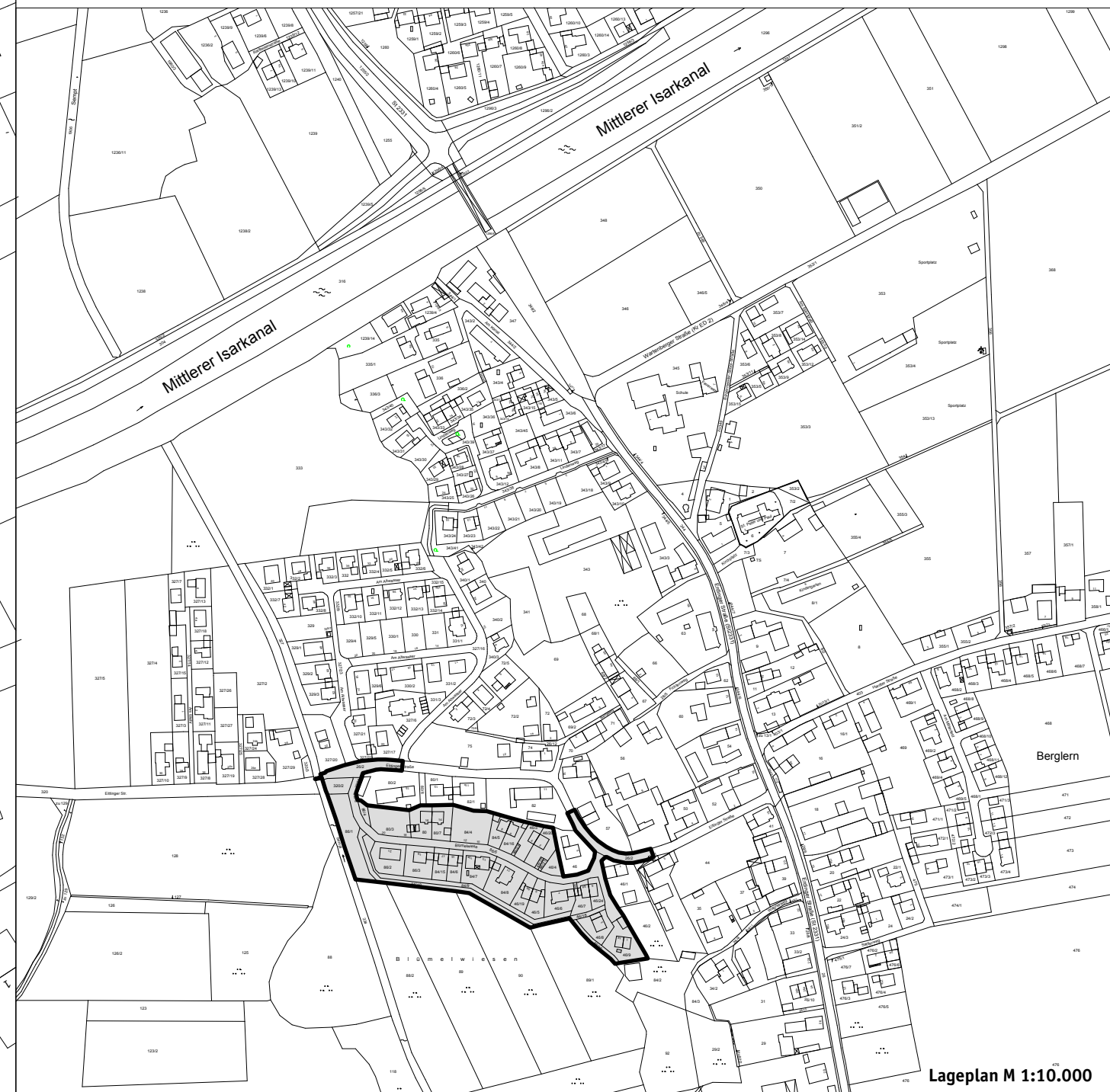




## PRÄAMBEL

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 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes südlich Eitinger Straße als Satzung. Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 inklusive seiner bisherigen Änderungen.



## FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß 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 Grundfläche und Geschossfläche der baulichen Anlagen z.B. Grundfläche 210 m², Geschossfläche 270 m² (Hinweis: die Werte gelten für die gesamte Parzelle).
  - 2.4 Im WA1 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Im WA2 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze**
  - 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Auf den Parzellen 6, 7, 12 und 14 sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3.2 In Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhausteilgebäuden sind im WA1 bis zu zwei Wohnungen, im WA2 eine Wohnung zulässig. Abweichend davon sind in einem Einzelhaus auf Parzelle 9 bis zu drei Wohnungen, auf Parzelle 3 bis zu sechs Wohnungen zulässig.
  - 3.3 Baugrenze  
Erker, Loggien und Balkone dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten. Die Summe der Breiten aller Vorbauten darf bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen. Untergeordnete Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.4 Fläche für Garagen
  - 3.5 Fläche für offene Pkw-Stellplätze
  - 3.6 Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Als zweiter Stellplatz einer Wohnung wird die Garagenzufahrt anerkannt. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4. Straßen und Wege**
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche (Eitinger Straße)
  - 4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Aufenthaltsqualität
  - 4.3 öffentliche Pkw-Stellplätze
  - 4.4 Feldweg

- 5. Gestaltung**
  - 5.1 Die Sockelhöhe darf bis zu 0,3 m betragen. (Sockelhöhe ist die Höhe des Erdgeschossrohbodens, gemessen über der Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße.)
  - 5.2 Die zulässige Traufwandhöhe beträgt im WA1 6,1 m, im WA2 4,0 m. (Traufwandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Traufwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche, gemessen über dem Erdgeschossrohboden).
  - 5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes freigelegt werden.
  - 5.4 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 1,25:1 betragen.
  - 5.5 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.  
  
Die Dachneigung darf bei Traufwandhöhen bis 4,0 m 30° bis 45° betragen, bei größeren Traufwandhöhen maximal 37°. Innerhalb einer Parzelle und bei aneinandergelagerten Garagen und Nebengebäuden sind die Dächer mit einheitlicher Dachneigung zu errichten.  
  
Dachüberstände sind bis zu 0,8 m zulässig. Größere Überstände sind bis zu 1,3 m zulässig, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden. Dacheinschnitte und Abschleppungen sind nicht zulässig.  
  
Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen vorgeschrieben. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist das gleiche Eindeckungsmaterial mit bündigem Dachflächenübergang zu verwenden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
  - 5.6 vorgeschriebene Firstrichtung
  - 5.7 Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig. Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind zwei Zwerchgiebel mit einer Breite von jeweils bis zu 3 m zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben und Zwerchgiebel auf einer Gebäudeseite darf maximal 45% der Gesamtbreite dieser Gebäudeseite betragen.
  - 5.8 Abweichend zu Nr. 5.5 sind bei Garagen auch begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
  - 5.9 Einfriedungen sind sockellos als senkrechter Holzlattenzaun, 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 verschaltete, begrünte Sichtschutzwand bis zu einer Länge von 3,0 m und bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.
  - 5.10 Werbeanlagen sind unzulässig, außer als Hinweistafel üblicher Größe in der Nähe der Haustür (wie z.B. für freie Berufe).
  - 5.11 Einzelantennen sind nicht zulässig.

- 6. Grünordnung, Freiflächen**
  - 6.1 öffentliche Grünfläche
  - 6.2 öffentliche Grünfläche geschlossene, auwaldartige Bepflanzung
  - 6.3 Kinderspielplatz
  - 6.4 zu pflanzender Laubbaum
  - 6.5 zu erhaltender Baum
  - 6.6 Fläche zur Anpflanzung einer Laubhecke; Pflanzraster 1 x 1 m
  - 6.7 Die Frist zur Anpflanzung der festgesetzten Gehölze beträgt zwei Jahre ab Bezug des Gebäudes (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten für die Pflanzfestsetzungen auf). Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen
  - 6.8 Garagenvorplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Bei Stellplätzen ist nach höchstens drei nebeneinander angeordneten Stellplätzen ein 1 m breiter, mit einem Laubbaum beplanter Trennstreifen anzuordnen.
- 7. Immissionsschutz**

Das Baugebiet befindet sich in den Fluglärmschutzbereichen Ci bzw. Ca des Flughafens München. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen in der Zone Ci ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB und in der Zone Ca 35 dB aufweisen. Fenster müssen in der Zone Ci mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 bzw. in der Zone Ca der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

  - 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - 1.2 Flurstücksnummer
  - 1.3 Maßangabe in Metern
  - 1.4 Parzellenummer
  - 1.5 Bauverbotszone entlang der Sempt
  - 1.6 straßenrechtliches Sichtdreieck: bauliche Anlagen und Pflanzen dürfen in dieser Fläche maximal 1,0 m über der Fahrbahn hoch sein; Ausnahme: Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5 m.

## SONSTIGE PLANZEICHEN



# Gemeinde Berglern Bebauungsplan südlich Eitinger Straße 9. vereinfachte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 19. Januar 2012  
(§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 8. März 2012 vom 16. März 2012 bis 3. April 2012 (§13 BauGB)  
  
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.  
  
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 8. März 2012 am 4. April 2012 (§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 5. April 2012  
.....  
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 8. März 2012 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
.....  
1. Bürgermeister Herbert Knur (Siegel)