

A. FESTLEGTUNG DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Im zentralen 2. Wohnzone
 - 2.2 Im übrigen 2. Wohnzone
 - 3. Oberirdische Grundstücksflächen, Bauweise
 - 3.1 Baubau (§3 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Baugarten (§3 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.3 Freizeitanlage
 - 3.4 Einzelhaus zulässig
 - 3.5 Doppelhaus zulässig
 - 3.6 offene Bauweise

- 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßengrenzungslinie
 - Straße
 - Verkehrsberuhigungsbereich
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Planbauart

- 4.2 Private Verkehrsflächen
 - Fläche für Garage, weisse Carport
 - PKW-Box

- 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 5.1 Schutzbereich des Baugebietes
 - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 5.3 vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
 - 5.4 Maßgaben in Mäßen
 - 5.5 Höhe der Engpässe über dem Gelände (Höhe angrenzende Straße, in Grundrisslinien)

- 6. Grünordnung/Pflanzen
 - 6.1 öffentliche Grünflächen
 - 6.2 einwirkende Grünflächen
 - 6.3 Bäume, zu pflanzen
 - 6.4 Bäume, als Grenzrandung auf einem o. ge. Grundstück zu pflanzen



B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

7. Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 Für die Einzelhäuser der Parzellen Nr. 1 - 7, 12, 18, 19 und 20 ist max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Für die Einzelhäuser der Parzellen Nr. 11, 13, 14 und 15, sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Die Nutzung einer Wohnfläche für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig.
 Räume für Hobby- und Tagelagerungen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

8. Maß der baulichen Nutzung
Grundfläche:
 Die maximale Grundfläche der baulichen Anlage nach § 10 Abs. 1 BauNVO wird im jeweiligen Baurealm als eine Zahl vor dem Schrägstrich festgelegt (z. B. 120/—).
Geschossfläche:
 Die maximale Geschossfläche der baulichen Anlage nach § 10 BauNVO wird im jeweiligen Baurealm als Zahl nach dem Schrägstrich festgelegt (z. B. 120/120).
9. Ausmaß der Überbauung der Baugruben
 Die Baugruben dürfen für Wohnanlagen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Größe von max. 10 m überschritten werden. Baugruben dürfen ein Maximum von 1,50 m die Baugruben überschreiten. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze darf bei diesen Überschreitungen 3 m nicht unterschreiten.

10. Dächer
 Symmetrisches Dachstuhl mit einer zulässigen Dachneigung von max. 35 Grad.
 Dachbestand an der Traufe und Giebelhöhe, 80 cm, große Auskragungen sind nur dann zulässig, wenn die Latten- oder weissen Traufen abgedeckt und die vorgezeichneten Bauweisen und Baugruben nicht überschritten werden.
 Dachneigung bis zu einer Breite von 1,3 m, einseitig Dachneigung ab 35 Grad zulässig. Dabei muß die Gebäudehöhe unterhalb der Traufe nicht überschritten werden. Die Traufe der Gebäudehöhe muß mind. 125 cm vor der Grundstücksgrenze liegen.
 Dachüberstände sind bei Einhäusern bis zu einer max. Breite von 3,0 m einseitig zulässig. Dabei muß der Abstand von der Gebäudehöhe 2,0 m betragen.
 Die Feste der Zierbalken und Dachbalken müssen mind. 1 m in einer Hauptfuge angeordnet werden. Dachneigungen sind nicht zulässig.

11. Wände und Höhenlage der Gebäude
 Die Höhe der Oberkante der Fertigabdichten im Erdgeschoßbereich gemessen von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Grundstücksgrenze, die in der Grenzplanung für die jeweilige Grundstücksfläche angegeben ist, ist die Oberkante der Fertigabdichten der Gebäude darf, die in der Planzeichnung angegeben ist. Die Oberkante der Fertigabdichten der Gebäude darf, die in der Planzeichnung angegeben ist, nicht überschritten werden.
 Aufbauten sind zulässig, bis 0,3 m über die Oberkante der Fertigabdichten im Erdgeschoßbereich. Aufbauten für Dachbühnen oder Verandaanlagen sind nicht zulässig.
12. Äußere Gestaltung des Gebäudes
 Außenwände sind als verputzt, gestrichelt, holzverkleidet oder holzkonstruierte Flächen bzw. Oberkanten zulässig.
 Zusammengehörige Gebäude sind in Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 Die Häuser sind mit einem prägnanten Erscheinungsbild zu versehen. Die Häuser sind nach dem Charakter und der Wände, dem Dachbestand und der Wahl der Dachneigung anzugehen.

13. Gärten und Stellplätze
 Die Stellplätze sind nach der gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Berglern auf dem jeweiligen Grundstücksgrenze festzusetzen.
 Die Gärten der Parzellen 1 - 7 dürfen nur mit einer max. Länge von 8 m einseitig werden.
 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gärten bzw. der Carports darf von 10 cm unter bis 15 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 Wände: maximal 3,0 m über Übergangsebenen.
 Bei Mehrgewölbigen, Gärten oder Carports, die unverändert anders als in der Darschau stehen, sind 10 cm Höhe einwirkend auszuführen. Die Höhen 10 cm, groß und niedrig sind zu beachten.

14. Einriedungen
 Gärten dürfen nicht eingezäunt werden.
 Die Gärten sind in einem geschlossenen Zaun einzuzäunen. Der Zaun ist in der Höhe der Oberkante der Fertigabdichten der Gebäude zu sein. Der Zaun ist in der Höhe der Oberkante der Fertigabdichten der Gebäude zu sein. Der Zaun ist in der Höhe der Oberkante der Fertigabdichten der Gebäude zu sein.
15. Stellplätze
 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind öffentliche Stellplätze und Kreisverkehr der Häuser auf der Parzellen 1, 2, 3 und 10 - 20 zu ermöglichen. Das Konzept ist zum Überprüfen einreichen.
16. Sonstige Festsetzungen
 Die Baugruben dürfen für Anlagen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Größe von max. 10 m überschritten werden. Baugruben dürfen ein Maximum von 1,50 m die Baugruben überschreiten. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze darf bei diesen Überschreitungen 3 m nicht unterschreiten.

15. Stellplätze
 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind öffentliche Stellplätze und Kreisverkehr der Häuser auf der Parzellen 1, 2, 3 und 10 - 20 zu ermöglichen. Das Konzept ist zum Überprüfen einreichen.
16. Sonstige Festsetzungen
 Die Baugruben dürfen für Anlagen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Größe von max. 10 m überschritten werden. Baugruben dürfen ein Maximum von 1,50 m die Baugruben überschreiten. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze darf bei diesen Überschreitungen 3 m nicht unterschreiten.

16. Sonstige Festsetzungen
 Die Baugruben dürfen für Anlagen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Größe von max. 10 m überschritten werden. Baugruben dürfen ein Maximum von 1,50 m die Baugruben überschreiten. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze darf bei diesen Überschreitungen 3 m nicht unterschreiten.

17. Grünflächen
Öffentliche Grünflächen:
 Öffentliche Grünflächen sind mit Pflanzen oder Bäumen zu begrünen. Die Flächen sind im Wege zu stellen, angeschlossen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Private Grünflächen:
 Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen vorgesehenen oder nicht als Wasserflächen vorgesehenen Flächen sind zu begrünen oder durch Rasen zu begrünen, im Wege zu stellen, angeschlossen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzungen in Freizeitanlagen:
 Die Gestaltung und Anbauweise der Pflanzungen der Gärten ist unter Beachtung nachfolgender Punkte festzusetzen:
 Die Festsetzungen des Punktes Baumpfanzungen sind zu beachten.
 Alle Arten und Sorten sind großwüchsig, laub- oder Nadelbaum, grünlaubig und aufrecht sein zu müssen. Der Anteil der heimischen Arten darf bis zu 50 % betragen.
18. Baumpfanzungen
 Die Pflanzungen sind nach der gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Berglern auf dem jeweiligen Grundstücksgrenze festzusetzen.
 Die Gärten der Parzellen 1 - 7 dürfen nur mit einer max. Länge von 8 m einseitig werden.
 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gärten bzw. der Carports darf von 10 cm unter bis 15 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 Wände: maximal 3,0 m über Übergangsebenen.
 Bei Mehrgewölbigen, Gärten oder Carports, die unverändert anders als in der Darschau stehen, sind 10 cm Höhe einwirkend auszuführen. Die Höhen 10 cm, groß und niedrig sind zu beachten.

19. Baumpfanzungen
 Die Pflanzungen sind nach der gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Berglern auf dem jeweiligen Grundstücksgrenze festzusetzen.
 Die Gärten der Parzellen 1 - 7 dürfen nur mit einer max. Länge von 8 m einseitig werden.
 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gärten bzw. der Carports darf von 10 cm unter bis 15 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 Wände: maximal 3,0 m über Übergangsebenen.
 Bei Mehrgewölbigen, Gärten oder Carports, die unverändert anders als in der Darschau stehen, sind 10 cm Höhe einwirkend auszuführen. Die Höhen 10 cm, groß und niedrig sind zu beachten.

20. Verschiebung von Oberflächennasser
 Die Verschiebung von oberirdischen Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück und die Verschiebung von oberirdischen Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück sind zu beachten.
21. Pflanzen für Freizeitanlagen
 Die Pflanzungen sind nach der gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Berglern auf dem jeweiligen Grundstücksgrenze festzusetzen.
 Die Gärten der Parzellen 1 - 7 dürfen nur mit einer max. Länge von 8 m einseitig werden.
 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gärten bzw. der Carports darf von 10 cm unter bis 15 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 Wände: maximal 3,0 m über Übergangsebenen.
 Bei Mehrgewölbigen, Gärten oder Carports, die unverändert anders als in der Darschau stehen, sind 10 cm Höhe einwirkend auszuführen. Die Höhen 10 cm, groß und niedrig sind zu beachten.

22. Schutz des Oberbodens
 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, daß er gebrauchswertwährend für die Oberbodenlagerung oberhalb der oberirdischen Decken zu erhalten.
23. Eingriffsmittel
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgeschütten sind mit der Festlegung der Entscheidung zu legen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Planperiode abzuschließen.
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens am Ende der oberirdischen Planperiode abzuschließen.
24. Ausgleich für unermessbare Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter im Geltungsbereich
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgeschütten sind mit der Festlegung der Entscheidung zu legen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Planperiode abzuschließen.
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens am Ende der oberirdischen Planperiode abzuschließen.

25. Anwendung der Ausgleichsmaßnahmen
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgeschütten sind mit der Festlegung der Entscheidung zu legen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Planperiode abzuschließen.
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens am Ende der oberirdischen Planperiode abzuschließen.

26. Bestand und Begrünung
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgeschütten sind mit der Festlegung der Entscheidung zu legen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Planperiode abzuschließen.
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens am Ende der oberirdischen Planperiode abzuschließen.

27. Flächenwert
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgeschütten sind mit der Festlegung der Entscheidung zu legen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Planperiode abzuschließen.
 Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens am Ende der oberirdischen Planperiode abzuschließen.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss gefasst** am 30.07.2003
 öffentlich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Berglern (§2 Abs. 1 BauO) am 08.08.2003
 Fristabgabe Bürgeranträge in der Fassung vom 08.07.2003 (§3 Abs. 1 BauO) vom 08.08. - 15.10.2003
 Fristabgabe Stellung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 07.11.2003 (§3 Abs. 2 BauO) vom 05.01. - 05.03.2004
 Satzungsbeschluss in der Fassung vom 18.02.2004 des Planungsprüfungsausschusses, Erding im Gründungsplan (Fassung vom 30.07.2003) (§10 Abs. 1 BauO) am 18.02.2004

2. **Der Bebauungsplan wurde aus der dritten Flächenzuteilungsplanung ersetzt.** Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. **Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 18.02.2004 auf die Einwirkung des Bürgerantrages. Ingeborg, 88 der Bekanntmachung mit der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 1 BauO).**

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)


Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

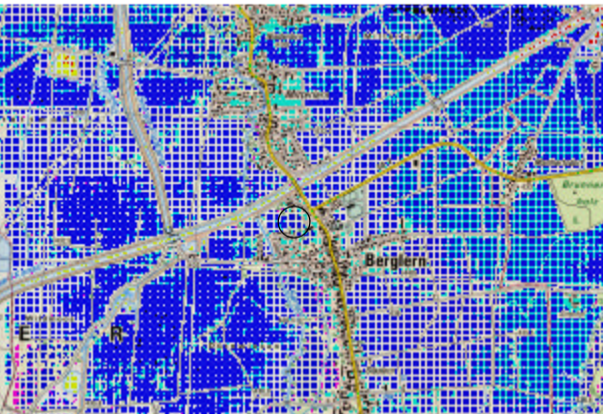
Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)

Warberg, 1. Bürgermeister Herbert Kur (Siegel)



GEMEINDE BERGLERN



BEBAUUNGSPLAN LINDENWEG

PARZELLE	MASSSTAB
BERGLERN - LINDENWEG	1:500
A FESTE DUNG DURCH ZWANGSZEICHEN	
B FREI WEG DURCH ZEICHEN	
C WECHSEL	
D WECHSEL DURCH ZEICHEN	
F FELDUNG VOM 19.02.2004	

ARCHITECTURBÜRO
RICHARD FALTERER
DORFENER STR. 18
85435 ERDING

TEL 08122 / 9944-0
FAX 08122 / 9944-49