



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Wohngebiet Glaslern**  
**südlich Ridinger Straße**  
**1. beschleunigte Änderung**  
**Begründung**

25. September 2013

## Inhaltsverzeichnis

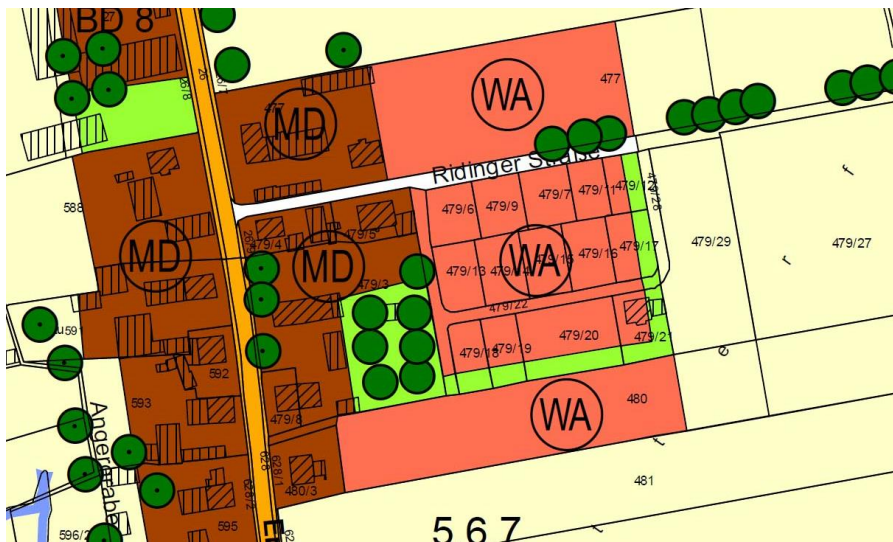
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Städtebauliches Konzept.....	3
4	Auswirkungen, Verfahren .....	5
5	Gegenstand der Planänderung .....	5
5.1	Erweiterung.....	5
5.2	Bodenschutz, Landwirtschaft .....	6
5.3	Änderung von Festsetzungen .....	6
6	Artenliste.....	7
7	Hinweise.....	7
8	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung.....	10

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 Flächennutzungsplan wurde seitdem acht Mal geändert, eine weitere Änderung wurde im März 2013 zur Genehmigung eingereicht. Für das Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan aufgestellt. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2011 diese 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan umfasst bisher nur den mittleren Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes. Die nördlichen und südlichen Bereiche sind bisher nicht im Geltungsbereich enthalten. Die Gemeinde nimmt einen konkreten Bauwunsch des Grundstückseigentümers als Anlass, den Bebauungsplan im südlichen Bereich zu erweitern, da es ihrer im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Zielvorstellung entspricht.



## 3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Berglern hat in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche Wohnbauflächen neu ausgewiesen und sie mittels Bebauungsplänen einer Realisierung zugeführt. Die Gemeinde hat damit der starken Baulandnachfrage Rechnung getragen. Nach wie vor verzeichnet die Gemeinde eine Nachfrage nach Baugrundstücken, was u.a. auf die noch anhaltende Eigenheimgründungsphase der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre und auf die Lagegunst als Wohnstandort für Flughafen- oder im Umfeld des Flughafens Beschäftigte zurückzuführen sein dürfte. Die Gemeinde Berglern hat in ihrem Flächennutzungsplan dieser Nachfrage ein Angebot gegenübergestellt und zugleich eine langfristige Baulandvorsorge vorgenommen<sup>1</sup>.

Ein Teil der Nachfrage kann immer wieder in Nachverdichtungen und in durch Umstrukturierung freiwerdenden Gebäuden oder Grundstücken erfüllt werden. Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung weiterhin gerecht zu werden, ist die Gemeinde Berglern dennoch darauf angewiesen, auf ausgewiesenen Wohnbauflächen sukzessive Baurecht zu schaffen. Die vorliegende Erweiterungsfläche des Wohngebiets Glaslern, südlich Ridinger Straße, ist seit dem Jahr 2006 im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (siehe Abbildung nächste Seite, Ausschnitt aus der 4. Flächennutzungsplanänderung, Teilfläche 9).

<sup>1</sup> Aus der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung übernommen



Der Flächennutzungsplan ist das umfassende, auf Realisierung und Realisierbarkeit angelegte Bodennutzungskonzept der Gemeinde. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in ihrer Gesamtheit dar und beinhaltet ein von vielen Beteiligten beeinflusstes, inhaltlich abgestimmtes und abgewogenes Gesamtkonzept. Aus rechtlicher Sicht handelt es sich um eine hoheitliche Willensäußerung der Gemeinde, die sämtliche gemeindlichen Zielvorstellungen über die Nutzung von Grund und Boden bündelt.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Diese Bestimmung wurde vom Gesetzgeber ausdrücklich deshalb getroffen, damit die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist. Dieses Entwicklungsgebot unterstreicht die große Bedeutung des Flächennutzungsplans als städtebaulichem Gesamtkonzept.

Ein Flächennutzungsplan enthält angesichts seines zeitlichen Planungshorizontes von ca. 15 Jahren in besonderem Maße prognostische Elemente, die sich nicht jederzeit für alle aus ihm entwickelten Bebauungspläne ins Feld führen lassen. Das betrifft zum Beispiel die Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage nach Wohnbauland, die anlässlich einer Bebauungsaufstellung überprüft werden müssen. Andere Elemente des Flächennutzungsplans sind davon nicht berührt und lassen sich sehr wohl auf die Bebauungspläne übertragen, wie etwa die Standortentscheidungen, Überlegungen zur Erschließung, zum Immissionsschutz oder aus überörtlichen Planungen abgeleitete Planungsinhalte.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sprechen zusätzlich zu dem o.g. allgemeinen Belang der ausreichenden Ausweisung von Wohnbauland folgende städtebauliche Gründe, die größtenteils auch tragende Gründe für die 4. Flächennutzungsplanänderung waren:

- *Standort innerhalb der Gemeinde*  
Wenn auch der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinde Berglern in der Nähe der Versorgungseinrichtungen liegt, soll dennoch in allen Ortsteilen eine Entwicklung möglich sein, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten. Das gilt auch für den Ortsteil Glaslern.
- *Standort innerhalb des Ortsteils*  
Zukünftige, zusätzliche Wohnbebauung im Ortsteil Glaslern soll nördlich und südlich des bestehenden Wohngebiets Glaslern, südlich Ridinger Straße, platziert werden. So soll eine kompakte, abgerundete Siedlung unter Einbeziehung der bestehenden Anwesen an der Erdinger Straße entstehen. Diese Standortentscheidung beachtet insbesondere die landesplanerischen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (z.B. Anbindungsgebot) und schafft eine klare Abgrenzung zwischen Siedlung und Außenbereich.
- *Erschließung*  
Die hier überplante Fläche südlich des Wohngebiets soll von der Staatsstraße aus erschlossen werden. Langfristig soll ein Zusammenschluss der Erschließungsstraßen möglich sein. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzung eines öffentlichen Eigentümerwegs und einer Trasse für eine Verbindungsstraße geregelt. Die Verkehrsfläche ist so ausgebildet, dass sie die Erschließungsfunktion für eine spätere Gebietserweiterung übernehmen kann (Breite, Kurvenradien, Sichtflächen).
- *Ortsrandeingrünung*  
Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird der Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft mit Sträuchern eingegrünt.

Im Wohngebiet Glaslern, südlich Ridinger Straße, sind alle Parzellen verkauft und zum großen Teil bebaut. Die Gemeinde hat im gesamten Ortsteil derzeit keine Wohnbaugrundstücke, die sie für die konkrete Nachfrage alternativ zur Verfügung stellen könnte. Es sind keine alternativen Flächen bekannt, auf denen die o.g. städtebaulichen Ziele derzeit realisiert werden könnten. Im Sinne einer organischen, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung realisiert die Gemeinde in der vorliegenden Planung etwa ein Drittel des in der 4. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohngebiets an der Südseite. Für die restlichen Flächen an der Südseite verfügt die Gemeinde Berglern über eine Kaufoption, so dass bei Bedarf weitere Bauparzellen realisiert werden können.

Die Planung und ihre Gründe stehen im Einklang mit den übergeordneten Raumordnungszielen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband München haben in ihren Stellungnahmen vom 5. und 8. August 2013 erklärt, dass der Planung die Raumordnungserfordernisse nicht entgegenstehen. Mit der zurückhaltenden Baugebietserweiterung trägt die Gemeinde außerdem den Belangen der Landwirtschaft Rechnung. Wie beschrieben gibt es keine verfügbaren Alternativflächen – landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur im erforderlichen Umfang umgenutzt.

#### 4 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird eine Wohngebietsfläche von 1.559 m<sup>2</sup> zusätzlich festgesetzt. Es wird dadurch eine Fläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

#### 5 Gegenstand der Planänderung

##### 5.1 Erweiterung

Der Geltungsbereich wird im westlichen Bereich um 33 m nach Süden auf einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 480 und 480/3, Gemarkung Berglern, von 16.676 m<sup>2</sup> um 2.301 m<sup>2</sup> und zusätzlich um ein Teilstück der Staatsstraße 2331 auf insgesamt 21.333 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Fläche der Baugrundstücke ändert sich insgesamt von 7.965 m<sup>2</sup> auf 9.524 m<sup>2</sup>. Auf der Erweiterungsfläche sind nur Einzelhäuser zulässig – vorgesehen sind zwei Parzellen.

Für die Erweiterungsfläche wird ein Anschluss an die Erdinger Straße eingeplant. Die Erschließungsstraße wird als 5,5 m breite private Verkehrsfläche (öffentlicher Eigentümerweg) festgesetzt, die am Ende eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und sonstige Lkws erhält. Die Stichstraße ist ca. 105 m lang. Die Anbindung an die Staatsstraße ist so bemessen, dass Müllfahrzeuge ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der Staatsstraße ein- und ausbiegen können. Im Bebauungsplan sind an der Anbindung Sichtflächen (Sichtdreiecke) mit einer Länge von 70 m festgesetzt.



Entwurf der Erschließungsstraße



## 5.2 Bodenschutz, Landwirtschaft

Die land- und forstwirtschaftlichen wirtschaftlichen Belange und die Grundsätze des Flächensparens werden bei der Planung berücksichtigt: das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan weder als Fläche für die Landwirtschaft, noch als Fläche für die Forstwirtschaft, sondern als Wohngebiet dargestellt. Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen werden nicht umgenutzt, sondern zu Wohnzwecken genutzt. Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Es gibt keine Baulücken oder Brachflächen, auf denen die Ziele der vorliegenden Planung verwirklicht werden könnten.

## 5.3 Änderung von Festsetzungen

Die Festsetzungen werden weitgehend unverändert übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden aus dem Textteil herausgenommen und zukünftig zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen im Plan aufgeführt. Der Textteil wird daher auf eine reine Begründung mit Hinweisen reduziert. Einige Festsetzungen werden thematisch zusammengefasst oder in der Gliederung der Festsetzungen verschoben.

- folgende Festsetzungen entfallen aus den angegebenen Gründen:
  - Plan, Nr. 4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich  
Die Verkehrsberuhigung ist außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.
  - Plan, Nr. 4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
Das Zeichen war in der Legende aufgeführt, wurde aber im Plan nicht verwendet.
  - Plan, Nr. 5 Sträucher, Bestand; nicht erforderlich
  - Text, Nr. 4.2 Anzahl der Stellplätze; wird in der Stellplatzsatzung Berglern geregelt
  - Text, Nr. 4.3 Stauraum vor Garagen; wird in der Stellplatzsatzung Berglern geregelt
  - Text, Nr. 6.4 Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen; wird in Art. 7 BayBO geregelt;
  - Text, Nr. 6.6 Spielplatz, Pflanzverbot giftige Gehölze; nicht erforderlich
  - Text, Nr. 8.8 Geltung des AG BGB (Grenzabstände von Pflanzen); nicht erforderlich; das AGBGB gilt selbständig;
  - Text, Nr. 6.9 Verbot fremdländischer Gehölze; nicht erforderlich
  - Text, Nr. 6.10 Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen; nicht erforderlich
- Folgende Festsetzungen werden eingefügt:
  - Nr. 5.2 – Straßenbegrenzungslinie
  - Nr. 5.3 – Private Verkehrsfläche
  - Nr. 5.4 – Sichtfläche

## 6 Artenliste

Für die Begrünung sind folgende Arten besonders geeignet:

- Bäume 1. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

- Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

- Sträucher, Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigr. Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## 7 Hinweise

### Wasserwirtschaft

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur im Ausnahmefall zulässig.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Im Planungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

### Bodendenkmäler

- Der Abtrag des Oberbodens soll dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig angezeigt werden, damit dieser ggf. fachlich begleitet werden kann.
- Aufgefundene Bodendenkmäler müssen nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

## **Abwehrender Brandschutz**

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- 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.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

## **Immissionsschutz**

- Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Ortsteil befindlichen Viehhaltungsbetriebe wird hingewiesen. Sie sind zu dulden.
- Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987) ist zu beachten.
- Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu sein. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen. Bei gleichartigen Ausführungen genügt eine Musterabnahme.
- Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Mit Fluglärmemissionen ist zu rechnen.
- Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone Ci des Regionalplans, Karte 2 vom 2. Februar 1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone Ci mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 60 bis 62 dB(A).
- Nach den Unterlagen der Flughafen München GmbH für das Planfeststellungsverfahren zur 3. Start- und Landebahn (Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 26. Juli 2011) ist davon auszugehen, dass das Baugebiet innerhalb der Tagschutzzone 2 und der Nachtschutzzone liegt. Die entsprechende Mindestanforderung nach § 3 der 2. FlugLSV wäre für Aufenthaltsräume ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 für die Umfassungsbauteile von 30 bzw. 35 dB.
- In allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, ist für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

## **Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)**

- Zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine Sondervereinbarung mit dem Wasserzweckverband abzuschließen.
- Zur Sicherung der Leitungen beantragt der Wasserzweckverband Berglerner Gruppe eine Grunddienstbarkeit zu seinen Gunsten.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

## **Flughafen München**

- Das Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens München. In diesem Bereich überschreiten Bauwerke die Begrenzung des Bauschutzbereichs, wenn sie eine Höhe von 100 m (bezogen auf den Startbahnbezugspunkt, hier 445 m) erreichen.



### **Erdgas (Energie Südbayern GmbH, Erding)**

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Versorgung mit Erdgas ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber an die Energie Südbayern GmbH erforderlich.

### **Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)**

- Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **Südliche Anbindung an die Staatsstraße (Neuanbindung im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung)**

- Die Eckausrundungen der Anbindung müssen so ausgebildet sein, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der Staatsstraße befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ sind einzuhalten.
- Die erforderlichen Sichtflächen für die Anbindung (Anfahrsicht) sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Einmündung, Länge parallel zur Straße 70 m freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen dort nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Dem Staatlichen Bauamt ist eine Straßenplanung mit Darstellung der Anbindung einschließlich aller Abmessungen, Nachweis der Halte- und Anfahrsicht und der Schleppkurven vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).
- Die Neuanbindung der Erschließungsstraße an die Staatsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten auf eine Breite von mindestens 5,55 m ausgebaut und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließen kann.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

## **8 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung**

Mit der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Glaslern südlich Ridinger Straße wird das Wohngebiet um zwei Baugrundstücke mit insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> und einen öffentlichen Eigentümerweg erweitert. Gemäß § 13a BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Wartenberg, den .....

.....  
Herbert Knur, 1. Bürgermeister