



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Erdinger Straße
Begründung

1. September 2016

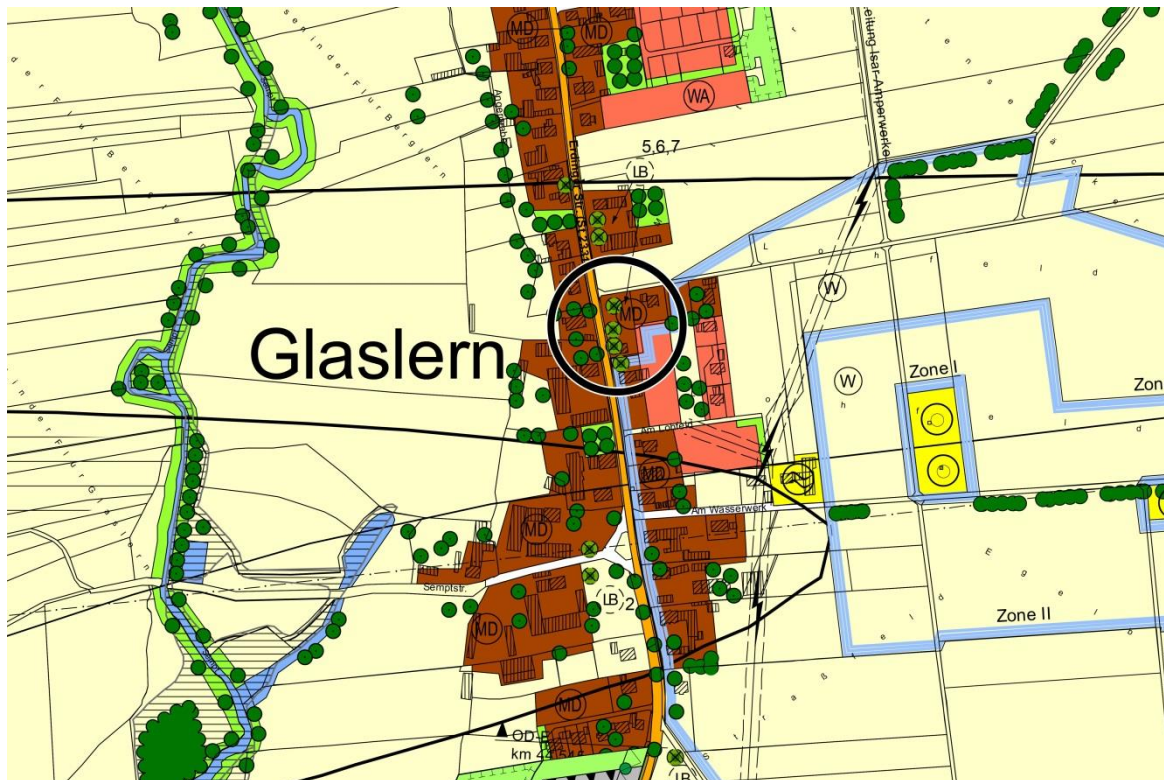
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern	4
	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Verfahren	5
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Planungskonzept und Festsetzungen	7
	Geltungsbereich (Nr. 1)	7
	Grundflächenzahl (Nr. 2.1)	7
	Grundfläche (Nr. 2.2)	8
	Vollgeschosszahl (Nr. 2.3).....	8
	Bauweise (Nr. 3.1).....	9
	Baugrenzen (Nr. 3.2)	9
	Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten (Nr. 3.3).....	9
	Abstandsflächen (Nr. 3.4)	10
	Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 4.1)	10
	Straßenbegrenzungslinie (Nr. 4.2).....	10
	Anschlussverbot (Nr. 4.3)	10
	Private Verkehrsfläche (Nr. 4.4)	10
	Dachform (Nr. 5.1)	11
	Firstichtung (Nr. 5.2)	11
	Dachgauben (Nr. 5.3).....	11
	Zu erhaltender Baum (Nr. 5.4)	11
	Hecke (Nr. 5.5)	11
	Hinweis – Sichtdreiecke (Nr. 1.1)	12
6	Hinweise.....	13
	Landwirtschaft.....	13
	Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde).....	13
	Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)	13
	Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)	13
	Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding).....	13
	Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)	14
	Kabelanschluss (Kabel Deutschland GmbH).....	14
	Flughafen München (Luftamt Südbayern)	14
7	Zusammenfassung	15

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621 ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan, der seitdem mehrmals geändert wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erdinger Straße“ soll die bauliche Nutzung einer Baulücke an der Erdinger Straße im Ortsteil Glaslern verbindlich geregelt werden. Der Gemeinderat Berglern hat den Aufstellungsbeschluss für die Planung am 11. September 2014 gefasst und gleichzeitig eine Veränderungssperre für das Planungsgebiet erlassen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – das Planungsgebiet ist dort als Dorfgebiet dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Es liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Glaslern.



Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP), Wald funktionsplan Teilabschnitt Region München (14), Wald funktionskarte des Landkreises Erding). Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind – unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte (Kapitel 3 des LEP).

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm dann gewährleistet, „wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“ Das LEP zielt auf eine flächensparende und damit auch dichte Bebauung ab, aber unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass flächensparende Siedlungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten bedürfen, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Grundstückseigentümer möchte die Baulücke bebauen und hat im Jahr 2014 eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus eingereicht. Die Gemeinde hatte zu dem Entwurf vor allem folgende Bedenken:

- Das Gebäude mit acht Wohnungen, zwei Vollgeschossen und einem Laternengeschoss erschien deutlich zu groß. Selbst wenn sich das Gebäude nach den Kriterien des § 34 BauGB noch in die Eigenart der Umgebung einfügen würde, entstünde durch das Laternengeschoss eine zu hohe Fassade, die in der näheren Umgebung keine Entsprechung findet.
- Die Erschließung des Gebäudes sollte von der Straße „Am Weiher“ aus erfolgen. Diese Straße erschließt zwar schon einige kleinere Anwesen, soll aber keine weiteren Grundstücke erschließen. Sie hat hauptsächlich eine Funktion für den landwirtschaftlichen Verkehr und weder ihre Breite, noch ihr konstruktiver Unterbau sind für zusätzlichen Verkehr ausreichend.
- Auf dem Grundstück stehen drei Eschen, die Teil einer ortsbildprägenden Baumreihe an der Erdinger Straße sind. Im Flächennutzungsplan Berglern ist eine Unterschutzstellung der Bäume als Landschaftsbestandteil geplant. Die Eschen müssten dem Achtfamilienhaus weichen oder zumindest stark zugeschnitten werden.

Die Gemeinde möchte mit dem Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Baulücke regeln, mit Ziel, eine angemessen dichte Bebauung unter Erhalt der Bäume zu ermöglichen, die von der Erdinger Straße aus erschlossen wird.

3 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der baulichen Nutzung einer Baulücke. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht erweitert.

Die Gemeinde Berglern führt die Bebauungsplanänderung somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4 Städtebauliches Konzept

Statt des beantragten Achtfamilienhauses sollen auf dem Grundstück zwei kleinere Gebäude entstehen, zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus im südlichen Teil des Grundstücks. Die neuen Gebäude sind etwa $15,5 \times 11$ m groß geplant und können als Einzelhäuser oder Doppelhäuser konzipiert werden. Die Hauptgebäude passen sich mit Satteldächern und ihrer Stellung quer zur Erdinger Straße an die überwiegende Umgebungsbebauung an. Zu den Eschen halten sie Abstand – im Kronenbereich der Bäume entstehen keine neuen baulichen Anlagen. Alle Gebäude werden von der Erdinger Straße aus erschlossen. Zusätzlich zu der bestehenden Zufahrt, die eng neben dem südlichsten Baumstamm situiert ist, wird eine zweite Zufahrt angelegt. Die Stellplätze sind in Garagen oder offen auf dem Grundstück untergebracht.



Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 638 und 638/11 sowie Teile der Flurstücke 600, 628, 628/1, 628/2 und 632, Gemarkung Berglern. Der Geltungsbereich ist insgesamt 2.753 m^2 groß, davon sind $809,7 \text{ m}^2$ als öffentliche Verkehrsfläche und $141,2 \text{ m}^2$ als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die gegenständliche Baulücke (Flurstück 638) ist incl. der privaten Verkehrsfläche $1.903,3 \text{ m}^2$ groß.

Der Erhalt der Bäume dient unter anderem dem Klimaschutz (Verringerung der Auswirkungen von Hitzewellen, Bindung von Kohlendioxid).

5 Planungskonzept und Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Es werden nur die Aspekte geregelt, die zur Umsetzung des vorgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes erforderlich sind. Die zulässige Art der Nutzung wird nicht festgesetzt, sondern richtet sich wie bisher nach § 34 BauGB. Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert. Weitere Begründungen sind oben unter 2. *Anlass, Ziele und Zwecke der Planung* sowie 4. *Städtebauliches Konzept* enthalten.

Geltungsbereich (Nr. 1)

Begründung

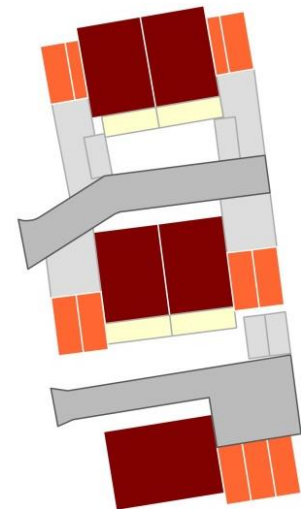
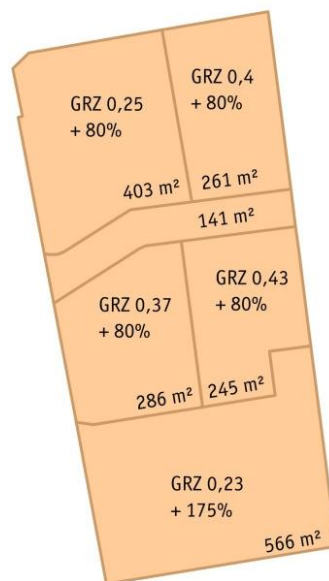
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flächen, die zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind: die Baulücke mit den erhaltenswerten Bäumen und die an die Straße „Am Weiher“ angrenzenden Bereiche, für die die Gemeinde Grundstückszufahrten ausschließen will. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anlage von Grundstückszufahrten regeln zu können.

Grundflächenzahl (Nr. 2.1)

Begründung

Die Grundflächenzahl von 0,4 soll eine verhältnismäßig dichte Bebauung zulassen, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist. Wenn die Bebauung – wie hier - auf die Umgebung und Erschließung abgestimmt wird und die Bäume erhalten werden, bestehen keine Bedenken gegen die hohe Grundflächenzahl. Eine angemessene Bebauungsdichte für die Baulücke soll dazu beitragen, den Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung einzudämmen. Die Lage der Baulücke an der Erdinger Straße spricht ebenfalls für eine höhere Bebauungsdichte als eine Lage am Ortsrand.

Für die Bestimmung der Grundflächenzahl wurde überprüft, welcher Wert zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist. Es ist davon auszugehen, dass die Baulücke in einzelne Flurstücke je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte aufgeteilt wird (siehe Abbildung). Auf den verschiedenen großen Flurstücken sind entsprechend unterschiedliche Grundflächenzahlen von 0,23 bis 0,43 notwendig. Die gewählte GRZ entspricht der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Der Entwurf ist mit diesem Wert möglich – allenfalls beim östlichen Teil des Mittelgebäudes sind kleine Abstriche oder ein geringfügig anderer Grundstückszuschnitt nötig.



Die besondere Erschließungssituation führt vor allem bei den kleinen Grundstücken zu hohen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Deshalb wird eine Überschreitungsregel abweichend zu § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Um dadurch entstehende Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt zu verringern, wird festgesetzt, dass Überschreitungen über die regulär nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitungen hinaus nur für wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege erlaubt sind.

Erläuterung

Die Festsetzung samt Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Als Beispiel wird ein Grundstück mit 300 m² Grundstücksfläche betrachtet:

- Wert 1, zulässige Grundfläche
 $300 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{120 \text{ m}^2}$
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $120 \text{ m}^2 + 50 \% \text{ von } 120 \text{ m}^2 = \mathbf{180 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $120 \text{ m}^2 + 50 \% \text{ von } 120 \text{ m}^2 + 30 \% \text{ von } 120 \text{ m}^2 = \mathbf{216 \text{ m}^2}$

Diese Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (120 m²)
bauliche Anlagen der Hauptnutzung, z.B. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (180 m²)
alle baulichen Anlagen, außer wasserdurchlässig befestigte Zufahrten/Stellplätze/Wege (wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (216 m²)
alle baulichen Anlagen

Grundfläche (Nr. 2.2)

Begründung

Die Grundflächenzahl lässt auf unterschiedlich großen Grundstücken entsprechend unterschiedlich große Baukörper zu. Da sie auf das kleinste zu erwartende Grundstück abgestimmt wurde, wären auf den größeren Grundstücken deutlich größere Baukörper zulässig als im städtebaulichen Entwurf geplant. Die Baugrenzen sind zwar verhältnismäßig eng festgesetzt, enthalten aber trotzdem Spielräume, die bei vollständiger Ausnutzung eine zu massive Bebauung ergeben. Deshalb wird als zusätzliche Begrenzung für die Gebäude der Hauptnutzung eine absolute Grundfläche als Höchstwert festgesetzt. Die Werte entsprechen der Darstellung im städtebaulichen Entwurf und ermöglichen eine angemessene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Erläuterung

Im vorbeschriebenen Beispiel zur Grundflächenzahl dürfen die Hauptanlagen auf dem 300 m² großen Baugrundstück eine Grundfläche von insgesamt 120 m² haben. Wenn auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte entsteht, dann darf sie nach der Festsetzung 2.2 nur 90 m² Grundfläche haben (die restlichen 30 m² der zulässigen Grundfläche dürften mit einer Terrasse überbaut werden).

Vollgeschosszahl (Nr. 2.3)

Begründung

Die Vollgeschosszahl begrenzt in Verbindung mit der Grundflächenzahl die Nutzungsdichte und bewirkt indirekt auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe. Die Bebauungsdichte soll u.a. angesichts fehlender öffentlicher Stellplätze begrenzt werden. Weder auf der Erdinger Straße, noch an der Straße „Am Weiher“ sind öffentliche Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze, die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung oder der Bayerischen Bauordnung auf den Privatgrundstücken entstehen, decken den Bedarf regelmäßig nicht vollständig ab. Selbst in Baugebieten ohne Stellplatzdefizit sind nach den Straßenbaurichtlinien Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich für Besucher oder Lieferanten notwendig.

Da Geschosse aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel nicht höher gebaut werden als nötig, begrenzt die Festsetzung einer zulässigen Geschossanzahl mittelbar auch die Gebäudehöhe. Zumindest diese mittelbare Begrenzung ist geboten, damit die Gebäude sich in die Umgebung einfügen. Der Gebäudebestand hat ebenfalls überwiegend nur zwei Vollgeschosse.

Erläuterung

Die hier festgesetzte Vollgeschosszahl lässt z.B. Gebäude mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss zu. Möglich – wenn auch ungewöhnlich – wäre auch ein Erdgeschoss mit einem Tiefparterre. Darüber ist jeweils ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt, das aber kein Vollgeschoss sein darf (zum Vollgeschlossbegriff wird auf § 20 Abs. 1 BauNVO und auf Art. 83 Abs. 7 BayBO verwiesen).

Bauweise (Nr. 3.1)

Begründung

In Berglern sind die Gebäude überwiegend in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, um keinen ungegliederten Fremdkörper innerhalb der lockeren Bebauung entstehen zu lassen. Flankierend zur Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen werden allzu große Baukörper dadurch vermieden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, aber keine Hausgruppen (Reihenhäuser).

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Tiefe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

Baugrenzen (Nr. 3.2)

Begründung

Die Baugrenzen erfüllen den Zweck, dass keine zu großen Gebäude auf dem Grundstück entstehen. Sie erlauben in diesem Fall drei Baukörper, die zueinander Abstand halten. Die lockere Bebauung soll bewirken, dass trotz der höheren Bebauungsdichte ein harmonischer Bebauungszusammenhang mit den dahinter liegenden Einfamilienhäusern entsteht. Die Baugrenzen haben darüber hinaus die Funktion, einen Abstand zwischen den Gebäuden und den erhaltenswerten Bäumen herzustellen. Ein Abstand der Gebäude zur Straße wird entsprechend der Stellung der benachbarten Gebäude ebenfalls mit Baugrenzen festgesetzt. Die vorgenannten Planungsabsichten führen zu verhältnismäßig engen Baukörperfestsetzungen. Wenn die Gebäude so groß gebaut werden, wie im städtebaulichen Entwurf abgebildet, dann werden Terrassen die Baugrenzen überschreiten. Das würde den beschriebenen Planungsabsichten nicht widersprechen. Deshalb wird die Überschreitung von vornherein bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten (Nr. 3.3)

Begründung

Die genannten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan festgesetzt, damit im Nahbereich der erhaltenswerten Bäume keine dieser Anlagen entsteht. Die Errichtung weiterer Zufahrten, Stellplätze oder gar Garagen im Bereich unterhalb der Baumkronen könnte die Bäume schwer schädigen, zumal bereits die bestehende Grundstückszufahrt in diesem Bereich liegt. Zusätzlich soll die Festsetzung eine lockere, gegliederte Bebauung gewährleisten. Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für die genannten Anlagen in der Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Erläuterung

Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Festsetzung umfasst offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen.

Abstandsflächen (Nr. 3.4)

Begründung

Die Festsetzung stellt klar, dass die regulären Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten. Bei der Festsetzung einzelner Baukörper mittels Baugrenzen wird manchmal vermutet, dass damit eigene, vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenvorschriften gelten. Deshalb erfolgt die Klarstellung, dass dem hier nicht so ist.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Abstandsflächenvorschriften wird auf die Kommentarliteratur zur Bayerischen Bauordnung verwiesen.

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 4.1)

Begründung

Die Festsetzung entspricht den bestehenden Verhältnissen – es sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Die Verkehrsflächen werden festgesetzt, um die Lage von Grundstücksanschlüssen zu ihnen regeln zu können.

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 4.2)

Begründung

Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Verhältnissen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Grenzverlauf zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eindeutig zu bestimmen, da sich diese Verkehrsflächen in der Darstellung nicht unterscheiden.

Anschlussverbot (Nr. 4.3)

Begründung

Das Anschlussverbot entlang der Straße „Am Weiher“ ist damit begründet, dass diese Straße hauptsächlich dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen soll. Da sie nur vier Meter breit ist, ist bei weiteren Grundstücksanschlüssen zu befürchten, dass Besucher an den Grundstücken parken und dadurch den landwirtschaftlichen Verkehr behindern. Auch der von den Grundstücken ausgehende Verkehr kann zu Behinderungen führen, weil auf der Straße keine Ausweichmöglichkeit besteht. Mit dem Anschlussverbot entlang eines Abschnitts der Erdinger Straße soll vermieden werden, dass die erhaltenswerten Bäume durch die Anlage weiterer Zufahrten gefährdet werden.

Erläuterung

Das Verbot bezieht sich ausdrücklich auf Ein- und Ausfahrten. Ein Gartentor als fußläufiger Zugang wäre dort zulässig – allerdings stehen der Anlage eines Fußwegs u.U. andere Festsetzungen entgegen (z.B. Erhalt der Bäume, Baugrenzen, Pflanzgebot für die Hecke). Soweit die Festsetzungen nicht zur Freihaltung der Straße ausreichen, kann ein Parkverbot auf der Straße angeordnet werden.

Private Verkehrsfläche (Nr. 4.4)

Begründung

Mit der privaten Verkehrsfläche wird die Zufahrt für die beiden nördlichen Gebäude verbindlich geregelt. Einerseits ist eine befahrbare Fläche zu den Stellplätzen erforderlich, andererseits ist dafür zu sorgen, dass die Zufahrt nicht näher an die Bäume heranrückt, als die bestehende Zufahrt. Die Festsetzung als Wohnweg trägt dem Umstand Rechnung, dass die Zufahrt mehrere Gebäude erschließt. Ihre Breite von 4,5 m ermöglicht den Begegnungsverkehr von Pkws sowie das vorübergehende Abstellen von Besucher- und Lieferantenfahrzeugen.

Erläuterung

Die Verkehrsfläche soll nicht öffentlich gewidmet werden, sondern ist eine rein private Zufahrt. Wenn das Grundstück für die einzelnen Gebäude in mehrere Flurstücke aufgeteilt wird, sind für die Hinterliegergrundstücke ggf. Wegrechte auf der Zufahrt zu sichern. Die diesbezüglichen Anforderungen ergeben sich aus Art. 4 BayBO.

Dachform (Nr. 5.1)

Begründung

Das Ortsbild insgesamt und die nähere Umgebung sind von Satteldächern geprägt. Die neuen Gebäude sollen dieses bauliche Element übernehmen, weil Abweichungen das Ortsbild stören würden. Der Bebauungsplan enthält ansonsten kaum Gestaltungsvorschriften, aber die Dachform ist deutlicher wahrnehmbar als andere Gestaltungselemente. Die Mindestneigung soll gewährleisten, dass das Satteldach als solches erkennbar ist. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die wegen ihrer geringen Grundfläche untergeordnet sind.

Firstrichtung (Nr. 5.2)

Begründung

Die Vorschrift zur Firstrichtung greift die in der Umgebung vorherrschende Gebäudestellung auf. Die Dachfirse werden demnach quer zur Erdinger Straße ausgerichtet. Die Abweichungsmöglichkeit von +/- 10° soll die nötige Flexibilität zur Ausrichtung der Gebäude sicherstellen.

Erläuterung

Für die Abweichung im Rahmen der Festsetzung muss keine Befreiung, Ausnahme oder sonstige Zulassung beantragt werden. Sie ist von vornherein zulässig.

Dachgauben (Nr. 5.3)

Begründung

Hier werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit das straßenbildprägende Satteldach nicht von Aufbauten dominiert wird.

Erläuterung

Ortsgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden.

Auf einer Doppelhaushälfte, die 7,50 m breit ist, dürfen nach der Festsetzung somit je Dachseite zwei Dachgauben mit je 1,50 m Breite errichtet werden ($7,50 \text{ m} \times 0,4 = 3,00 \text{ m}$).

Der Abstand der Dachgauben zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 8,50 m über dem Erdgeschossfußboden kein Teil der Dachgauben höher als 7,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen darf.

Zu erhaltender Baum (Nr. 5.4)

Begründung

Die drei Bäume sind Teil des ortsbildprägenden Baumbestands an der Erdinger Straße. Im Flächennutzungsplan Berglern sind die Bäume als „geplante geschützte Landschaftsbestandteile“ dargestellt, was die städtebauliche Relevanz der Bäume unterstreicht. Ein Verlust der Bäume hätte schwerwiegende Nachteile für das Ortsbild in Glaslern. Da die baulichen Anlagen teils nah an die Bäume heranrücken, wird zum Schutz die Anwendung der DIN 18920:2002-08 vorgeschrieben.

Erläuterung

Zur den einzelnen Schutzmaßnahmen wird auf die angeordnete DIN-Norm verwiesen. Sie liegt zusammen mit dem Bebauungsplan in der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zu jedermanns Einsicht bereit.

Hecke (Nr. 5.5)

Begründung

Die Hecke soll die dichte Bebauung angemessen eingrünen. In der Baulücke selbst ist – über die Erhaltung der drei Bäume hinaus – wenig Platz für die Anpflanzung von Gehölzen. Mit der Hecke soll auch eine deut-

lich wahrnehmbare Abgrenzung zur Straße „Am Weiher“ erreicht werden, um das Abstellen von Fahrzeugen am Straßenrand zu vermeiden.

Erläuterung

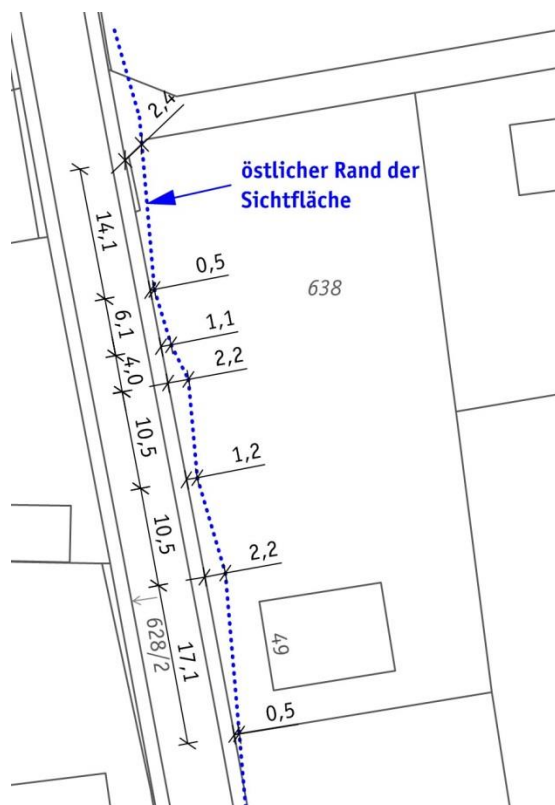
Bei der Hecke ist darauf zu achten, dass das straßenrechtliche Sichtdreieck nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzung endet vor dem Sichtdreieck. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, für die Hecke ausschließlich standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Hinweis – Sichtdreiecke (Nr. 1.1)

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn der Erdinger Straße von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrzeuge, die in die Erdinger Straße einbiegen, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit (50 km/h) abgestimmt. Weitere Ausführungen siehe unter Hinweise – Staatsstraße.

Sichtdreiecke sind sowohl für die Einmündung der Straße „Am Weiher“ in die Erdinger Straße, als auch für die beiden privaten Zufahrten eingetragen. Es handelt sich um Sichtfelder für die Anfahrtsicht nach Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAST 06). Die Schenkellänge beträgt 70 m, entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Erdinger Straße (Abstand 3,0 m zum Fahrbahnrand). Berücksichtigt sind aufgrund der Empfehlung des staatlichen Bauamtes Freising auch Anfahrtsicht-Sichtfelder für den Gehsteig mit einer Schenkellänge von 30 m (Abstand 3,0 m zur Mittelachse des Gehwegs). Da die Bemaßung innerhalb der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 kaum darstellbar ist, sind die relevanten Maße für das Flurstück 638 hier dargestellt:



6 Hinweise

Landwirtschaft

- In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Betriebe. Durch die vorhandene Tierhaltung, Futterbevorratung und Flächenbewirtschaftung in Nähe zum Plangebiet können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen entstehen, die von den zukünftigen Bewohnern toleriert werden müssen.
- Die Straßen müssen für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die bis zu 3,5 m breit sind, befahrbar sein. Wenn die Bebauung dazu führt, dass dies wegen parkenden Fahrzeugen nicht mehr gegeben ist, kann ein Parkverbot angeordnet werden.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Aufgrund des geringen Abstands zur Staatsstraße sind im Planungsgebiet relevante Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Eine überschlägige Prognose der Straßenlärmimmissionen mit den Verkehrszahlen von 2010 ergab an der nächsten Baugrenze eine Belastung von tagsüber bis zu 64 und nachts bis zu 56 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten.
- Da bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB nachts ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind folgende Maßnahmen zu empfehlen und werden evtl. auch als Auflage in Baugenehmigungsverfahren erteilt: „Durch geeignete Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass Wohnungen keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlafräumen an der Westfassade haben. Bezüglich des baulichen Schallschutzes ist im straßennahen Bereich der Lärmpegelbereich IV und ab 15 m der Lärmpegelbereich III nach Tab. 8-10 der DIN 4109 maßgeblich. Zur fensterunabhängigen Belüftung sind Schalldämmlüfter einzubauen. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Außenwand nur unwesentlich vermindert werden (< 1 DB nach DIN 18005) und dürfen durch die Lüftungsgeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.“
- Je nach Einstufung des Planungsgebiets im Baugenehmigungsverfahren (Wohngebiet oder Dorfgebiet) ist nicht auszuschließen, dass der bezüglich Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft geltende Immissionswert der Geruchsmissionsrichtlinie von überschritten wird. Beim südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mastbullenhaltung sind derzeit etwa 120 Mastbullenplätze und 30 Kälberplätze zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Planungsgebiet ist die Notwendigkeit einer detaillierten Ermittlung der Geruchsmissionen unter Berücksichtigung aller Geruchsquellen, der baulichen Gegebenheiten und der Windhäufigkeit (Geruchsausbreitungsrechnung) mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Erding abzustimmen.

Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Für das Plangebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserent-

nahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.

- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Das ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben – eine Befahrbarkeit der Stichwege ist mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht erforderlich.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Erdinger Moos)

- Das Grundstück ist derzeit mit zwei Grundstücksanschlüssen erschlossen.
- Ob und in welcher Form eine weitere Erschließung erfolgt, ist von eventuellen Grundstücksteilungen und den endgültigen Eigentumsverhältnissen abhängig.
- Hierzu ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme der Grundstückseigentümer mit dem Abwasserzweckverband erforderlich.

Kabelanschluss (Kabel Deutschland GmbH)

- Die Erschließung erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg).

Flughafen München (Luftamt Südbayern)

- Die überplante Fläche befindet sich auf der Fläche des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Sie liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis von den Startbahnbezugspunkt der 3. Start- und Landebahn von 10 Kilometer Halbmesser (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a LuftVG). In diesem Bereich überschreiten Bauwerke bzw. sonstige Luftfahrt-Hindernisse die Begrenzung des Bauschutzbereiches, wenn sie eine Höhe von 508 m ü. NN erreichen. Es ist deshalb eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern nicht erforderlich.
- Zu möglichen Störungen von Flugsicherheitseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen, so dass Flugsicherheitseinrichtungen nicht gestört werden können.

7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Erdinger Straße regelt die Gemeinde Berglern die Bebauung einer Baulücke in Glaslern. Gegenstand der Planung sind insbesondere die Straßenschließung, die Bebauungsdichte und der Erhalt von drei ortsbildprägenden Bäumen.

Wartenberg, den

.....
Simon Oberhofer, Erster Bürgermeister