

# 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)
- Beherbungsbetriebe und Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer, sind nicht zulässig.
- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- 2.3 Verbindung zusammengehörender Baugebietsteilflächen

## 3. Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im WA1 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, im WA2 nur Einzelhäuser.
- 3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu beträgt die Tiefe der Abstandsflächen
- im WA1 für Anlagen auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 0,27 H, aber mindestens 3 m;
  - im WA2 für Carports - soweit nicht nach § 6 Abs. 7 BayBO abstandsflächenfrei - auf den für sie festgesetzten Flächen im 0,4 H, aber mindestens 1 m. Diese abweichende Tiefe gilt nur an der Ostseite der Carports.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätzen und Zufahrten

- 4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.
- 4.2 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten:
- Z Zufahrten
  - St offene Stellplätze
  - CP Carports
  - CP/St Carports oder offene Stellplätze
  - Ga Garagen
- Die Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.3 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten sowie Zufahrten zu sonstigen Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Grundfläche WA1: Die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 115 m<sup>2</sup>. Überschreitungen sind zulässig:
- bis zu 45 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
  - um weitere 35 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen mit Öffnungsanteil von mindestens 30 %; jedoch insgesamt höchstens bis zu einer GRZ von 0,85.

- 5.2 Grundfläche WA2: Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Überschreitungen sind zulässig:
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
  - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen mit Öffnungsanteil von mindestens 30 %;

- 5.3 Bezugspunkt als Höhenniveau in Meter über Normalhöhennull für die nachfolgenden Höhenfestsetzungen, z.B. 431,5 m ü. NHN.

- 5.4 Die Firsthöhe darf maximal 10,8 m betragen (Höhe des Firstes über der Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.3).

- 5.5 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,6 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.3).

- 5.6 Im WA2 dürfen Carports maximal 3,0 m hoch sein, gemessen vom Niveau der jeweiligen Zufahrt.

## 6. Wohnungen und Stellplätze

- 6.1 In Wohngebäuden ist im WA1 höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA2 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 185 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

- 6.2 Abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Besucherstellplätze vorgeschrieben. § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung findet keine Anwendung. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 20. April 2017.

- 6.3 Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Stellplätze sind mit Elektroladestationen in folgender Zahl auszustatten: je vollendete fünf Stellplätze eines Gebäudes ist eine Elektroladestation zu errichten.

- 6.4 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind auf dem Baugrundstück Fahrradstellplätze herzustellen und bereitzuhalten. Je 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens ein Abstellplatz vorgeschrieben. Ein Abstellplatz muss mindestens 2,0 m lang und 0,8 m breit sein. Die Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein.

## 7. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Fußweg
- 7.3 öffentlicher Parkplatz
- 7.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- 7.5 Zu öffentlichen Grünflächen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.
- 7.6 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 7.7 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

## 8. Gestaltung

- 8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40° ausgeführt werden. Dachgauben sind von der Vorschrift ausgenommen. Die Festsetzung gilt auch nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.
- 8.2 Firstrichtung
- 8.3 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind Dachgauben mit Breiten bis zu 1,5 m zulässig. Auf Dächern mit mindestens 32° Neigung ist je Dachseite ein Zwerchgiebel mit bis zu 3,8 m Breite zulässig. Die Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortsgang einhalten. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen.
- 8.4 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, First-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.
- 8.5 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig, ausgenommen als Terrassentrennwände.
- 8.6 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zu 10 cm über der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 8.7 Carports im WA2 sind an der Ostseite mit geschlossenen Außenwänden auszuführen. Die Wände dieser Carports sind oberhalb eines maximal 30 cm hohen Sockels als vertikale Holzschalungen auszubilden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie beschichtete Oberflächen in Brauntönen zulässig.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Schallschutzmaßnahmen für tagsüber genutzte Aufenthaltsräume: Nicht dem Schlafen dienende, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (wie Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros), deren zur Belüftung notwendige Fenster oder Türen in den in nachfolgender Tabelle gekennzeichneten Fassadenbereichen zu liegen kommen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

	Südfassade	Westfassade	Nordfassade	Ostfassade
Parzelle 1a		x		
Parzelle 1b		x		
Parzelle 1c	x	x	x	
Parzelle 2a	x	x	x	
Parzelle 2b	x		x	
Parzelle 2c	x		x	
Parzelle 3a		x		
Parzelle 5a		x		

## 9.2 Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume:

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in folgender Tabelle gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Fenster oder Türen zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur fensterunabhängigen Belüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

	Südfassade	Westfassade	Nordfassade	Ostfassade
Parzelle 2a	x	x		
Parzelle 2b	x			
Parzelle 2c	x			
Parzelle 3a		x		

- 9.3 Fläche für eine Lärmschutzwand, Höhe 1,80 m über dem Gelände; Luftschalldämmung DLs mindestens 24 dB; die Wand ist über die gesamte Länge einheitlich mit vertikaler Holzschalung auszuführen.

- 9.4 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schalleistungspegel des Geräts - Mindestabstand:  
 45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;  
 65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m

Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann bei geeigneten baulichen oder technischen Schallschutzvorkehrungen wie Begrenzung der Tonhaltigkeit, Abschirmung der Geräuschemissionen oder Einhausung des Geräts als Ausnahme zugelassen werden (Hinweis: die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen).

## 10. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 10.1 öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)
- 10.2 zu pflanzender Laubbaum der Wuchsortung II
- 10.3 Im WA1 ist auf jedem Grundstück mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsortung III zu pflanzen. Im WA2 ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsortung II je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere geeignete Baumarten auf).
- 10.4 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsortungen II und III muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß und mindestens 1,50 m tief sein.
- 10.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturnah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.
- 10.6 Dächer von Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m<sup>2</sup> sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.
- 10.7 Offene Stellplätze im WA2 sind an der Ostseite mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzufassen.
- 10.8 Die in Nr. 10.1 bis 10.7 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 10.9 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
- 10.10 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.
- 10.11 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Behälter muss im WA1 mindestens 0,5 l pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen, im WA2 mindestens 0,3 l pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- 10.12 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a).

# 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 diesen Bebauungsplan Feldstraße als Satzung.

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 abzubrechendes Gebäude
- 1.2 Parzellennummer
- 1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.4 Höhenlage bestehender Straßen in Meter über Normalhöhennull, z.B. 431,4 m ü. NHN

## 2. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

- 2.1 Bodendenkmal D-1-7637-0006 Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters



# Gemeinde Berglern Bebauungsplan Feldstraße

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 27. Juli 2023
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 13. Juli 2023 in der Fassung vom 31. Januar 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 18. September 2023 bis 19. Oktober 2023 vom ..... bis .....
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 13. Juli 2023 in der Fassung vom 31. Januar 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 18. September 2023 bis 19. Oktober 2023 vom ..... bis .....
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am ..... mit Begründung vom .....
- Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den ..... Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den ..... Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

