




FESTSETZUNGEN


1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.2  Verbindung zusammengehörender Baugebietsteilflächen

- 2.3  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundfläche: die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt für Grundstücke mit Einzelhausbebauung 155 m², für Grundstücke mit Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung 130 m²;

- 3.2 Für die Wohngebäude werden folgende Vollgeschosse festgesetzt:
 - im WA1 mind. zwei, höchstens drei Vollgeschosse
 - im WA3a und WA4 höchstens zwei Vollgeschosse
 - in den anderen Baugebietsteilflächen zwingend zwei Vollgeschosse


- 3.3 Für die Wohngebäude werden folgende Traufwandhöhen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem natürlichen Gelände) festgesetzt:
 - im WA1 mindestens 6,5 m, höchstens 8,5 m
 - im WA3a und WA4 höchstens 5,4 m
 - in den anderen Baugebietsteilflächen höchstens 6,5 m
 (Hinweis: der Begründung liegt ein Plan mit Angabe der Geländehöhe bei).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze


- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit folgenden Hausformen zu errichten:
 - im WA3a und WA4 nur Einzelhäuser
 - in den anderen Baugebietsteilflächen nur Doppelhäuser und Hausgruppen

Abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen im WA4 höchstens 18 m, in den anderen Baugebietsteilflächen höchstens 35 m betragen.


- 4.2 In Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhausteilgebäuden und Hausgruppenteilgebäuden im WA1 sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, in den anderen Baugebietsteilflächen nur eine Wohnung.

- 4.3  Baugrenze

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

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


5. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche


- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:


- M Mischfläche mit Aufenthaltsqualität

- F+R Fuß- und Radweg

- 5.3  Feldweg

- 5.4  Straßenbegrenzungslinie

- 5.5  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen, zum Feldweg und zu Grünflächen sind zudem generell nicht zulässig.

- 5.6  Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung mit Angabe der Zweckbestimmung


6. Gestaltung

- 6.1 Baukörper und Grundrissproportion: die Gebäude sind als klare, langgestreckte Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge und ohne Einschnitte auszubilden. Das Verhältnis von Längsseite zu Schmalseite muss mindestens 1,4:1 betragen.

- 6.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 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.

- 6.3 Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit folgenden Dachneigungen auszubilden und mit roten Dachpfannen einzudecken:
 - im WA4 Neigung 25°
 - in den anderen Baugebietsteilflächen Neigung 25 bis 33°

Bei Anbauten sind Pultdächer vorgeschrieben. Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Neigung von 15 bis 33° als Satteldach oder Putdach auszubilden.

- 6.4  vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptdachs

- 6.5 Je 12 m Längsseite ist ein Zwerchgiebel mit bis zu 3,5 m Breite zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.


- 6.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes freigelegt werden.


- 6.7 Als Werbeanlagen sind nur Hinweistafeln üblicher Größe neben der Haustür zulässig (wie z.B. für freie Berufe).

- 6.8 Einfriedungen sind sockellos als senkrechter Holzlatzenzaun, max. 1,0 m hoch, auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Die Einfriedung von Freisitzbereichen ist nur als senkrecht verschalt, begrünte Sichtschutzwand bis zu einer Länge von 3,0 m und bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1  öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung


-  Kinderspielplatz


- 7.2  zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung, der in der Begründung enthaltenen Artenliste. 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).


- 7.3 Garagenvorplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

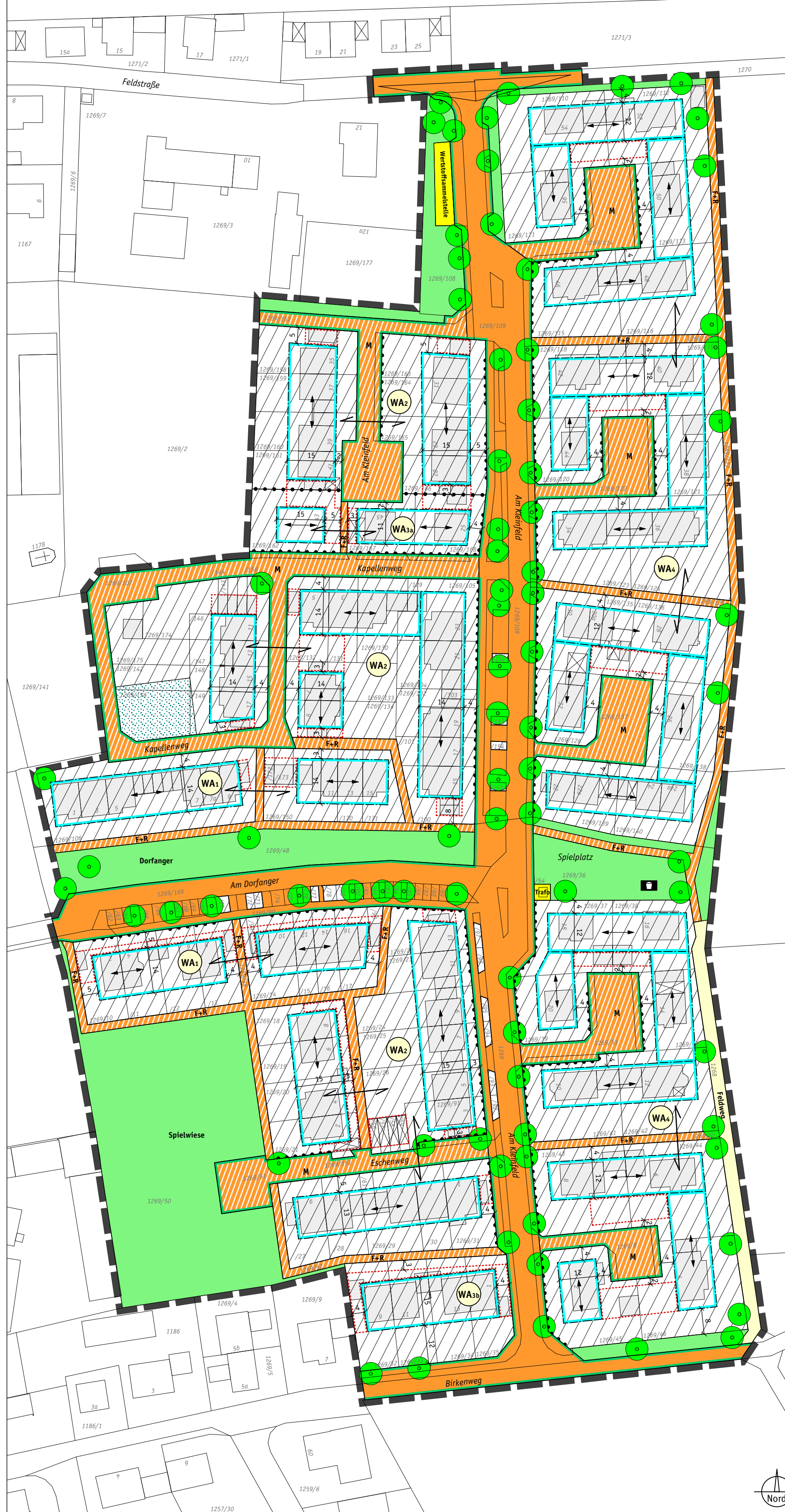
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer

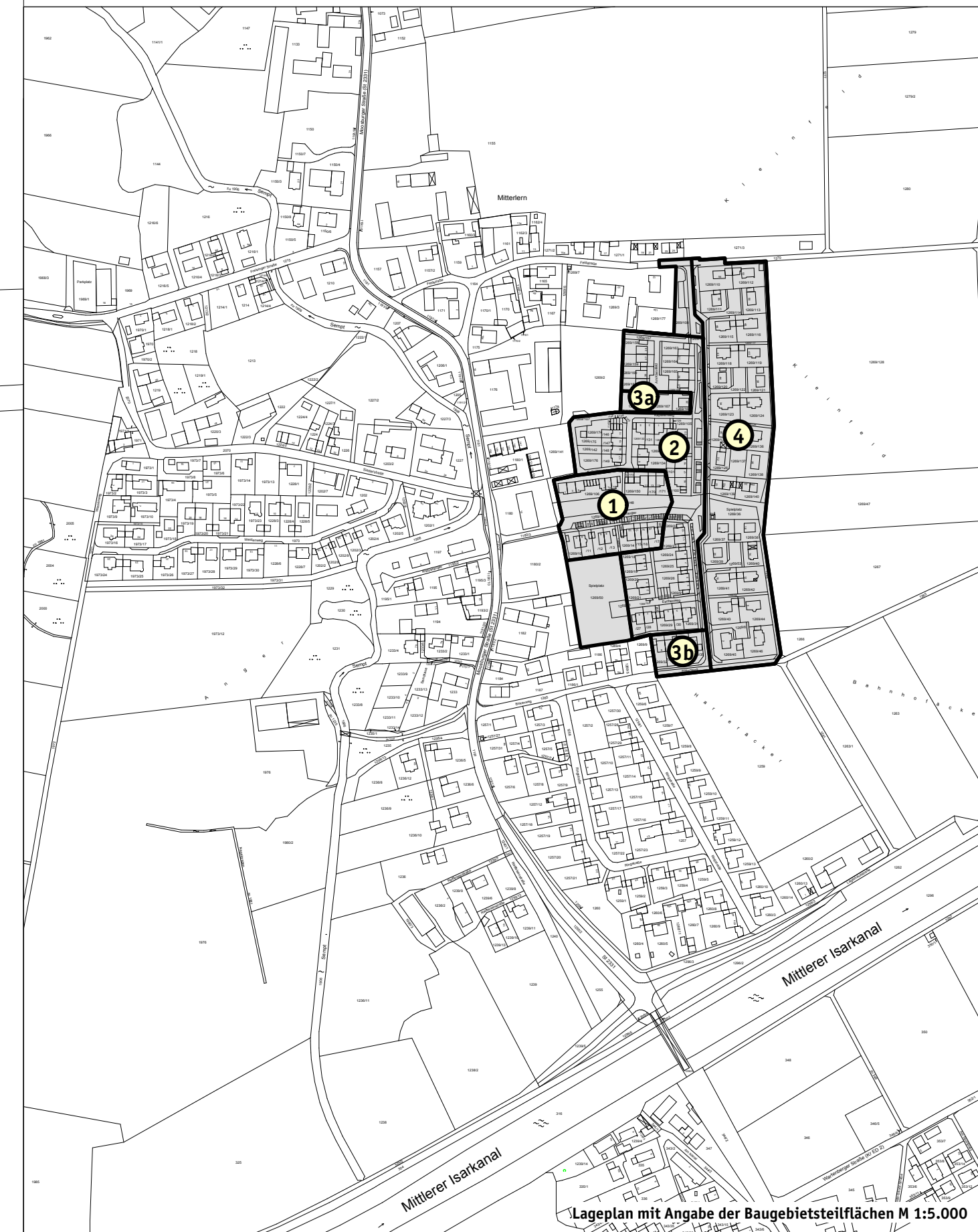
- 1.2  Flurstücksnummer

- 1.3  Maßangabe in Metern



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 diese 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Mitterlern Ost als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 inklusive seiner bisherigen Änderungen.



Lageplan mit Angabe der Baugebietsteilflächen M 1:5.000



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Mitterlern Ost 10. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst | am 14. März 2013 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 23. Mai 2013 (§13 Abs. 2 Nr. 2 Variante 1 BauGB) | vom 21. Juni 2013 bis 20. Juli 2013 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 23. Mai 2013 (§13 Abs. 2 Nr. 3 Variante 1 BauGB) | vom 13. Juni 2013 bis 20. Juli 2013 |

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

- | | |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 1. August 2013 | am 1. August 2013 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
- 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)

5. 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 1. August 2013 mit Begründung vom 1. August 2013 in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den
 1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)