



FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung



- 2.1  allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundfläche: die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für Grundstücke mit Einzelhäusern 140 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 90 m².
- 3.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbandrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.
- 3.3 Die Firsthöhe darf maximal 8,5 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 3.2).
- 3.4 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,0 m betragen. (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 3.2)

4. Bauweise, Wohnungen, überbaubare Grundstücksflächen


- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als folgende Hausformen zu errichten:

-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 4.2 Pro Wohngebäude sind maximal zulässig:

- zwei Wohnungen im Einzelhaus
- eine Wohnung in Doppelhaushälften









- 4.3  Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,50 m Tiefe überschreiten.

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

- 4.5 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. Im übrigen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

- 4.6 Abstandsflächen: es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.








5. Straßen und Wege

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
-  M Mischfläche mit Aufenthaltsqualität
 -  F+R Fuß- und Radweg
 -  P Parkplatz
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 5.5  Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (zukünftige Verkehrsfläche für Gebietsverweiterung)

6. Gestaltung




- 6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 40 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 25° und maximal 40° ausgeführt werden.
- 6.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,0 m. Bei diesen Dachaufbauten darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.
- 6.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten. Das gilt ebenso für aneinandergebaute Garagen, Carports und Nebengebäude.
- 6.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, sind nur als sockellose Holzlatenzäune oder Drahtzäune (Maschendraht oder Doppelstabmatten) zulässig und dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 6.5 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft, Wasser



- 7.1  öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  Ortsrand temporäre Ortsrandeingrünung: die Flächen sind als Feldsäume oder Feldhecken anzulegen. Die Nutzung dieser Flächen als Grünfläche ist nur so lange zulässig, bis die östlich daran angrenzenden Flächen in einem Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen werden. Als Folgenutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 7.2  zu erhaltender Baum
- 7.3  zu pflanzender Baum
- 7.4 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf.)
- 7.5 Für die anzupflanzenden Bäume wird folgende Pflanzqualität festgesetzt (Mindestgröße): H 3xv 12-14 (Hinweis: ausgefallene Bäume und sonstige Gehölze sind zu ersetzen)
- 7.6 Öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 7.7  öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Sicherung und dauerhafte Pflege des Feuchtbios (Entfernung von Ablagerungen; Anlage eines Verlandungsbereichs am Kiesweicher; Einfriedung mit Rundholzgeländer entlang des Wegs; jährliche Entfernung invasiver Pflanzen wie Springkraut oder Goldrute)
- 7.8  öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung naturnaher Gehölz- und Saumstrukturen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.
- 7.9 Die in Nr. 7.7 und 7.8 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach Nr. 2.1 ohne die zukünftigen Baugebietsflächen nach Nr. 7.1 zugeordnet.

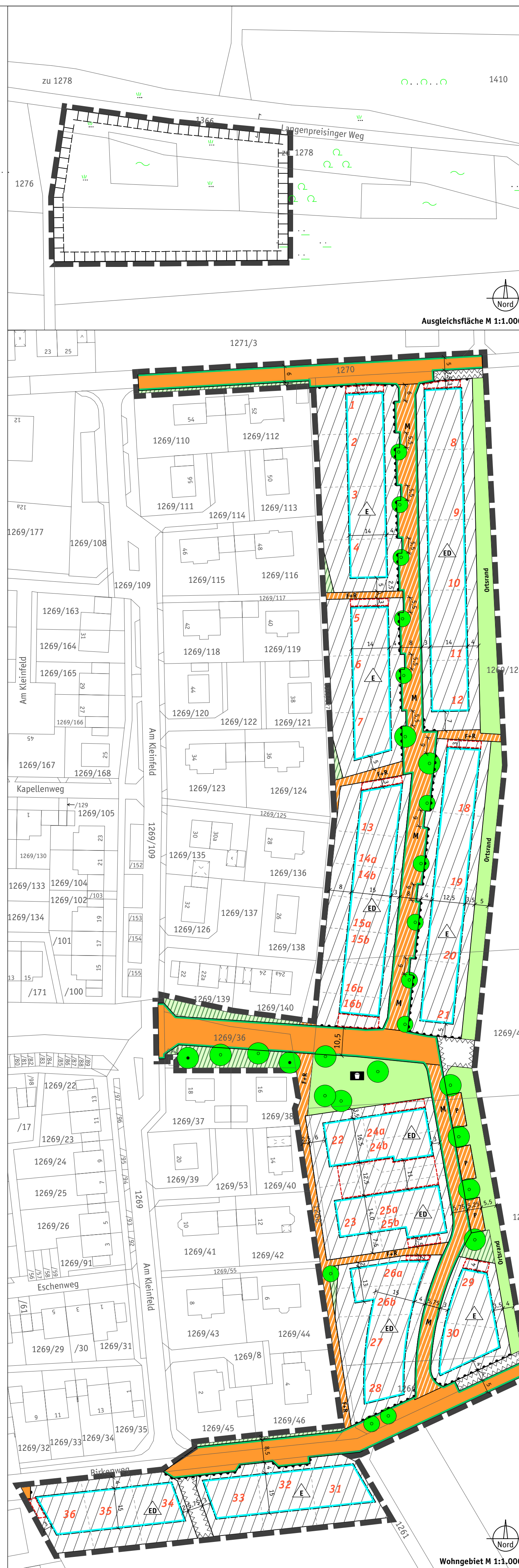
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern

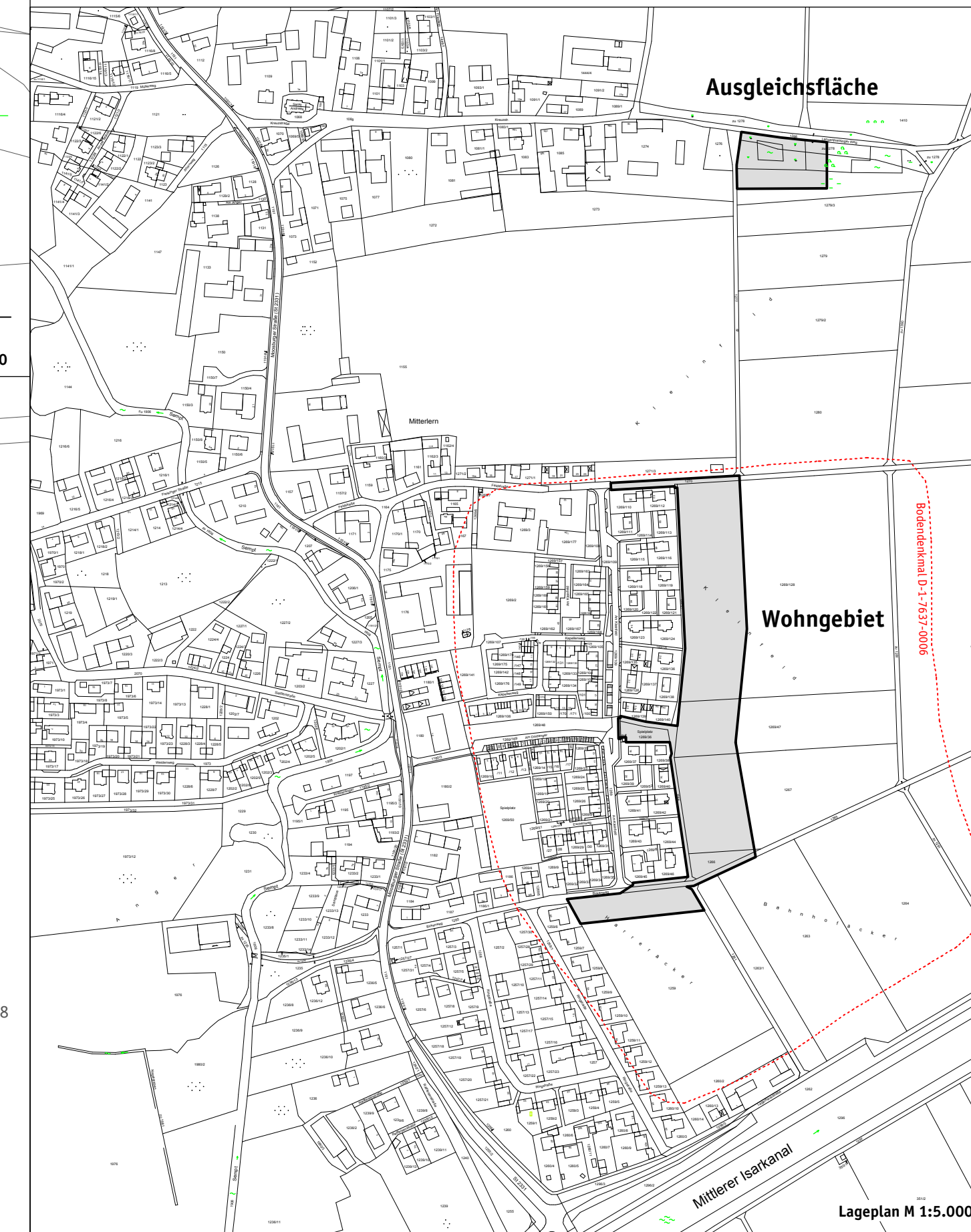
2. Parzellierung

- 2.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.2  Parzellennummer



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 diesen Bebauungsplan Am Kleinfeld Ost als Satzung.



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Am Kleinfeld Ost

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 20. Juni 2013 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 11. Juli 2013 (§3 Abs. 1 BauGB) | vom 12. August bis 20. September 2013 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 11. Juli 2013 (§4 Abs. 1 BauGB) | vom 12. August bis 20. September 2013 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 14. April 2014 (§3 Abs. 2 BauGB) | vom 12. Mai 2014 bis 11. Juni 2014 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 14. April 2014 (§4 Abs. 2 BauGB) | vom 12. Mai 2014 bis 11. Juni 2014 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 3. Juli 2014 | am 3. Juli 2014 |
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den
1. Bürgermeister Simon Oberhofer (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 3. Juli 2014 mit Begründung vom 3. Juli 2014 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Simon Oberhofer (Siegel)

gefertigt am 3. Juli 2014
Verfahrensvermerke vom 4. Juli 2014

architekturbüro pezold-Wartenberg