

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 diesen Bebauungsplan für das Baugebiet Östlich Feldmaurerweg als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung, Höhe, Bauweise

2.1 allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteilfläche 1 die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt für Einzelhäuser 140 m², für Doppelhaushälften 90 m²; eine Überschreitung um maximal 60 m² durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen ist zulässig; maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: 8,5 m maximal zulässige Traufhöhe: 6,0 m

2.2 allgemeines Wohngebiet mit landwirtschaftlichem Betrieb die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: 10,5 m maximal zulässige Traufhöhe: 6,5 m in dieser Baugebietsteilfläche sind
 a) Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes allgemein zulässig;
 b) Erweiterungen und Änderungen dieser Anlagen und Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig, und nur wenn sie das Wohnen nicht stören;

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrhahrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

2.4 Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrhahrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.6 offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Fläche für Garagen und Nebengebäude Auf der Baugebietsteilflächen 1 sind Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5. Straßen und Wege

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

6. Gestaltung

6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und maximal 45° zur Waagerechten ausgeführt werden.

6.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung zur Waagerechten sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortgang mindestens 2,5 m oder ein Zwerggiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m

6.3 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Einriedungen sind sockellos auszuführen.

6.4 Aufschüttungen sind nur auf einer Fläche bis zu 15 m² je Baugrundstück und nur bis zu einer Höhe von 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf.)

7.2 zu erhaltender Baum

7.3 private Grünfläche

7.4 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7.5 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland mit flachen, vernässten Mulden, und Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung, Entbuschungsmaßnahmen um die Mulden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde;

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den ausgleichspflichtigen Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

7.6 artenreiches Feuchtgrünland

7.7 heimische Sträucher, Neupflanzung

7.8 Geländemulde als Feuchtbiotop

7.9 zu pflanzender Baum

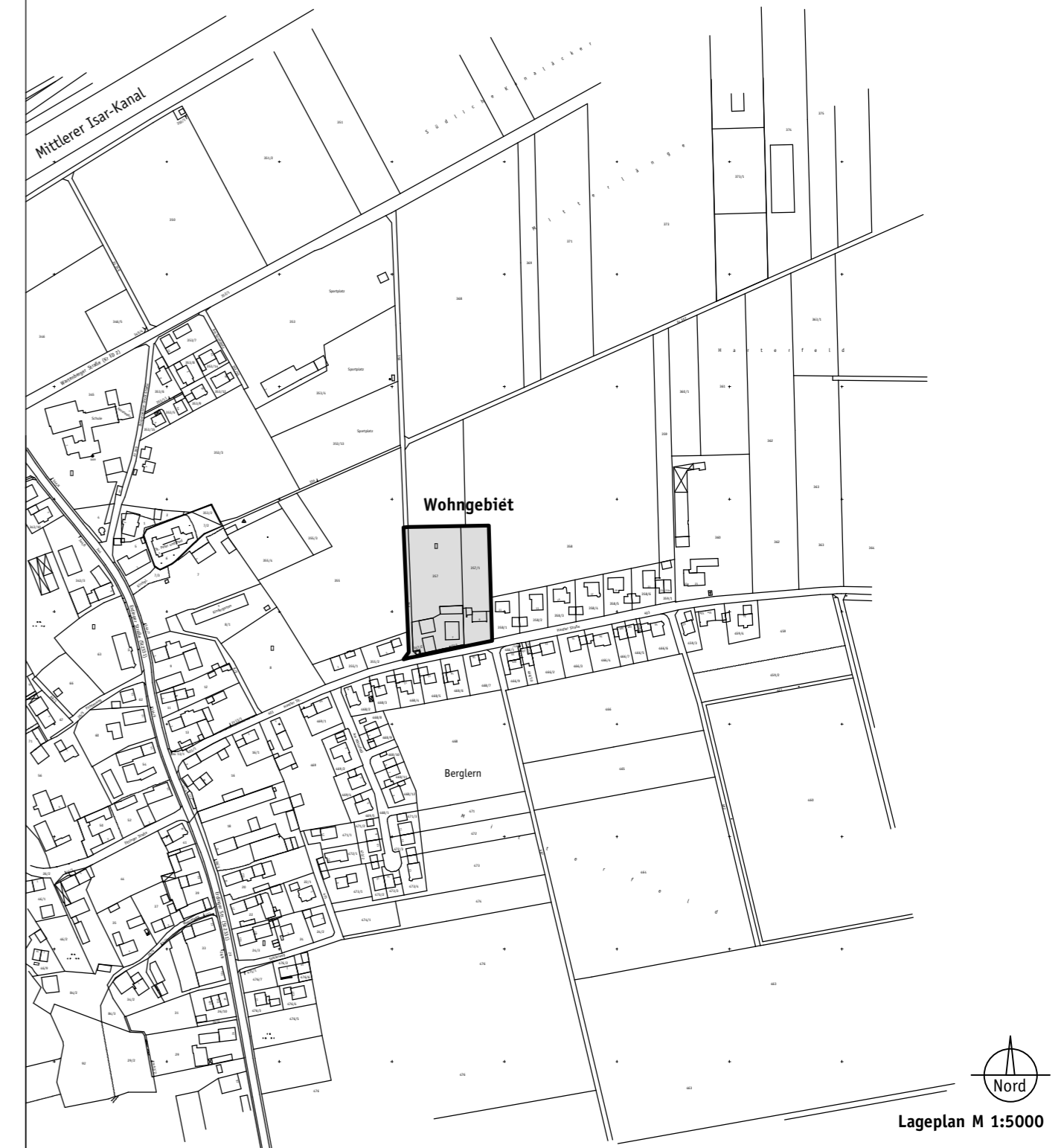
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Östlich Feldmaurerweg

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom bis (§3 Abs. 1 BauGB)
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom bis (§4 Abs. 1 BauGB)
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom bis (§4 BauGB)
 - Öffentliche Auslegung in der Fassung vom bis (§3 Abs. 2 BauGB)
 - Satzungsbeschluss in der Fassung vom am
- Wartenberg, den
 1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)
- Genehmigung durch das Landratsamt Erding in der Fassung vom AZ: vom (§6 BauGB)
- Wartenberg, den
 1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)
- Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung (§6 Abs. 5 BauGB) am
- Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

gefertigt am 23. April 2008

architekturbüro pezold-Wartenberg

Wohngebiet und Ausgleichsfläche M 1:1000