

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 Baugrenze

- 3.3 Fläche für Garagen: Garagen sind nur auf diesen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

## 4. Maß der baulichen Nutzung, Wohnungen

- 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.  
**Zusätzlich zu den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Zufahrten auf der gemäß Nr. 5.4 festgesetzten Fläche bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.**

Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

- 4.2 Pro Einzelhaus sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften eine Wohnung.

## 5. Straßen und Wege, Versorgung

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2 Straßenbegrenzungslinie  
(Abgrenzung der öffentlichen von der privaten Verkehrsfläche)

- 5.3 private Verkehrsfläche (öffentlicher Eigentümerweg);  
Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

- 5.4 Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Rechtsträgers der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung der Parzelle 18

- 5.45 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (zukünftige öffentliche Verkehrsfläche für Gebietsverweiterung)

- 5.56 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Strogenstraße. Ausnahme: Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe.

- 5.7 Fläche für Versorgungsanlagen: Breitbandversorgung

## 6. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 6.1 private Grünfläche  
diese Fläche ist als Obstwiese zu erhalten.

- 6.2 öffentliche Grünfläche - Spielplatz

- 6.3 bestehender, zu erhaltender Baum

- 6.4 zu pflanzender Baum

- 6.5 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf.)

- 6.6 Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl ist jedoch beizubehalten.

- 6.7 Mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Am südlichen Ortsrand ist an der Grundstücksgrenze mindestens eine Strauchreihe anzupflanzen. Die Sträucher sind im 1,30 x 1,30 m Raster in Gruppen von drei bis sieben Stück je Art zu pflanzen.

- 6.8 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie zu ersetzen.

- 6.9 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Kies, Schotter, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

- 6.10 öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung einer von Obstwiesen; auf der Teilfläche M1 sind außerdem mit einigen Strauchgruppen und Großbäumen anzupflanzen. (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche, z.B. M1)

Diese Ausgleichsmaßnahme - Die Maßnahme auf der Teilfläche M1 wird den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes der Parzellen 1 bis 15 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. (Hinweis: die Teilfläche M1 ist im Eigentum der Gemeinde).

- 6.11 artenreiches Feuchtwiesenland Wiese, extensiv gepflegt

- 6.12 heimische Sträucher, Neupflanzung

## 7. Gestaltung

- 7.1 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,0 m betragen (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Erdgeschossfertigfußboden).

- 7.2 Die Sockelhöhe darf maximal 0,3 m betragen (Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückseinfahrt).

- 7.3 Dächer über Hauptgebäuden sind als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen, bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Traufwandhöhen bis 4,5 m höchstens 45°, bei größeren Traufwandhöhen höchstens 34° betragen.

- 7.4 Bei Dächern mit mindestens 35°-34° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel, Breite maximal 3,0 m; der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zur Giebelwand muss mindestens 3,0 m betragen.

- 7.5 Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse und der Firstlinie)

- 7.6 Zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser) sind profiligleich zu errichten. Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

- 7.7 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Zulässig sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung; an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

- 7.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Abweichung von +20 cm von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Maßangabe in Metern

- 1.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

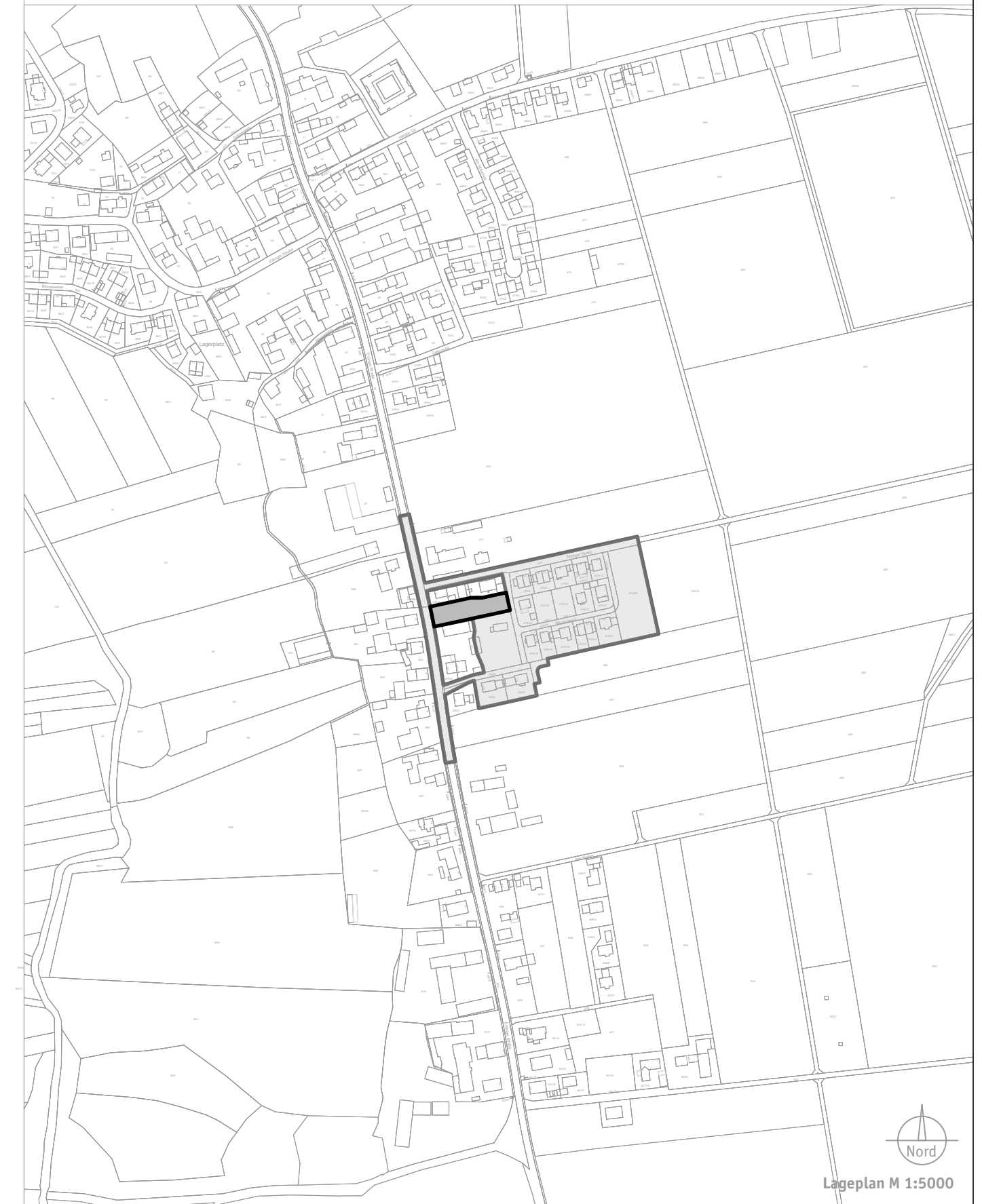
- 1.5 Parzellennummer

### 3. Kennzeichnung von Änderungen im Differenzplan

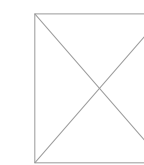
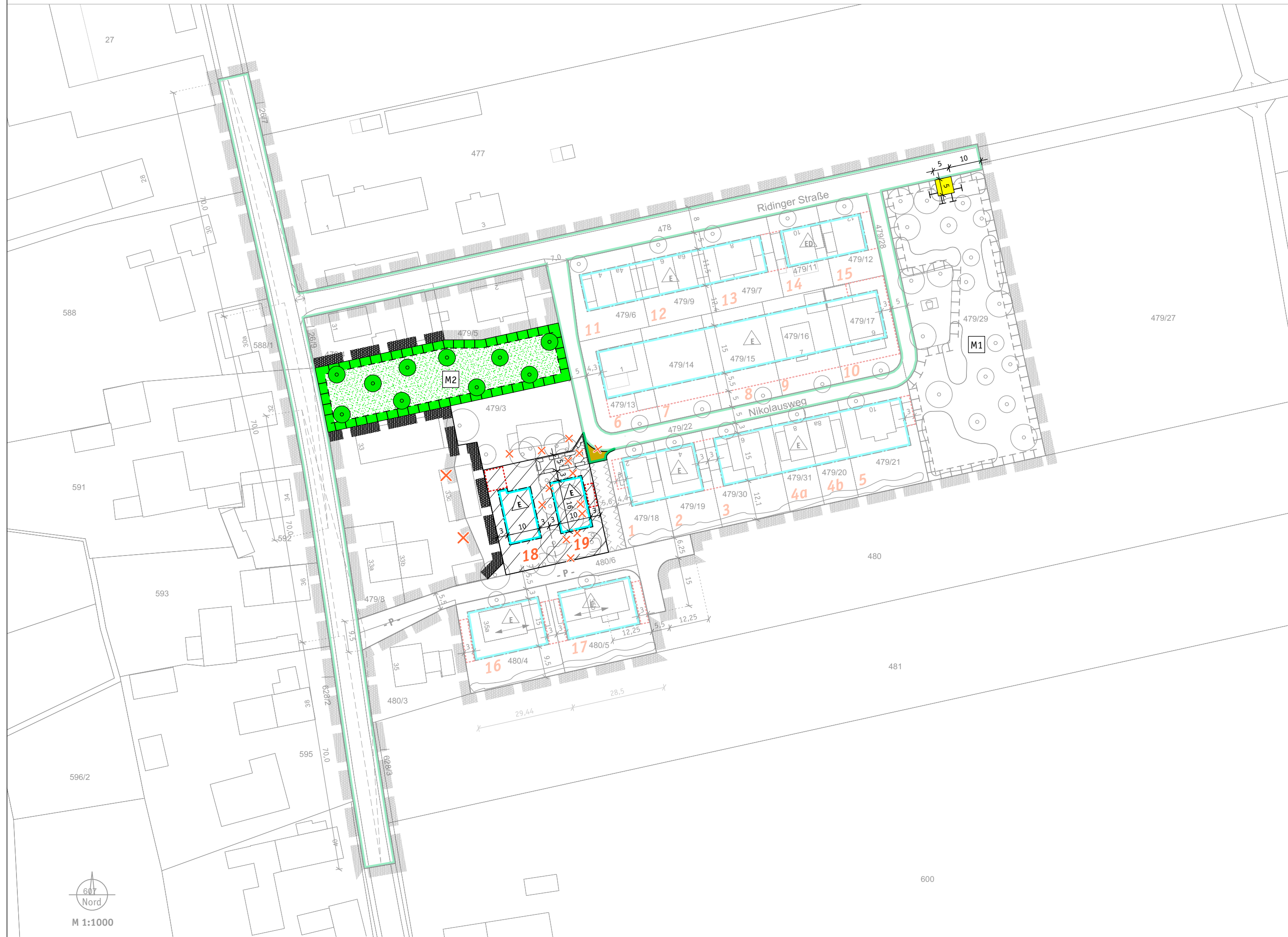
- 1.5 Streichung von Festsetzungen

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern 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 **4-2.** beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße als Satzung. Sie ersetzt den seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan-- und seine erste Änderung.



Lageplan M 1:5000



# Gemeinde Berglern Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße 1. beschleunigte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 26. Mai 2011  
(§2 Abs. 1 BauGB)
- Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 15. Juli 2013 (§13 BauGB)
- Hinweis: von der Durchführung einer Stellungnahme wurde abgesehen.
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15. Juli 2013 am 25. September 2013  
(§10 Abs. 1 BauGB)
2. Die nach §13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

**DIFFERENZPLAN 2. Änderung**  
**21. Februar 2020**

Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. Juli 2013 mit Begründung vom 25. September 2013 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)