

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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet Mitterlern, Semptauen als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung, Höhe, Bauweise

2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

2.4 in der Baugebietsteilfläche WA2 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

2.5 die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt für Einzelhäuser 170 m², für Doppelhaushälften 90 m²; eine Überschreitung um maximal 85 m² durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen ist zulässig;

2.6 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: 9,5 m
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrbandrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

2.7 maximal zulässige Traufhöhe: 6,0 m
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, am Fahrbandrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

2.8 Höhenlage: bei Gebäuden der Hauptnutzung muss der fertige Erdgeschossfußboden mindestens 30 cm über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen am Fahrbandrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Abstandsflächen

3.1 Baugrenze

3.2 Fläche für 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.

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

4. Straßen und Wege

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten; ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

5. Gestaltung

5.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 34° zur Waagerechten ausgeführt werden.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

5.4 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.

6. Grünordnung, Natur und Landschaft

6.1 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.)

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

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

Umwandlung in artenreiches Feuchtgrünland mit flachen, vernässten Mulden, und vereinzelt angepflanzten Kopfweiden; 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.

6.4 artenreiches Feuchtgrünland

6.5 Geländemulde als Feuchtbiotop

6.6 zu pflanzender Baum

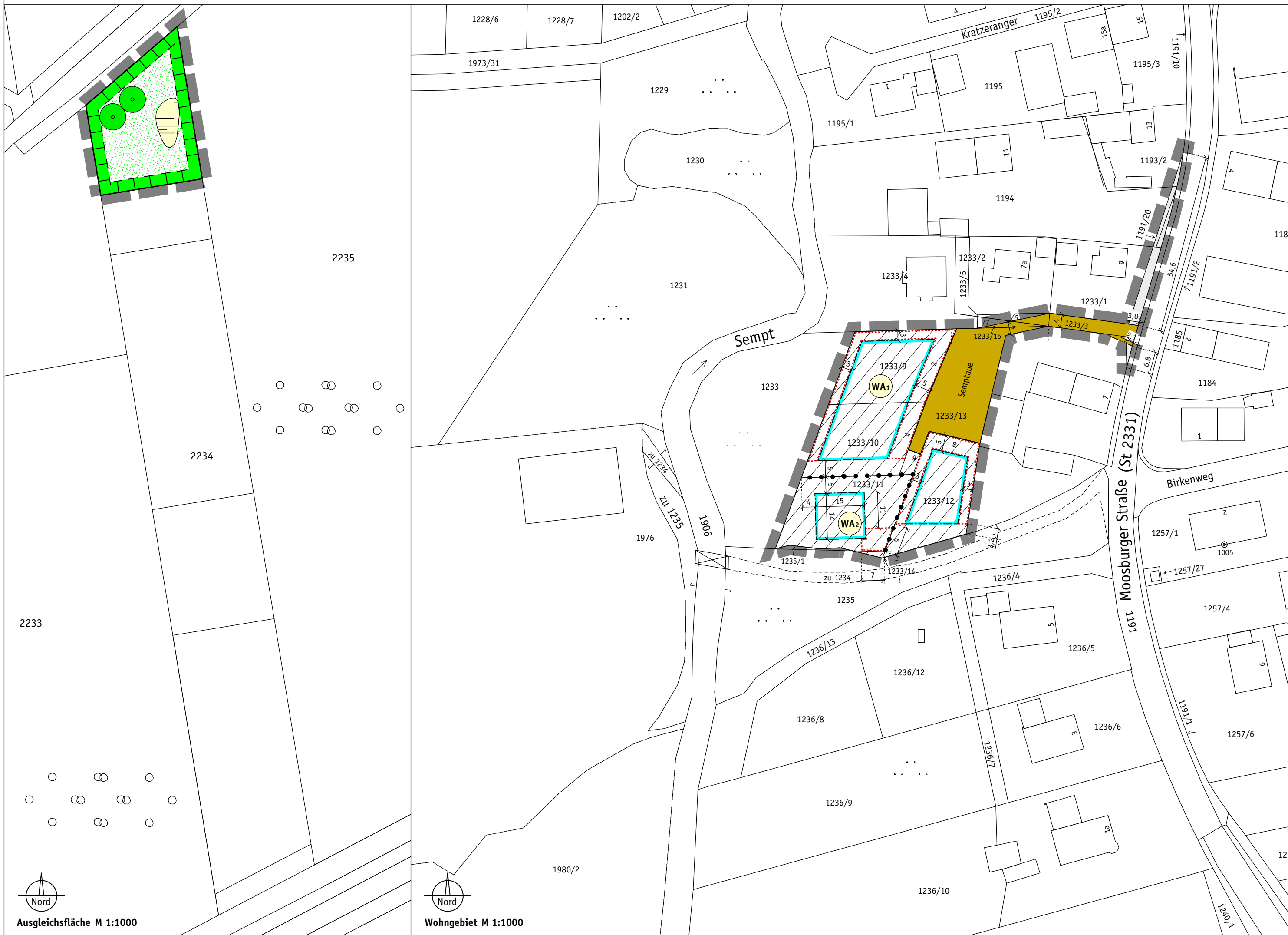
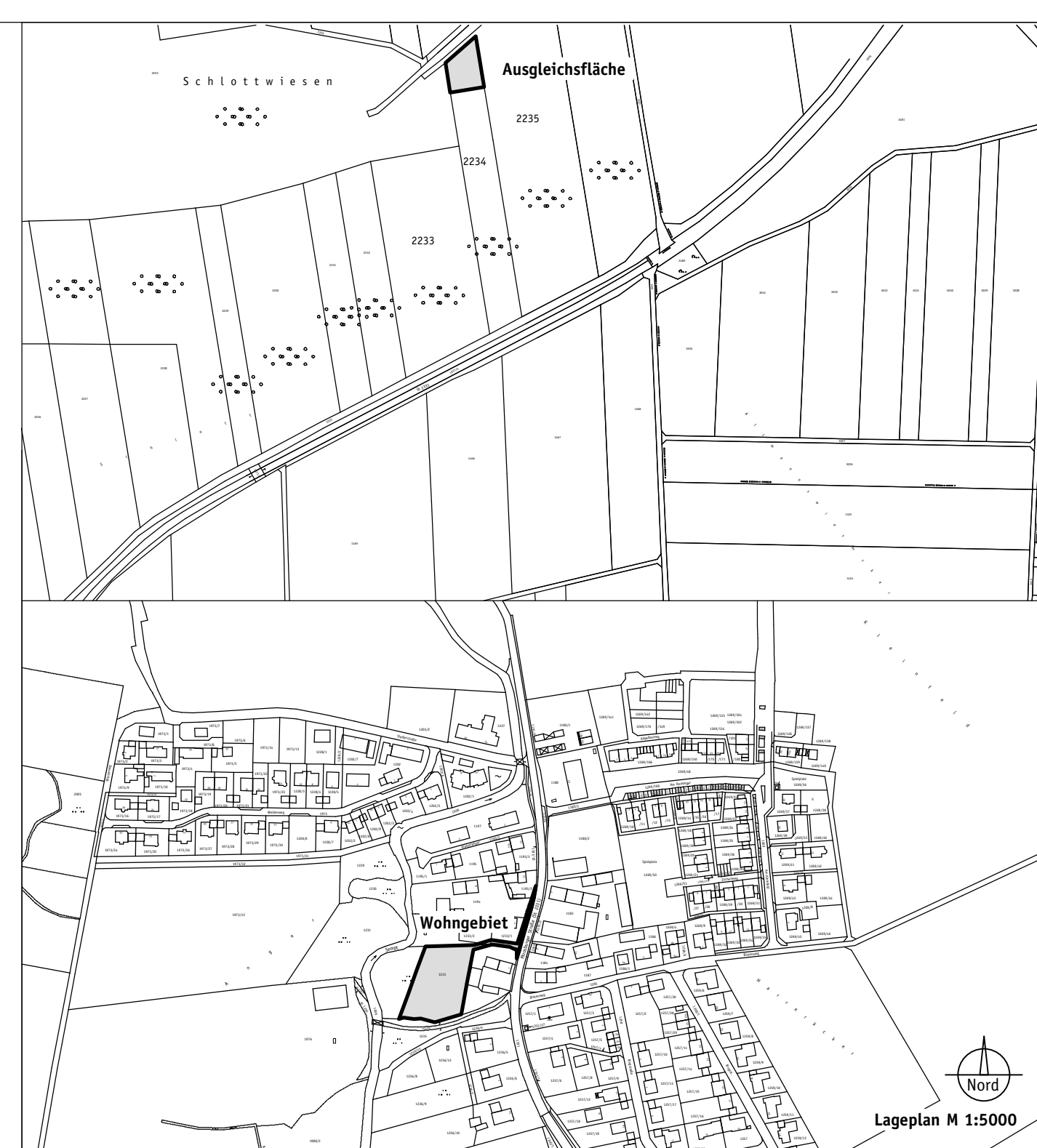
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Mitterlern, Semptauen 1. 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 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 245 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)