







SATZUNG

§ 1 Die Festsetzungen durch Planzeichen für die Parzelle 1 und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmen sich nunmehr nach dem unten abgebildeten Plan.

§ 2 Planzeichen (Nummerierung entsprechend dem Bebauungsplan Lindenweg)

- 0.0  Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung
- 0.1  Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplans Lindenweg
- 4.3  Freihaltefläche für zukünftige Erschließungsstraße
Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen einer Zufahrt zu den hinteren Grundstücksbereichen und zum Flurstück 343, Gemarkung Berglern
- 5.1  Geltungsbereich des Bebauungsplans Lindenweg
- 6.2  straßenbegleitende Grünflächen
- 6.3  Bäume, zu pflanzen
- 6.3.1 Der Standort für den Baum gemäß Nr. 6.3 im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung darf entlang dem Lindenweg um 2,5 m nach Osten und Westen verschoben werden.



§ 3 In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Lindenweg ("B Festsetzungen durch Text") werden die Festsetzungen 7, 10, 13 und 15 wie folgt neu gefasst:

7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Für die Einzelhäuser der Parzellen Nr. 2 – 7, 10, 12, 19 und 20 ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
Für die Einzelhäuser der Parzellen 11, 13, 14, 15 und 18 sowie die Doppelhaushälften auf Parzellen 16 und 17 sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Im übrigen Gebiet ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
Die Nutzung einer Wohneinheit für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberuflich Tätige)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

10. Dächer

symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von max. 35 Grad.
Dachüberstand: an der Traufe und Ortgang max. 80 cm; größere Auskragungen sind nur dann zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet und die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nicht überschritten werden.

Dachgauben bis zu einer Breite von 1,3 m sind bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Dabei muss der Gaubenabstand untereinander bzw. von der Gebäudetrennwand mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 3,0 m betragen.
Zwerggiebel sind bei Einzelhäusern bis zu einer max. Breite von 4,0 m – maximal jedoch bis zu 1/3 der Fassadenlänge – einmal je Gebäude zulässig. Dabei muss der Abstand von der Giebelwand mind. 2,5 m betragen.
Die Firste der Zwerggiebel und Dachgauben müssen mind. 1 m unter dem Hauptfirst angeordnet werden.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dacheindeckung: Dachplatten aus Ton in rot, Blechdeckung als Stehfalzdeckung bei Gauben und Zwerggiebeln.
Flächenbündige Dachfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen sind zulässig.
Glasdächer und Sonnenkollektoren sind in einer gestalterisch abgestimmten Anordnung zulässig.

Garagen / Carports
symmetrisches Satteldach, Neigung: 15 – 25 Grad, Pultdach, Neigung 15 – 25 Grad, oder Flachdach, zwingend bei Parzellen 2 – 7; oder Flachdach, mit extensiver Dachbegrünung.
Eindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton in Rot Blechdeckung als Stehfalzdeckung, oder extensive Dachbegrünung bei Flachdächern.

13. Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze sind nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern auf der jeweiligen Grundstücksparzelle herzustellen.

Die Garagen der Parzellen 2 – 7 dürfen nur mit einer max. Länge von 8 m errichtet werden.
Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garagen bzw. der Carports darf von 5 cm unter bis 15 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
Wandhöhen: maximal 3,0 m über Garagenfertigboden

Bei Nebengebäuden, Garagen oder Carports, die aneinandergeliegt und/oder an der Grenze stehen, sind in Tiefe und Höhe einheitlich auszuführen. Sie müssen first-, profil- und traufgleich errichtet werden.

Die geforderten privaten Stellplätze und Garagenvorplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.
Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden. Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendigste Maß zu beschränken.

Die Stellplätze dürfen nur entlang der Grenze zur Erschließungsstrasse einzeln oder jeweils paarweise angeordnet werden.
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen hierfür sind bis maximal 20 cm unter bzw. über die vorhandene, natürliche Geländeoberkante zu beschränken.

15. Immissionsschutz

Durch geeignete Grundrißgestaltung sind sämtliche Schlafräume und Kinderzimmer der Häuser auf den Parzellen 2, 3 und 18 – 20 so anzuordnen, daß zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämmlüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (<1dB, nach DIN 18005).

Die Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm – Maße der Außenwände und der Fenster ist unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

Das im Südosten des Bebauungsplanes gelegene Gewerbegrundstück beherbergt die Lagerfläche eines nicht lärmrelevanten Betriebes.

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 3. Änderung des Bebauungsplans Lindenweg als Satzung.



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Lindenweg 3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst | am 17. Mai 2018 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 8. Dezember 2018
in der Fassung vom 1. März 2019
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019
vom bis |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 8. Dezember 2018
in der Fassung vom 1. März 2019
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019
vom bis |
| Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. | |
| 4. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom | am |
| Die nach § 13a BauGB erfolgte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). | |

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Simon Oberhofer

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 mit Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Simon Oberhofer