

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Wohnungsanzahl

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- 2.3 Grundfläche: die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt
- im WA1 140 m<sup>2</sup>, Überschreitung um maximal 80 m<sup>2</sup> durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen zulässig;
  - im WA2 und WA3 250 m<sup>2</sup>, Überschreitung um maximal 150 m<sup>2</sup> nur durch solche in §19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen zulässig, die keine Gebäude sind;
- 2.4 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.
- 2.5 offene Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.
- 2.6 Anzahl der Wohnungen: im WA1 sind bis zu 2 Wohnungen je Gebäude zulässig, im WA2 und WA3 bis zu 4 Wohnungen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Abstandsflächen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Fläche für Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 3.3 Der nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern erforderliche Stauraum vor Garagen wird im WA1 abweichend zu § 3 Nr. 2 der Stellplatzsatzung nicht vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern vom Fahrbahnrand aus gemessen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung.
- 3.4 Abstandsflächen  
Im WA1 und WA2 gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Im WA3 gelten diese Vorschriften nur für bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

### 4. Straßen und Wege

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- 4.2 Anschlussverbot: Bereich ohne Einfahrten und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 4.3 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn. Höhere Einzelbäume sind bei einem Astansatz ab 2,50 m über der Fahrbahn zulässig.

### 5. Gestaltung

- 5.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt im WA1 und WA2 6,0 m, im WA3 4,7 m (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 5.3)
- 5.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m (Höhe des Gebäudefirstes über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 5.3)
- 5.3 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 ist im WA1 und WA2 die Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand an der südlichsten Stelle des Baugrundstücks, im WA3 gemessen am Fahrbahnrand gegenüber der Gebäudemitte.
- 5.4 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m<sup>2</sup> dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 25° und maximal 45° ausgeführt werden.
- 5.5 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortsgang mindestens 2,5 m und Zwerchgiebel, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m, zulässig. Die Gesamtbreite dieser Dachaufbauten darf je Gebäudeseite bis zu einem Drittel der Gebäudelänge betragen.
- 5.6 Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse und der Firstlinie)
- 5.7 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 5.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Abweichung von 30 cm von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Im WA3 sind außerdem Aufschüttungen bis zu 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 6.1 zu pflanzender Baum
- 6.2 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein mittel- oder groß-kroniger Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere für diesen Standort besonders geeignete Baumarten auf.)
- 6.3 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.4 öffentliche Flächen für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- a** Maßnahme 1 (Ausgleichsfläche im Baugebiet)  
Neuanlage einer Ostwiese mit vier hochstämmigen Obstbäumen verschiedener regionaltypischer Obstsorten in unregelmäßiger Anordnung mit einer artenreichen Magerwiese als Unterwuchs.
- b** Maßnahme 2 (externe Ausgleichsfläche)  
Entwicklungsstadien von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen mit Feuchtgebüsch und charakteristischem Arteninventar; Pflege durch gezielte Entbuschung und jährliche Mahd in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebietsflächen WA1, WA2 und WA3 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

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



## 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 Eittinger Straße - westlicher Ortsrand als Satzung.



## Gemeinde Berglern Bebauungsplan Eittinger Straße - westlicher Ortsrand

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am .....
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... bis ..... (§3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... bis ..... (§4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... bis ..... (§3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... bis ..... (§4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)

gefertigt am 6. Oktober 2011

architekturbüro pezold · Wartenberg