

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### 2. Art und Maß der Nutzung, Wohnungen

2.1  allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche) Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

2.4 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,50 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über der Höhenlage der festgesetzten Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt. Für das WA1 ist die öffentliche Verkehrsfläche - Lindenweg - maßgeblich, für das WA2 die private Verkehrsfläche gem. Nr. 4.3).

2.5 In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je 510 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig (Grundstücksfläche ist die als Wohngebiet festgesetzte Fläche des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches. Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungsanzahl ist das Ergebnis aus der Grundstücksfläche und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).

### 3. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.2 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.3  Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.

3.4  Fläche für Garagen; Garagen sind nur auf dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

### 4. Straßen und Wege

4.1  öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  private Verkehrsfläche

4.4  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrezufahrt

### 5. Gestaltung

5.1 Dächer von Gebäuden mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3,50 m sind als Satteldächer mit Ziegeldachung und einer Neigung von 25 bis 40° auszubilden (die mittlere Wandhöhe ist entsprechend Art. 6 Abs. 7 BayBO zu bestimmen). Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.

5.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:  
 - Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m  
 - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten  
 - Breite höchstens 2,00 m bei Gauben, 5,00 m bei Zwerchgiebeln  
 - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand

5.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

5.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose Zäune auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

### 6. Grünordnung, Natur und Landschaft

6.1  öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün

6.2  anzupflanzender Laubbaum

6.3 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturmah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.

6.5  Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung: lückige Gehölzpflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen.

## 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 4. Änderung des Bebauungsplans Lindenweg als Satzung.



## Gemeinde Berglern Bebauungsplan Lindenweg 4. Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

- |  |  |
|--|--|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst  | am 20. Mai 2021  |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung<br>in der Fassung vom 4. Mai 2022, geändert am 19. Mai 2022<br>in der Fassung vom 22. November 2022<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)                  | vom 4. Juli 2022 bis 12. August 2022<br>vom 2. Januar 2023 bis 13. Januar 2023     |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>in der Fassung vom 4. Mai 2022, geändert am 19. Mai 2022<br>in der Fassung vom 22. November 2022<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 20. Juni 2022 bis 12. August 2022<br>vom 13. Dezember 2022 bis 13. Januar 2023 |
| 4. Satzungsbeschluss<br>in der Fassung vom 22. November 2022<br>mit Begründung vom 16. Januar 2023   | am 15. Februar 2023  |

Die nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Wartenberg den .....  
 .....  
 Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

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 22. November 2022 mit Begründung vom 16. Januar 2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
 .....  
 Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

