





FESTSETZUNGEN





1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes










2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise

- 2.1  Dorfgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
In den Baugebietsteilflächen MD1, MD2a und MD2c sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen oder Flächen unterschiedlicher Nutzung
- 2.3 abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 60 m betragen. Im MD8b darf an die nördliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand herangebaut werden.
- 2.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
in den Baugebietsteilflächen MD4 und MD5: 0,3
in den anderen Baugebietsteilflächen: 0,45
- 2.5 Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.
- 2.6  Höhenbezugspunkt MD8b: in der Baugebietsteilfläche MD8b dürfen bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen, die weniger als 3 m von der Baugebietsteilfläche MD2b entfernt liegen, maximal 6,0 m hoch sein, gemessen über der Geländeoberfläche am Höhenbezugspunkt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Abstandsflächen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Fläche für Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4  St Fläche für Stellplätze: auf diesen Flächen sind Stellplätze als offene Stellplätze zu errichten, Garagen und Carports sind dort nicht zulässig.
- 3.5 Abstandsflächen: es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (Hinweis: Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt hinsichtlich der zulässigen Grenzbebauung im MD8b unberührt).



4. Straßen und Wege, Grünflächen

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fuß- und Radweg
-  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 4.2  Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße (Hinweis: die Tiefe beträgt 3 m, die Länge 70 m nach RAST 06).
- 4.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
-  Auf dieser Fläche sind insbesondere zulässig: Fußgänger-, Freizeit- und Grünbereiche und -anlagen, Radverkehrsanlagen, Biergärten, Marktbereiche, Freibereiche für Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Läden
-  öffentliche Parkplätze
- 4.4  private Verkehrsfläche; Gebäude sind auf dieser Fläche nicht zulässig.
- 4.5  öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

5. Gestaltung

- 5.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und maximal 45° zur Waagerechten ausgeführt werden. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden können geringere Dachneigungen und Pultdächer zugelassen werden.
- 5.2 Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- 5.3 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung zur Waagerechten sind Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite zulässig; die Gauben müssen untereinander und zum Ortgang mindestens 3,5 m Abstand einhalten.
- 5.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Einfriedungen sind sockellos auszuführen. In den Baugebieten MD1, MD2a und MD2c sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 5.5 Im MD3 gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:
- im Dachgeschoss ist abweichend zu Festsetzung 5.2 ein Kniestock zulässig;
- die Traufwandhöhe darf bis zu 7 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über der Fahrhahnoberfläche der Erschließungsstraße am Fahrhahnrand an der Mitte des Baugrundstücks); dies gilt nicht für Zwerchgiebel und Dachgauben;
- ab 35° Dachneigung sind je Gebäudeseite bis zu zwei Zwerchgiebel mit maximal 3,5 m Außenbreite zulässig; Zwerchgiebel müssen untereinander, zu Dachgauben und zum Ortgang mindestens 2 m Abstand einhalten;

6. Grünordnung

- 6.1  zu erhaltender Baum
Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 6.2  zu pflanzender Laubbaum

7. Immissionsschutz

- 7.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der an der Moosburger Straße liegenden Gebäude so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer der Straße abgewandten Fassade liegt oder Schalldämmlüfter einzubauen. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB nach DIN 18005). (Hinweis: die Anforderungen an die Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III).






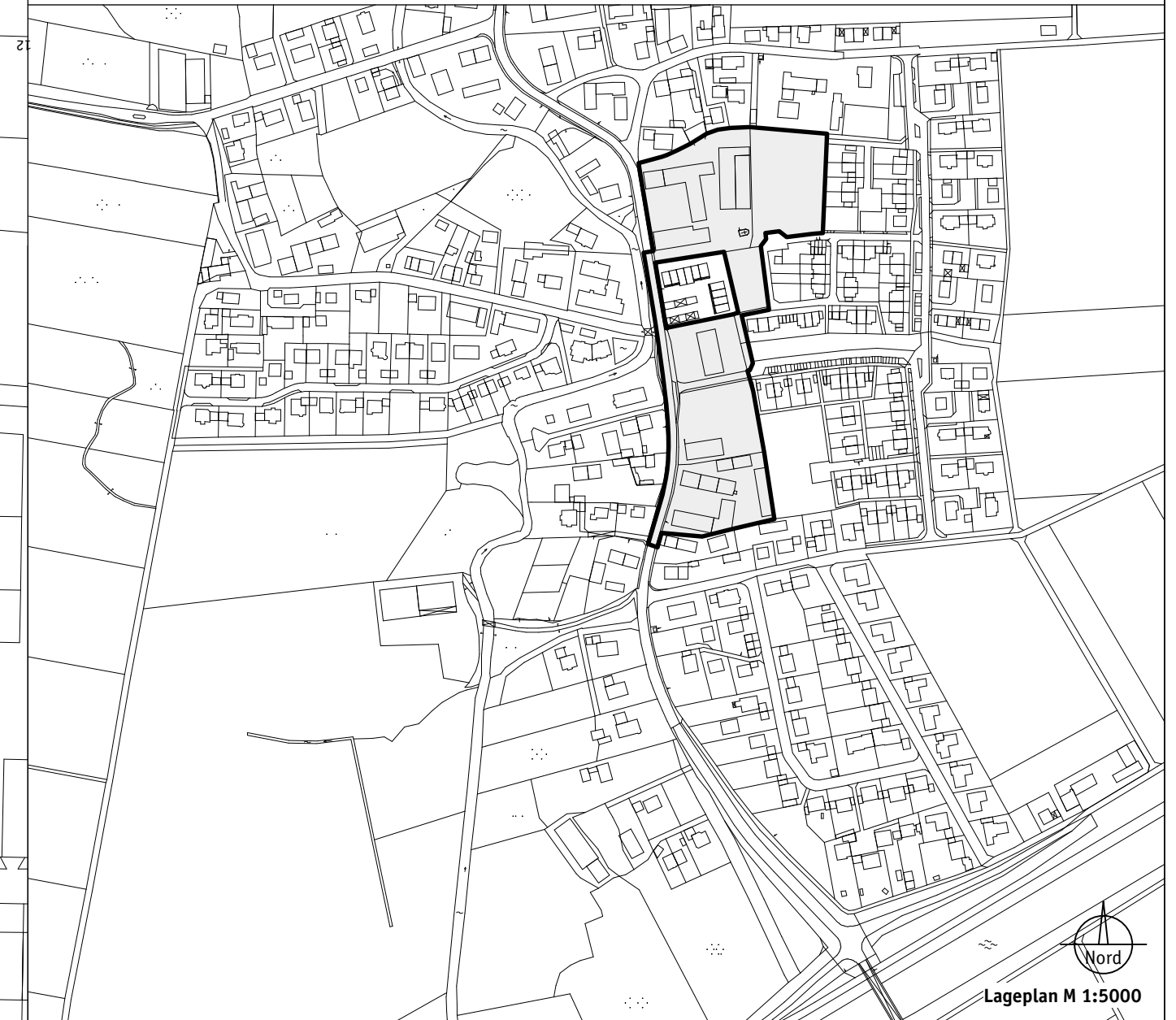
PRÄAMBEL

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. Änderung des Bebauungsplans Mitterlern Zentrum als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

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



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Mitterlern Zentrum 1. beschleunigte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 6. September 2012
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 24. Januar 2013 vom 25. Februar 2013 bis 25. März 2013 (§3 Abs. 2 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 24. Januar 2013 vom 25. Februar 2013 bis 25. März 2013 (§4 Abs. 2 BauGB)
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 24. Januar 2013 mit Begründung vom 11. April 2013 am 11. April 2013
- Die nach §13a BauGB erfolgte beschleunigte 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 24. Januar 2013 mit Begründung vom 11. April 2013 in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)