


FESTSETZUNGEN



1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans





2. Maß der Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - um weitere 30 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.
- 2.2 Die Grundfläche (GR) der Gebäude der Hauptnutzung ohne Mitrechnung von Terrassen darf höchstens 130 m² für Einzelhäuser und 90 m² für Doppelhaushälften betragen.
- 2.3 Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse.




3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.
- 3.2  Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.
- 3.3  Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten; diese baulichen Anlagen sind nur auf dieser Fläche und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

4. Verkehrsflächen

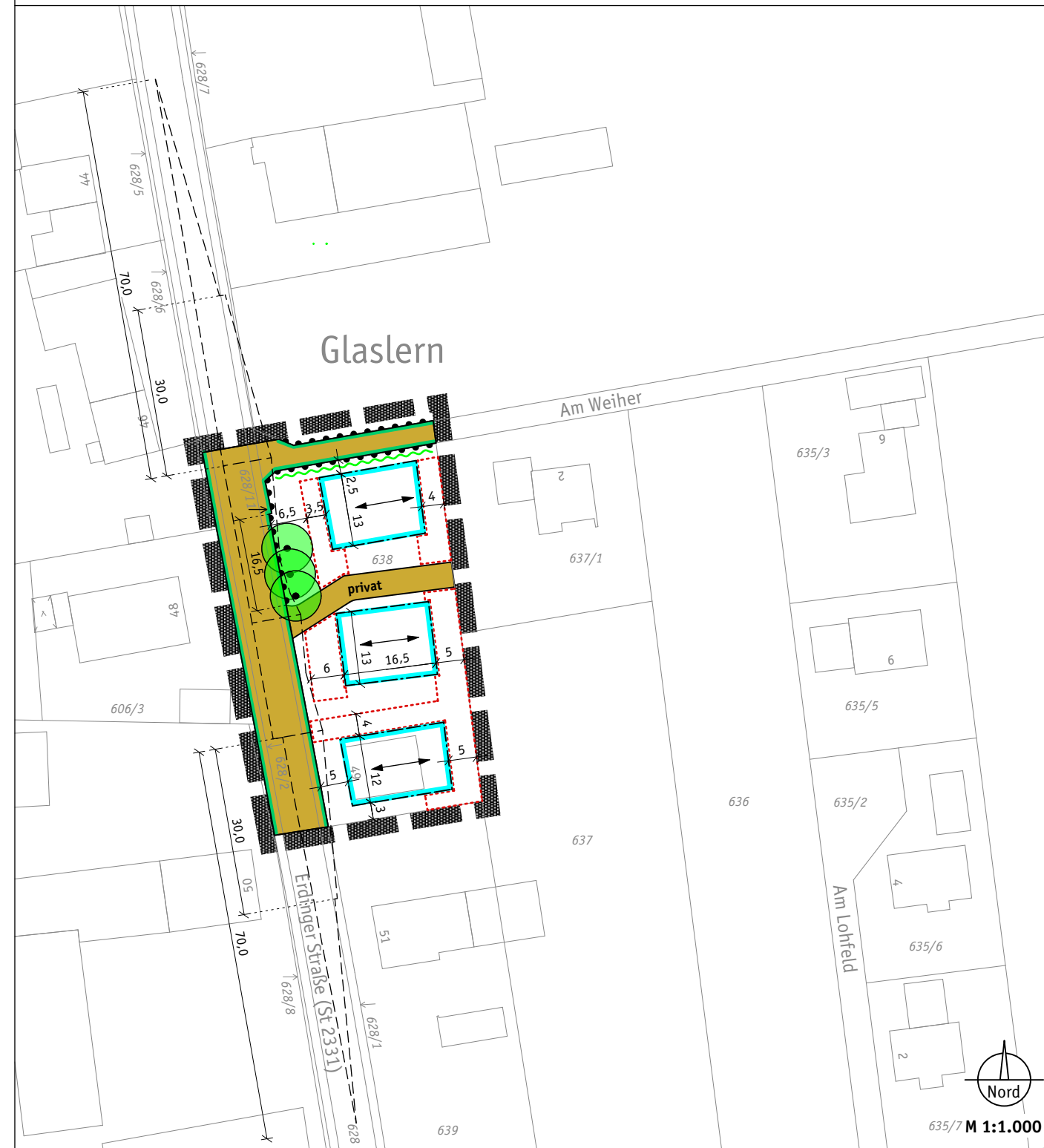
- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- 4.3  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 4.4  private Verkehrsfläche (Wohnweg)

5. Gestaltung, Grünordnung

- 5.1 Auf Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 20° zulässig.
- 5.2  Firstrichtung von Satteldächern gemäß Nr. 5.1. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.
- 5.3 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind Dachgauben mit Breiten bis zu 1,5 m zulässig. Die Gauben müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Gauben darf je Dachseite höchstens 40 % der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen.
- 5.4  zu erhaltender Baum. Die Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920:2002-08 anzuwenden (Hinweis: die DIN-Norm liegt bei der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit).
- 5.5  anzupflanzende Hecke mit mindestens 50 cm Breite und mindestens 80 cm Höhe. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.


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 Erdinger Straße als Satzung.



SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Hinweise

- 1.1  straßenrechtliches Sichtdreieck (Art. 26 und 29 BayStrWG)



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Erdinger Straße

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 11. September 2014 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 24. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) | vom 30. Mai 2016 bis 29. Juni 2016 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 24. Februar 2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) | vom 30. Mai 2016 bis 29. Juni 2016 |
| Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. | |
| 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 1. September 2016 | am 1. September 2016 |
| Die nach § 13a BauGB erfolgte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). | |

Wartenberg, den
Erster 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 1. September 2016 mit Begründung vom 1. September 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Simon Oberhofer (Siegel)