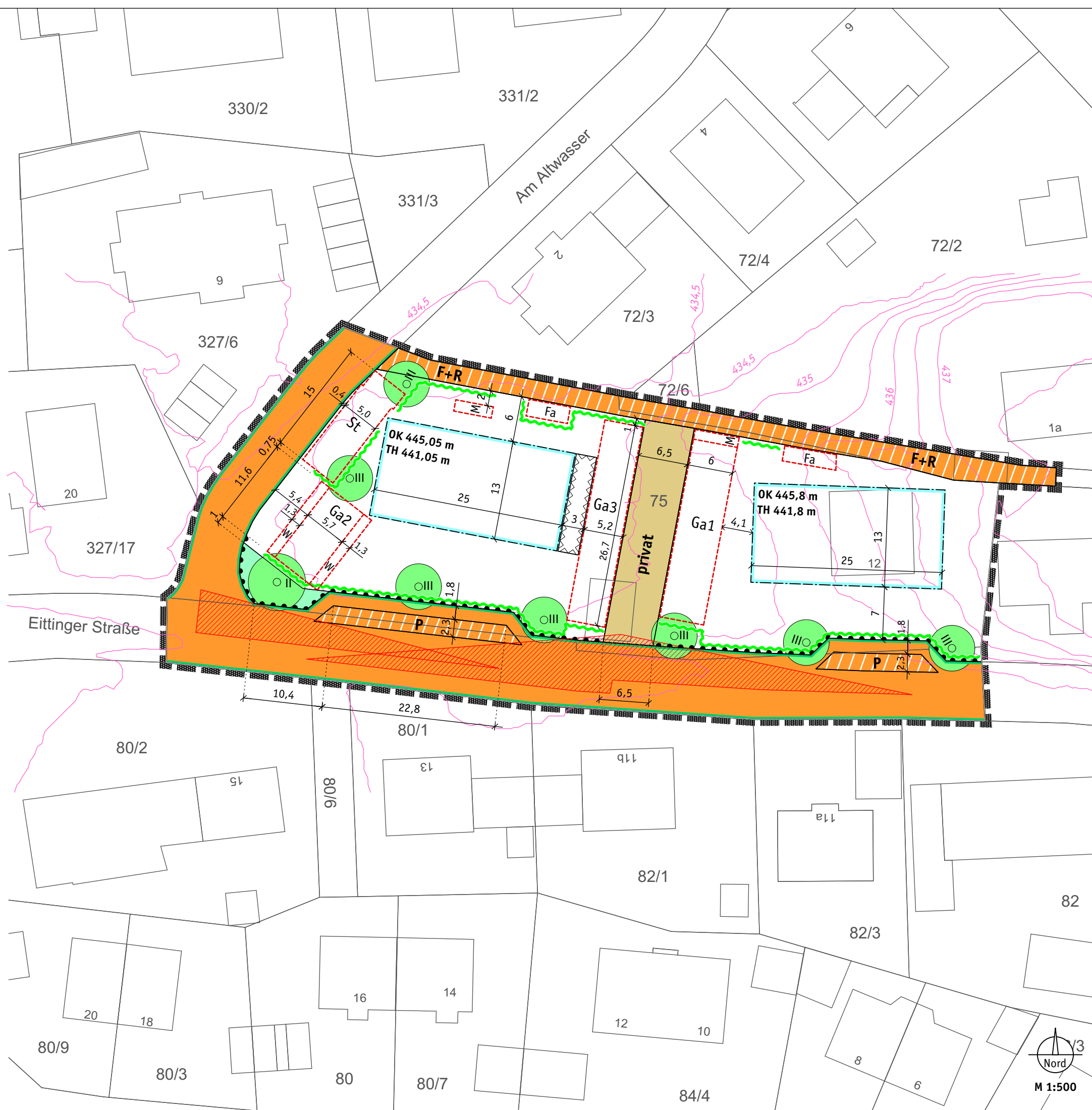
6.10 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, gemessen ab fertigem Gelände.

6.11 öffentliche Grünfläche - Baum mit Sitzbank

## SONSTIGE PLANZEICHEN

1.1 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Hinweis: In der Bebauungsplanbegründung werden einzelne Festsetzungen erläutert.



## Gemeinde Berglern Bebauungsplan Eitinger Straße Zentrum 1. Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 23. Juli 2020
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 13. Juli 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 24. August 2020 bis 23. September 2020
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 13. Juli 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 12. August 2020 bis 23. September 2020  
 Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 13. Juli 2020 am 15. Oktober 2020  
 Die nach § 13a BauGB erfolgte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg, den .....  
 Erster Bürgermeister Anton Scherer

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 trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13. Juli 2020 mit Begründung vom 15. Oktober in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den .....  
 Erster Bürgermeister Anton Scherer