

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)

Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer.

3. Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die zulässige Hausform ist durch Planzeichen vorgegeben:

-  nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA1 0,3 H, aber mindestens 3 m.

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; die Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.3  Ca nur Carports zulässig

- 4.4 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/Grundflächenzahl:

Im WA1 beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO für Grundstücke mit Einzelhäusern 150 m², für Grundstücke mit Doppelhäusern 110 m².

Überschreitungen sind im WA1 in folgendem Umfang zulässig:

- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.

Im WA2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35.

Überschreitungen sind im WA2 in folgendem Umfang zulässig:

- bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,7 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.

- 5.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche
- bei Grundstücken mit Doppelhausbebauung am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die das Gebäude angebaut wird,
 - bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die am höchsten gelegene Zufahrt maßgeblich.

- 5.3 Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2).

- 5.4 Die Traufwandhöhe darf im WA1 bis zu 6,50 m betragen. Bei Doppelhäusern muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. Im WA2 ist eine Traufwandhöhe von bis zu 8,50 m zulässig (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)

6. Wohnungen und Stellplätze

- 6.1 In Wohngebäuden ist im WA1 höchstens eine Wohnung je 300 m² Grundstücksfläche zulässig, im WA2 höchstens eine Wohnung je 140 m² Grundstücksfläche. (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks entsprechend § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Ergebnis aus der o.g. Verhältniszahl und der Grundstücksfläche kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).

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

- 6.3 Im WA2 ist je fünf vorgeschriebene Stellplätze einer baulichen Anlage eine Elektro-ladestation zu errichten.

7. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3  Fuß- und Radweg

- 7.4  Fußweg

- 7.5  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

-  Parkplatz

-  Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

- 7.6  Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über Normalhöhennull, z.B. 432,0 m ü. NHN

- 7.7  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

- 7.8 Zu öffentlichen Grünflächen, zu Fußwegen und zu Fuß- und Radwegen und zu Flächen für Versorgungsanlagen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.

- 7.9  Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

- 7.10  Sichtflächen: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind einzelne Baumstämme, Schilderpfosten o.ä..

8. Gestaltung

- 8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 10 bis 45° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.

- 8.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m
 - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
 - Breite höchstens 3,50 m
 - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand

- 8.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Höhe, first- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

- 8.4 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.

9. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1  Öffentliche Grünfläche: Siedlungseingrünung und -durchgrünung

- 9.2  Platz Öffentliche Grünfläche: Quartiersplatz mit Bolzplatz

- 9.3  zu pflanzender Laubbaum Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

- 9.4  standorttypische Sträucher, Neupflanzung

- 9.5 Auf jedem Grundstück im WA1 ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III zu pflanzen, im WA2 mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung II je 500 m² Grundstücksfläche (Hinweis: die Begründung führt für jede dieser Gruppen mehrere geeignete Baumarten auf).

- 9.6 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

- 9.7 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.

- 9.8 Die in Nr. 9.3 bis 9.5 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 9.9 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
- 9.10 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.

- 9.11 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/m² Grundstücksfläche betragen, im WA2 mindestens 0,25 l/m² Grundstücksfläche.

- 9.12 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 $\approx 0,1/a$).

- 9.13  öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Maßnahme)

Die Maßnahmen dienen als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie als artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für die vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Brutrevieren der Feldlerche und der Schafstelze (CEF-Maßnahmen).

 Maßnahme A1 - Extensiver Acker (8.005 m²): Anlage von Blühflächen (ca. 0,4 ha) sowie Getreideflächen mit erweitertem Saatreihenabstand oder Bracheflächen (ca. 0,4 ha)
- Saatreihenabstand Getreide mind. 30 cm
- Ackerbrache selbstbegründend, jährlich umgebrochen
- eine Rotation der Teilmaßnahmen innerhalb der Fläche A1 ist möglich

 Maßnahme A2 - Extensives Grünland (8.667 m²): Entwicklung eines extensiven, artenreichen und lückigen Grünlandes

Für die Maßnahmen sind standortspezifische Saatmischungen regionaler Herkunft zu verwenden. Neusaaten erfolgen lückig mit Erhalt von Rohbodenstellen. Auf den Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern nicht zulässig. Mechanische Unkrautbekämpfung, Ernte und sonstige Bearbeitung ist vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres unzulässig, ausgenommen erforderliche Schröpschnitte oder Beweidung des Grünlandes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Maßnahme A2 wird den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dabei fällt ein Anteil von 71 % auf die Baugrundstücke, ein Anteil von 29 % auf die öffentlichen Erschließungsflächen. (Hinweis: die Maßnahme A1 kann für den Ausgleich anderer Eingriffe verwendet werden.)

10. Immissionsschutz

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

Schallleistungspegel 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

SONSTIGE PLANZEICHEN

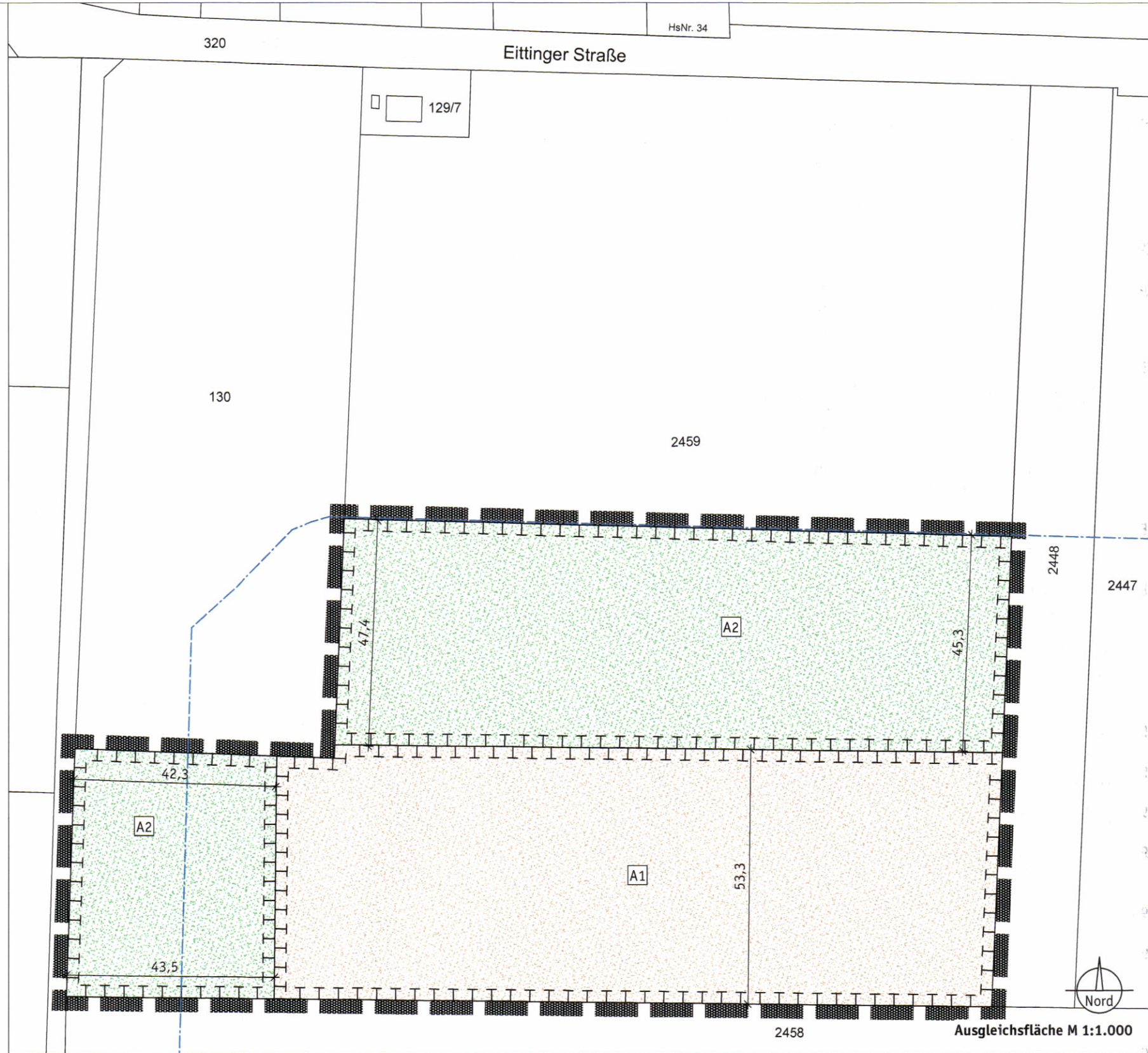
1. Parzellierung

- 1.1  Parzellennummer

- 1.2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Hinweise

- 2.1  Meidedistanz Feldlerche zu Straßen, Wegen und Gehölzen



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 Bajuwarenhof Ost als Satzung.



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Bajuwarenhof Ost

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 24. Oktober 2024 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 11. Oktober 2024 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 4. November 2024 bis 22. November 2024 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 11. Oktober 2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 25. Oktober 2024 bis 22. November 2024 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Dezember 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 2. Januar 2025 bis 4. Februar 2025 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Dezember 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 2. Januar 2025 bis 4. Februar 2025 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 12. Mai 2025 | am 24. Juni 2025 |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg, den 30.06.2025

Erster Bürgermeister Anton Scherer

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.07.2025, 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 12. Mai 2025 mit Begründung vom 12. Mai 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den 14.07.2025

Erster Bürgermeister Anton Scherer

gefertigt am 12. Mai 2025

Verfahrensvermerke vom 25. Juni 2025

architekturbüro pezold-Wartenberg