

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS WOHNGEBIET SÜDLICH DER SIEDLERSTRASSE GEMEINDE MITTERLERN

PLANFERTIGER

FALK von TETTENBORN

DIPL.ING. ARCHITEKT

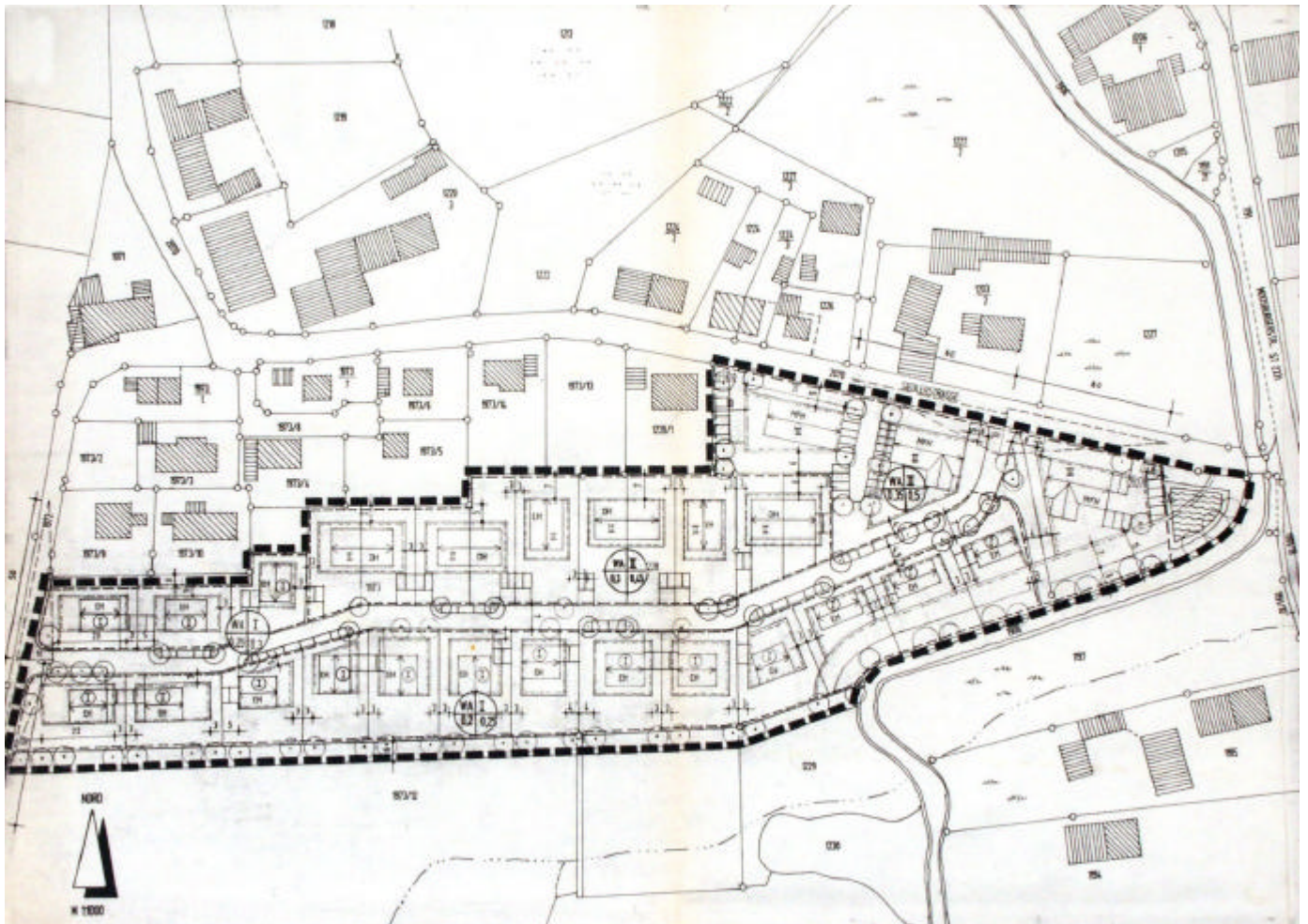
SÄULINGSTRASSE 25

8000 MÜNCHEN 21

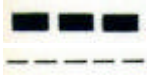
TELEFON 089 577314

MÜNCHEN, DEN 6 8.1991

TELEFAX 099 577341



ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GRENZE EINES GEBIETES MIT EINHEITLICHER NUTZUNG, GESCHOSSZAHL, GFZ
UND GRZ



ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH ART.4 BAUNVO



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



HOCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL



HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

EH, DH, MFH

BAUWEISE (EINZELHAUS, DOPPELHAUS, MEHRFAMILIENHAUS)



STRASSENBEGLEITGRÜN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



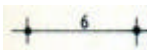
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
BAUGRENZE



WASSERFLÄCHE



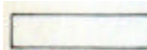
MASSZAHL



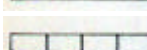
VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG



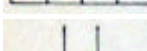
VERKEHRSBERUHGTE WOHNSTRASSE



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



PRIVATE GARAGEN UND STELLPLÄTZE



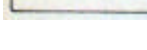
GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (SIND 19 BEREICH DER
WOHNSTRASSE NUR DURCH OBERFLÄCHERGESTALTUNG ABGEGRENZT)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



SICHTDREIECK, FREIHALTUNG DER SICHT AB 0,80 M ÜBER
STRASSENBERKANTE INNERHALB DER SICHTDREIECKE



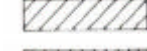
BÄUME ZU PFLANZEN / BESTANDSBÄUME



ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR HINWEISE



GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND



WOHNGEBÄUDE BESTEHEND



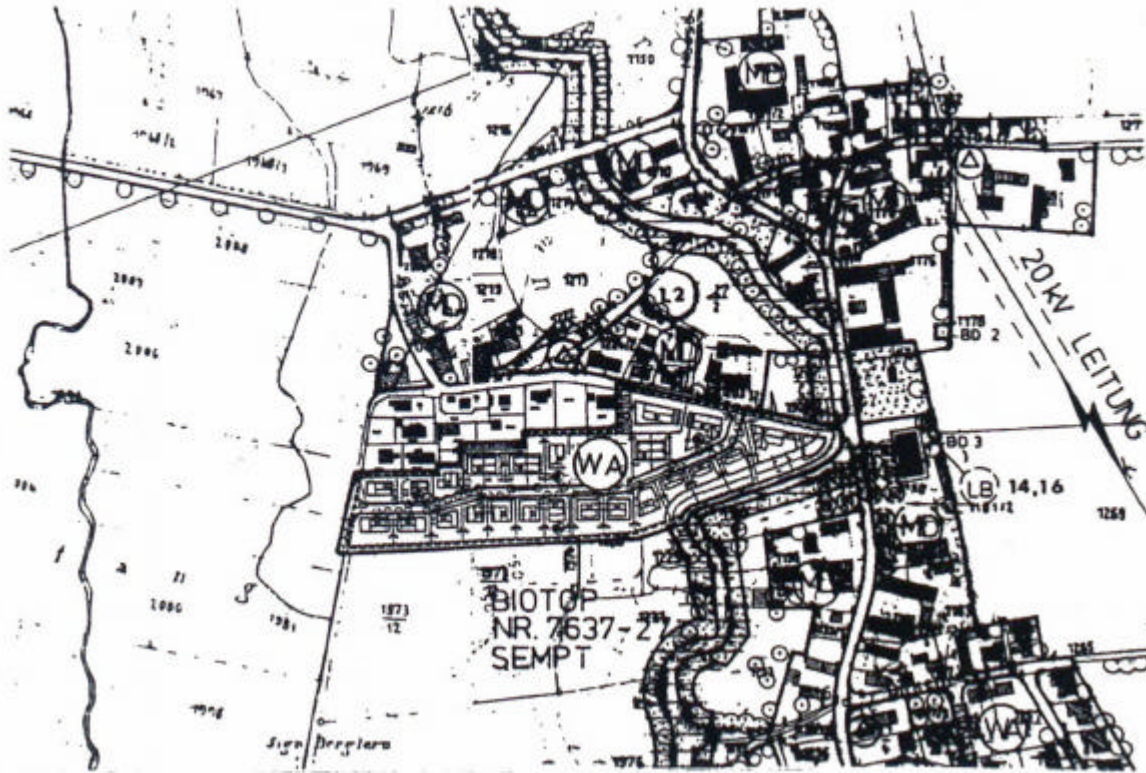
NEBENGEBÄUDE BESTEHEND



VORSCHLAG ZUR GEBÄUDESTELLUNG

ÜBERSICHTSPLAN MITTERLERN

M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSART

Das Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990.

2. GEBÄUDE

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschöszahlen sind Höchstgrenzen.

2.2 Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.3 Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind nicht mitzurechnen.

2.4 Zulässige Dachneigung: 30 - 45 Grad.

2.5 Der First muß in Längsrichtung verlaufen.

2.6 Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Andere Dachformen sind zulässig, wenn die gewählte Form einen sinngemäßen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und sich in die umliegende Bebauung einfügt.

2.7 Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenkante Wand, zugelassen.

2.8 Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind zugelassen. Die Summe aller Dachgauben (gemessen wird jeweils die lichte Dachöffnung) darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

2.9 Erker, Loggien, Balkone sind allgemein zulässig, dürfen jedoch um höchstens 1,50 m die Baugrenze überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf bei Überschreitung der Baugrenze ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

2.10 Mit Ausnahme der Gemeinschaftsantenne sind Einzelantennen nicht zulässig.

2.11 Die Höhe der Oberkante der Kellergeschoßrohdecke gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.

2.12 Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser können als Reihenhäuser genutzt werden, jedoch ist eine Bebauung mit "Reihenhaus-Charakter" (kleine abgetrennte Grundstückspartellen oder in der Flucht verspringende Baukörper) nicht zulässig.

2.13 Bei Doppelhäusern müssen First und Traufe in gleicher Höhe durchlaufen.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Platz vor der Garage darf ausnahmsweise als Zweitstellplatz für 1 Wohneinheit angerechnet werden.

3.2 Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein und dürfen nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze liegen.

3.3 Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

3.4 Doppelgaragen und Sammelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

3.5 Stapelparkergaragen mit einer Traufhöhe bis maximal 3 m sind an Grundstücksgrenzen zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind entlang der Straße mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Gehweges zugelassen. Die Einfriedungen sind als sockellose, senkrechte Holzlatten bzw. Staketenzäune oder Hecken, an seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze auch als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Die durch das Planzeichen "Straßenbegleitgrün" gekennzeichneten Flächen sind soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nicht anderes erfordert, als Rasenfläche anzulegen, und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.. Flächenhafte Anpflanzungen und Buschgruppen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen. Vorgeschlagen werden: Bergahorn, Bluthartriegel, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kiefer, Liguster, Salweide, Sanddorn, Vogelkirsche, Weißdorn etc.

5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Kfz-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten "zu pflanzenden Bäume" können auf die Mindestzahl angerechnet werden. Für Baum- und Strauchpflanzungen die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind bodenständige Gehölze (nach Ziffern 5.1 und 5.2) zu verwenden.

- 5.3 Die 6 m breite öffentliche Grünfläche am südlichen Rand wird von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ortsrand bepflanzt. Der 8 m breite Streifen an der Sempt wird als öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand festgelegt und ist auch für künftige Unterhaltsmaßnahmen an der Sempt nutzbar.
- 5.4 Für die Bauvorhaben im Quartier WA/II/O,32/0,5 sind Freiflächengestaltungspläne, die von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen sind, zum jeweiligen Bauantrag vorzulegen.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die neue Erschließungsstraße des Wohngebietes wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße festgesetzt.

7. SICHTFELDER

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind einzelstehende, hochstämmige Bäume, deren Astwerk mindestens 2,0 m über Terrain liegt, und Einfriedungen gemäß Ziff.4.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Fläche regeln sich nach der BayBO in der zur Zeit der Genehmigung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

9. SEMPT BIOTOP

Entlang der Sempt dürfen in einer Abstandsfläche von 15 m, gemessen vom Ufer keine Gebäude errichtet werden. Private Einfriedungen müssen einen Abstand von 8 m vom Ufer einhalten, so daß das Ufer frei zugänglich ist. Der gesamte Pflanzbestand am Semptufer ist zu erhalten.

10. HINWEISE

- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Berglerner Gruppe angeschlossen sein.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Bis zur Möglichkeit der Anschlußnahme an die zentrale Abwasserbeseitigung können folgende Zwischenlösungen zugelassen werden:
- a) Anschluß sämtlicher Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation und Reinigung der Abwässer in einer zentralen gemeindlichen Kläranlage. Dazu muß von der Gemeinde eine mobile Kläranlage angemietet werden und die wasserrechtlichen Voraussetzungen für die Einleitung für die Sempt geschaffen werden.
 - b) Reinigung der Abwässer in einzelnen Hauskläranlagen. Aufgrund der massiven Bebauung und der damit verbundenen zusätzlichen Grundwasserbelastung müssen an die Anlagen höhere Anforderungen gestellt werden. Die Einzelbauvorhaben sind dann jeweils dem Wasserwirtschaftsamt Freising zur Begutachtung vorzulegen. Für Wohnanlagen sind auf jeden Fall vollbiologische Kleinkläranlagen erforderlich.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 10.2 Das Niederschlagswasser von Dächern ist über Sickeranlagen zu vorsickern.
- 10.3 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- 10.4 Westlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Baugebiet; zeitweise Lärm- und Geruchsmissionen sind unvermeidbar und hinzunehmen.
- 10.5 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.
Das Netz ist so ausgelegt, daß außer den üblichen Hauseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
Die Hausanschluskabel enden in Wandnischen oder In a.P.-Haus-Anschlußkästen im Keller, an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Berglern am 14.8.1990 gefaßt und am 31.8.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.10.1990 hat in der Zeit vom 17.12.1990 bis 18.1.1991 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.10.1990 hat in der Zeit vom 26.11.1990 bis 14.1.1991 stattgefunden.

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.2.1991 hat in der Zeit vom 22.2.1991 bis 22.3.1991 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom .23.4.1991 wurde vom Gemeinderat Berglern am 23.4.1991 gefaßt (§ 10 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.4.1991 wurde mit Schreiben der Gemeinde Berglern vom 8.5.91 an das Landratsamt eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.7.91 Az . 42/610 4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 30. 8.91 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.4.91 in Kraft (§ 12 BauGB).

Berglern, den 3.9.1991

Knur
1.Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs.1 Nr.10 BayBo erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§1

Der Bebauungsplan "Wohngebiet südlich der Siedlerstraße" In der Fassung vom 23.4.1991 mit Begründung vom 12.01.1991 ist gem. § 10 BauGB beschlossen.

§2

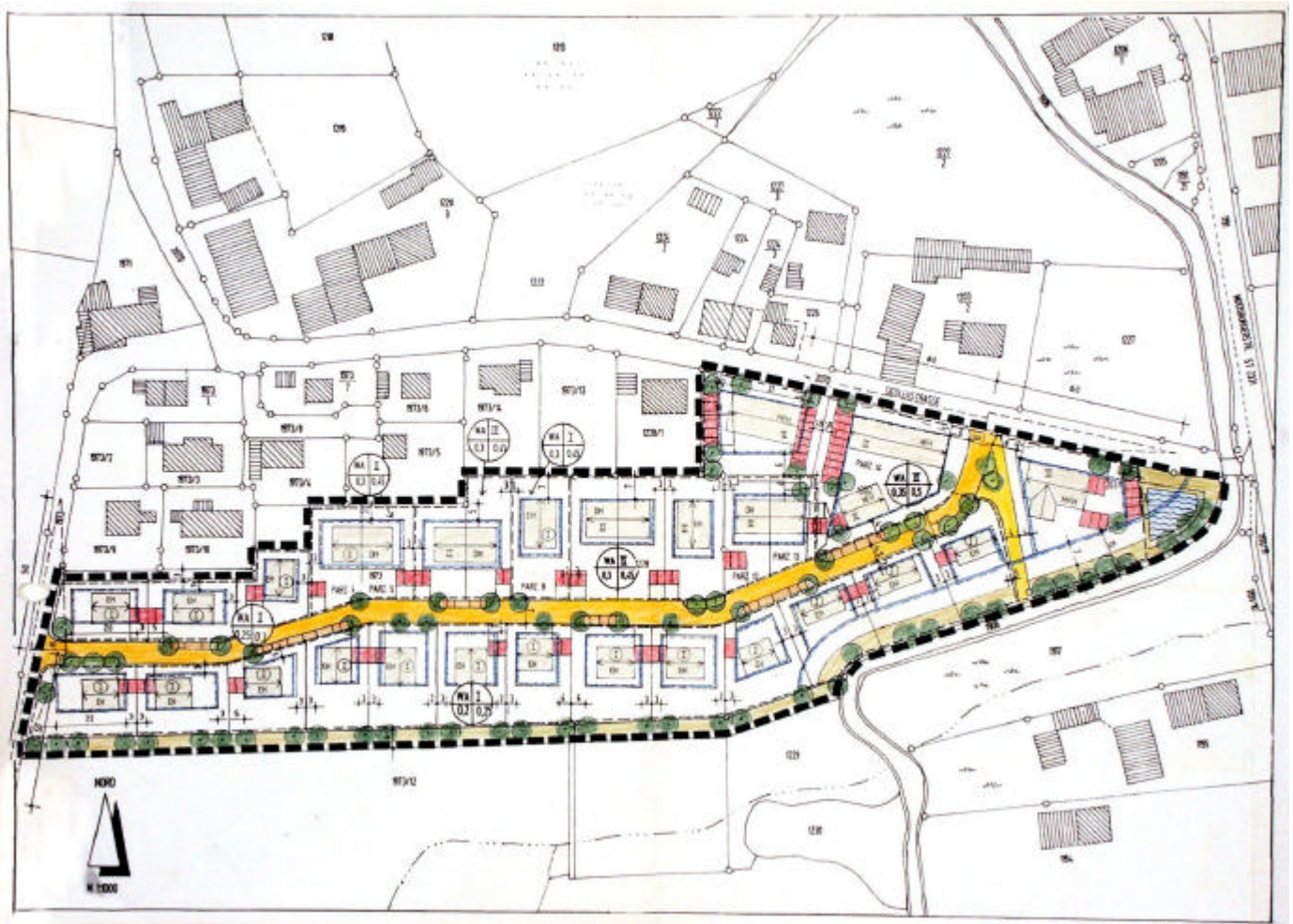
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berglern, den 23.4.1991

Knur
1.Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Berglern am 7.1.1992 gefaßt und am 21.2.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung und Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.1.1992 hat in der Zeit vom 2.3.1992 bis 2.4.1992 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.1.1992 hat in der Zeit vom 19.2.1992 bis 27.3.1992 stattgefunden.

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.5.1992 hat in der Zeit vom 25.5.1992 bis 25.6.1992 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.5.1992 wurde vom Gemeinderat Berglern am 27.7.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
6. Das Anzeigeverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.5.1992 wurde mit Schreiben der Gemeinde Berglern vom 11.8.1992 an das Landratsamt eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 5.11.1992 Az . 42/610 4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 20.11.1992, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.5.1992 in Kraft (§ 12 BauGB).

Berglern, den 23.11.1992

Knur
1.Bürgermeister

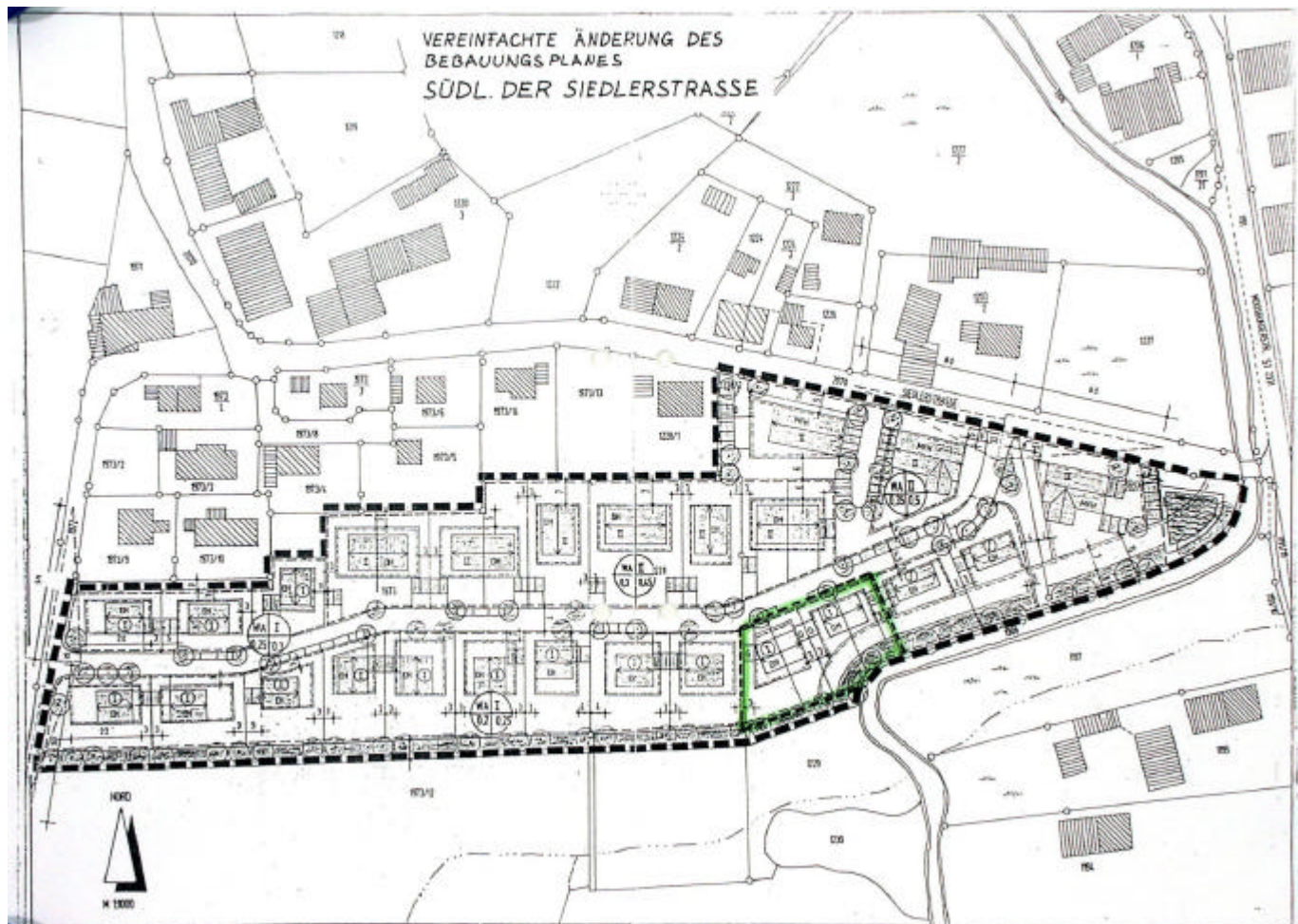
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN
GEÄNDERTE FASSUNG
für das
WOHNGEBIET SÜDLICH DER SIEDLERSTRASSE
GEMEINDE BERGLERN
ORTSTEIL MITTERLERN

PLANFERTIGER

FALK von TETTENBORN
DIPL.ING. ARCHITEKT
SÄULINGSTRASSE 25
8000 MÜNCHEN 21
TELEFON 089 577314
TELEFAX 099 577341

MÜNCHEN, DEN 15.5.1992



Bekanntmachungsvermerke

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Siedlerstraße gem. § 13 BauGB (i.V. mit

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 4.10.1994 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 27.10.1994 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 12.10.1994 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 1.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 22.11.1994 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 1.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 8.11.1994 Nr. 42/610 – 4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht.

Berglern, den 1.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Siedlerstraße wurde am 2.12.1994 ortsübliche durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 46/94 bekanntgemacht.

Berglern, den 1.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

BEBAUUNGSPLAN
VEREINFACHTE ÄNDERUNG
für das
WOHNGEBIET
SÜDLICH DER SIEDLERSTRASSE
GEMEINDE BERGLERN

Planfertiger: Haas Hausbau GmbH
Ruderfing 5
84326 Falkenberg

HAAS-HOLZBAU GMBH
8335 F a l k e n b e r g
Tel. 0 87 27/ 18-0

Falkenberg, den 20.09.94