

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

- 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

- 5.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (zukünftige öffentliche Verkehrsfläche für Gebietserweiterung)
- 5.6 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 Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung von Obstwiesen; auf der Teilfläche M1 sind außerdem einige Strauchgruppen und Großbäume anzupflanzen. (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche, z.B. M1)

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 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 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

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 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.



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst | am 12. September 2019 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 19. August 2019
in der Fassung vom 21. Februar 2020
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 11. November 2019 bis 11. Dezember 2019
vom 23. März 2020 bis 15. April 2020 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 19. August 2019
in der Fassung vom 21. Februar 2020
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 11. November 2019 bis 11. Dezember 2019
vom 18. März 2020 bis 17. April 2020 |

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

- | | |
|---|-----------------|
| 4. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 21. Februar 2020 | am 28. Mai 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 21. Februar 2020 mit Begründung vom 21. April 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Anton Scherer