

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 diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Glaslern Süd als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Glaslern Süd aus dem Jahre 2001 inklusive seiner bisherigen Änderung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Wohnungsanzahl

2.1 Dorfgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,45.

2.4 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

2.5 offene Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

2.6 zulässige Anzahl der Wohnungen
MD1: insgesamt maximal 7 Wohnungen
MD2: maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus; maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

3. Straßen und Wege

3.1 öffentliche Verkehrsfläche

3.2 Fuß- und Radweg

3.3 private Verkehrsfläche

3.4 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze
Die Baugrenze darf auf einer Breite von bis zu 2/5 der Fassadenbreite durch Erker, Anbauten und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4.2 Fläche für Garagen
Geschlossene Garagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern.

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

5. Gestaltung

5.1 Stellung der Gebäude (Ausrichtung der Firstlinie)

5.2 Gebäudeproportion: das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 5:4 betragen. Zulässig ist eine Gebäudebreite von bis zu 12 m.

5.3 Doppelhaushälften und aneinandergebaute Garagen sind jeweils profilgleich zu errichten.

5.4 Wandhöhe: zulässig ist eine Wandhöhe von bis zu 6,2 m bei Wohngebäuden E+1+D und von bis zu 4,3 m bei Wohngebäuden E+D (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Kellerrohdecke).

5.5 Die Sockelhöhe darf bis zu 0,3 m betragen (Oberkante Kellerrohdecke über der Fahrbahnoberfläche der privaten Verkehrsfläche im Bereich Hauseingang).

5.6 Dächer von Hauptgebäuden dürfen nur als Satteldächer mit folgenden Dachneigungen ausgeführt werden: bei E+1+D 30° bis 35°; bei E+D 30° bis 45°. Für Nebengebäude sind auch andere Formen zulässig, wenn die gewählte Form einen sinngemäßen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lässt und sich in die umliegende Bebauung einfügt.

5.7 Als Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen vorgeschrieben. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Deckungsart und Farbe auszuführen. Bei Anbauten sind auch Dachdeckungen aus Blech und Glas zulässig.

5.8 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung zur Waagerechten sind stehende Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite zulässig; die Gauben müssen untereinander 1,2 m und zum Ortsgang mindestens 2,0 m Abstand einhalten. Je Dachseite dürfen die Dachgauben insgesamt bis zu 2/5 der Dachlänge einnehmen.

5.9 Je Dachfläche ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von bis zu 4,0 m zugelassen. Der Abstand zur Gebäudekante darf 2,5 m nicht unterschreiten.

5.10 Einfriedungen dürfen zur Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur als sockellose, senkrechte Holzlatte- oder Staketenzäune oder Hecken, an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze auch als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

5.11 Zwischen Garagen und der privaten Verkehrsfläche sind Stauräume mit einer Länge von mindestens 5 m anzulegen, die nicht eingefriedet werden dürfen.

6. Grünordnung

6.1 private Grünfläche: Ortsrandeingrünung

6.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen, Kies, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge.

6.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Als Sträucher sind nur standortgerechte heimische Arten zulässig, wie z.B. Faulbaum, Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn.

6.4 zu erhaltender Baum
Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

6.5 zu pflanzender heimischer Laubbaum, z.B. Birke, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme

6.6 öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entwicklung von Feldgehölzen und Baumgruppen, extensive Nutzung der verbleibenden Wiesenbereiche.

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des Dorfgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

7. Immissionsschutz

7.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

(Hinweis: das Baugebiet befindet sich im Bereich der Schallschutzzone B des Flughafens München.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Glaslern Süd 2. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am
(§2 Abs. 1 BauGB)
Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom vom bis
(§13 BauGB)

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom am
(§10 Abs. 1 BauGB)

2. Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)