

GEMEINDE BERGLERN



BERGLERN

BEBAUUNGSPLAN "GLASLERN, AM WEIHER"

FL.NR. 635/2, 640/T

LAGEPLAN M = 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

PLANUNG.- KONRAD HUBER
BAUINGENIEUR
MANHARTSDORF 18
85456 WARTENBERG
TEL (0 87 62) 18 89
FAX (0 87 62) 51 83

FASSUNG- 08.02.2000

GEÄNDERT: 16.02.2000

GEÄNDERT- 19.04.2000



A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Allgemeines Wohngebiet nach Art. 4 BAUNVO



Anzahl der Vollgeschoße als Höchstmaß



Höchstzulässige Grundflächenzahl



Höchstzulässige Geschoßflächenzahl



Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)



Baugrenze



Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers mit Vorschlag zu Gebäudestellung



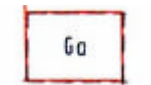
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich



Private Erschließungsstraße Verkehrsberuhigter Bereich



Flächen für Garagen



Sichtdreieck mit Maßangabe



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Parzellen-Nummer



Flurnummer



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m



Bäume zu pflanzen; geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.



Ortsrandeingrünung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es wird folgende max. zulässige Geschosßflächenzahl festgesetzt GFZ = 0,55

2.2 Es wird folgende max. zulässige Grundflächenzahl festgesetzt GRZ = 0,30

2.3 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschoße für Wohngebäude beträgt 11 (1 + D)

2.4 Bauweise~ Einzelhäuser mit jeweils max. zwei Wohneinheiten

2.5 Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Garagen dürfen diese Abstandsflächen innerhalb des Bauraumes unterschritten werden.

3. Gestaltung

3.1 Es sind eindeutig lang gestreckte Baukörper zu planen. Das Seitenverhältnis von Längs- zu Breitseite muss mindestens 5 : 4 betragen

3.2 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig, wenn die gewählte Form einen sinnmäßigen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und sich in die umliegende Bebauung einfügt

3.3 Die Dachneigung ist zwischen 30° und 43° zulässig.

3.4 Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Dachziegel in rot bis rotbraun.

3.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind stehend auszuführen und dürfen max. 2/5 der Dachlänge einnehmen. Die Größe einer Dachgaube darf 1,50 m Außenbreite nicht überschreiten. Der Abstand von der Gebäudekante darf 2,0 m nicht unterschreiten, der minimale Abstand untereinander muss 1,20 m betragen.

3.6 Max ein Zwerchgiebel je Dachfläche ist zugelassen, Breite max 4,0 m. Der Abstand zur Gebäudekante darf 2.50 m nicht unterschreiten.

3.7 Erker, Loggia und 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.

3.8 Solarkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

3.9 Die Traufwandhöhe darf 4,70 m nicht überschreiten (OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand).

3.10 Die Oberkante der Kellerrohdecke im Hauseingangsbereich darf max. 0,30 m über der Straßenoberkante liegen.

4. Garagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgelegten Flächen und der Bauräume zulässig. Stellplätze und Car-ports sind auch außerhalb zulässig.

4.2 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei diese wahlweise als Garagen, Stellplätze oder Car-ports ausgebildet werden können. Die Errichtung von Duplex-Garagen ist nicht zulässig. Die maximale Traufwandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Im übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglern

4.3 Garagen müssen so ausgebildet sein, dass im Bereich der Zufahrt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließend in einer Tiefe von 5,0 m Stauräume entstehen.

4.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Kies, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge.

5. Sichtfelder

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen, die sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben, freizuhalten. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden. die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,50 m über der Fahrbahnebene zulässig.

6. Grünflächen

6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich, gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Arten zulässig, wie z.B. Birke, Esche, Hainbuche. Stieleiche,

- 6.3 Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Arten zulässig, wie z. B. Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme
Faulbaum, Hartriegel, Haselnuss,
Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen,
Schlehe, Schneeball, Weißdorn

Unzulässig sind fremdländische Nadelgehölze.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen zur Erschließungsstraße eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als sockellose, senkrechte Holzlatten bzw. als senkrechte Staketenzäune oder Hecken, an seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze auch als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.
- 7.2 Das Bebauungsgebiet befindet sich im-Bereich der Schallschutzzone B des Flughafens München. Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 26.07.1999 wurden im Hinblick auf die künftigen Lärmschutzzonen Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbebauung bezügl. Grundstück Finr. 635/2 zurückgestellt. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 45 dB aufweisen, Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen. Nähere Angaben hierzu sind der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – der Schallschutz V sowie der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen. Die Auflagen, welche sich aus der Arbeitsstättenverordnung ergeben, sind ebenfalls einzuhalten.

C HINWEISE

1. Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie Bienenhaltung zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie mit Bienenflug zu rechnen. Sie sind entschädigungslos zu dulden.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort möglichst breitflächig zu versickern.
4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
5. Archäologische Bodenbefunde, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
6. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Erding angeschlossen. Das Netz ist so ausgelegt, dass außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a. P. - Hausanschlusskästen im Keller, an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.

Naturfördernde Maßnahmen

Von FlNr, 695, Gemarkung Berglern (landwirtschaftliche Nutzung durch Maisanbau etc.), wird eine Teilfläche von 700 M² als Ausgleichsfläche (Feldgehölz mit 10 % Großbäumen entspr. 6.2 und 90 % Sträuchern entspr. 6.3) ausgewiesen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Berglern am 18.11.99 gefasst und am 3.12.99 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 16.2.00 hat in der Zeit vom 21.2.00 bis 10.3.00 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.2.00 hat in der Zeit vom 18.2.00 bis 10.3.00 stattgefunden.

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 6.4.00 hat in der Zeit vom 25.4.00 bis 25.5.00 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.4.2000 wurde vom Gemeinderat Berglern am 25.5.00 gefasst (§ 10 BauGB).

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 7.7.00 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 19.4.00 in Kraft (§ 12 BauGB).

Berglern, den 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

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

§

Der Bebauungsplan "Glaslern, Am Weiher" in der Fassung vom 19.4.00 mit Begründung ist gemäß § 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 11.7.2000
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)