



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Mitterlern Ost**  
**10. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

1. August 2013

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Auswirkungen, Verfahren .....	3
4	Überarbeitung der Festsetzungen .....	3
	Teilbaugebiete .....	3
	Art der Nutzung.....	3
	Maß der Nutzung .....	3
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze .....	4
	Straßen und Wege, Versorgungsanlagen .....	4
	Gestaltung .....	4
	Grünordnung .....	5
5	Gestaltungsempfehlungen.....	5
6	Vorgabe zur Auswahl von Pflanzen .....	6
7	Hinweise.....	7
8	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung.....	7
9	Anlage: Höhenlinienplan.....	7

## 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 Plan erfuhr bisher neun Änderungen, die am 9. Juni 1994, am 11. April 2000, am 18. Dezember 2002, am 11. Juli 2006, am 11. Oktober 2007, am 26. Mai 2009, am 17. September 2009, am 23. April 2012 und am 21. Juni 2012 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden. Für das Wohngebiet Mitterlern Ost wurde im Jahr 1995 der Bebauungsplan aufgestellt. Er wurde seitdem neunmal geändert. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 14. März 2013 beschlossen, diese 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan soll in einem Dokument zusammengefasst werden – der Grünordnungsplan und einige frühere Bebauungsplanänderungen liegen derzeit gesondert in einzelnen Plänen vor. Zudem sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Regelungsdichte gestrafft und hinsichtlich der Spielräume etwas gelockert werden, um den Vollzug zu erleichtern. Anlass für die Änderung war eine ursprünglich geplante Nachverdichtung im südwestlichen Bereich des Baugebiets, die jedoch derzeit nicht weiter verfolgt wird.

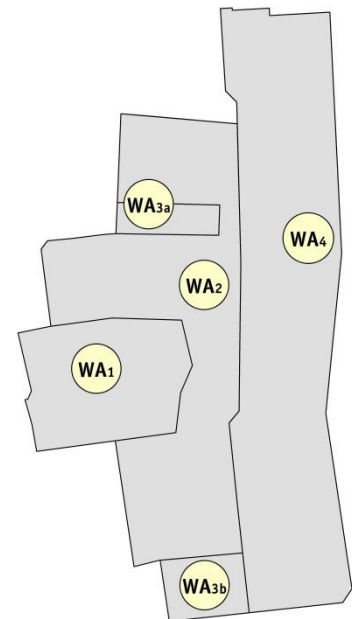
## 3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in den Grundzügen seiner Planung nicht verändert. 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 vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## 4 Überarbeitung der Festsetzungen

### *Teilbaugebiete*

Der Bebauungsplan enthielt bisher die Teilbaugebiete WA1 bis WA6. Die Nummerierung entsprach der Lage im Baugebiet. Zur Vereinfachung von Festsetzungen werden andere Teilbaugebiete gebildet, die sich an den Bereichen mit einheitlicher zulässiger Bebauung orientieren (siehe Abbildung rechts). So gelten innerhalb eines Teilbaugebiets die gleichen Festsetzungen. Zeichnerische Festsetzungen im Plan können somit als textliche Festsetzung in der Legende zusammengefasst werden, z.B. die Grundfläche oder die Zahl der Vollgeschosse. Auf die zusätzliche Gliederung in Wohnhöfe oder Wohngruppen kann zukünftig verzichtet werden.



### *Art der Nutzung*

Die Art der Nutzung bleibt unverändert als allgemeines Wohngebiet ohne die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### *Maß der Nutzung*

- Grundfläche  
Die zulässige Grundfläche variierte bisher für Einzelhausgrundstücke zwischen 133 und 155 m<sup>2</sup>, für Grundstücke mit Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung zwischen 86 und 130 m<sup>2</sup>. Zukünftig gilt jeweils ein einheitlicher Wert (Einzelhausbebauung 155 m<sup>2</sup>, Doppel-/Reihenhausbebauung 130 m<sup>2</sup>), weil sich die Grundstücke nicht wesentlich unterscheiden.
- Zahl der Vollgeschosse  
Die Festsetzung der Vollgeschossezahlen wird unverändert übernommen.
- Traufwandhöhe  
Die Festsetzung der Traufwandhöhen wird unverändert übernommen.
- Geschossfläche  
Geschossflächen werden nicht mehr festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist durch die obigen Festsetzungen ausreichend geregelt.

### ***Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze***

- **Bauweise**  
Die offene Bauweise bleibt unverändert festgesetzt. Wegen der vergrößerten überbaubaren Grundstücksflächen (siehe folgende Festsetzung) wird eine Längenbegrenzung für die Gebäude festgesetzt.
- **Baugrenzen**  
Im bisherigen Plan war für jedes Haus eine eigene überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert und in Hauptbaukörper und Anbauzonen gegliedert. Zukünftig erstrecken sich die überbaubaren Grundstücksflächen über größere Bereiche; die Gliederung entfällt. Die jeweilige Gruppierung der Gebäude in Zeilen- oder Hofform bleibt dabei unverändert, die Errichtung von Anbauten oder Nebenanlagen wird in einigen Bereichen einfacher. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten sind.
- **Fläche für Garagen**  
Zukünftig wird nicht mehr in Garagen und Carports unterschieden – es werden nur noch Flächen für Garagen festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen teilweise etwas vergrößert.
- **Wohnungen**  
Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird unverändert übernommen.

### ***Straßen und Wege, Versorgungsanlagen***

Die verschiedenen Elemente des Straßenraums wie Fahrbahn, Gehsteig, Parkbuchten und Verkehrsgrün werden nicht mehr unterschieden, sondern insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche werden mit Anschlussverboten geregelt, um zu vermeiden, dass Zufahrten über Parkbuchten oder Grünflächen hinweg entstehen.

Innerhalb der Verkehrsfläche gibt es vereinzelte private Stellplätze. Diese Flächen werden zukünftig als Baugebiet (Wohngebiet) festgesetzt, weil sie nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche werden zukünftig als Mischfläche mit Aufenthaltsqualität festgesetzt, weil die Verkehrsberuhigung nicht planungsrechtlich geregelt werden kann. Es handelt sich unverändert um den Kapellenweg, den Eschenweg und um die Stichstraßen der Wohnhöfe. Die Zweckbestimmung „Mischfläche mit Aufenthaltsqualität“ entspricht der tatsächlichen Ausführung ohne Trennung von Fahrbahn und Gehsteig und der Freihaltung von Durchgangsverkehr.

Die Mischflächen werden im Plan mit der gleichen Schraffur dargestellt wie die Fuß- und Radwege – beide sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Abgrenzung dieser Flächen untereinander wird bei Straßenverkehrsflächen zusätzlich die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

### ***Gestaltung***

Folgende wesentliche gestalterische Festsetzungen werden beibehalten:

- **Baukörper und Grundrisssproportion**  
Das Seitenverhältnis der Gebäude (Längsseite zu Schmalseite) wird jedoch von 1,5:1 auf 1,4:1 reduziert, entsprechend der überwiegenden bisherigen Ausführung.
- **Anpassung zusammengebauter Gebäude**  
Wie bisher wird die Profilgleichheit und einheitliche Dachdeckung von aneinanderggebauten Teilgebäuden von Reihenhäusern und Doppelhäusern festgesetzt; ebenso für zusammengebaute Garagen und Carports.
- **Dachform und Dachneigung**  
die Festsetzung der Dachform wird übernommen. Bei der Dachneigung wird die flexiblere Festsetzung (25 bis 33°), die bisher im WA2 und WA3 gegolten hat, auf das gesamte Baugebiet ausgedehnt; mit Ausnahme des WA4 am Ortsrand – dort bleibt es bei der Dachneigung von 25°. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden wird die flexiblere Regelung (Dachneigung 15 bis 33°) auf das gesamte Baugebiet ausgedehnt; bisher galt sie nur im WA2 und WA3.
- **Firstrichtung**  
Die festgesetzten Firstrichtungen für das Hauptdach werden unverändert übernommen.

- Dachaufbauten und –einschnitte  
Dachgauben und Dacheinschnitte bleiben unzulässig. Die Regelung zu Zwerchgiebeln wird ebenfalls übernommen – die zulässige Breite wird jedoch von 2,8 auf 3,5 m erhöht.
- Abgrabungen  
Die Freilegung von Kellergeschossen durch Abgrabung bleibt unzulässig.
- Werbeanlagen  
Die bisherige Beschränkung wird übernommen.
- Einfriedungen  
Die Festsetzung wird übernommen.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen entfallen zugunsten der Regelungsschlankeit des Bebauungsplans, z.B.

- detaillierte Regelungen zu Dachüberständen
- Proportionsvorgaben zu Anbauten
- Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen
- Gestaltungsvorgaben für Hausanschlusssäulen und Mülltonnenhäuschen
- Gestaltungsvorgaben für öffentliche Verkehrsflächen

### **Grünordnung**

Übernommen werden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und die öffentlichen Grünflächen. Die detaillierten Vorgaben zur Auswahl der Pflanzen werden in die Begründung des Bebauungsplans verlagert. Weiterhin vorgeschrieben bleiben die Sicherung und der Erhalt der Bäume sowie das Nachpflanzen abgegangener Bäume und die Anwendung der DIN 18920 bei Arbeiten im Wurzelbereich. Auf die Übernahme der sonstigen Grünordnungsfestsetzungen wird verzichtet. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile ohnehin in Art. 7 BayBO vorgeschrieben ist.

## **5 Gestaltungsempfehlungen<sup>1</sup>**

- Außenwände  
Kalk- bzw. Kalkzementputz mit weißem bzw. farbigen Anstrich oder lasierte bzw. gestrichene Holzverschalung; Schalungen erst ab OG sind möglich, wenn diese an allen Seiten ausgeführt wird. Bei Putzfassaden sollten Sockel nicht farblich abgesetzt werden und weder vor, noch zurückspringen. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
- Fenster  
Nach Möglichkeit als stehendes Rechteck ausbilden. Große Fensterflächen sind nach Möglichkeit maßstäblich zu gliedern. Wintergärten als gestrichene Stahl- oder Holzkonstruktionen; die Glasfeldbreite soll dabei 80 cm nicht überschreiten.
- Vordächer, Balkone u. dgl. sollen in einfacher, handwerklich sinnvoller Form ausgeführt werden, übertriebene Schmuckformen sind dabei zu vermeiden.
- nach Möglichkeit zu vermeidende Materialien sind rohes Ziegelmauerwerk, Glasbausteine, Riemchen- oder Steinverkleidungen, Verkleidungen aus kleinteiligen Faserzementplatten, Kunststoffen und Waschbeton, Fenster und Türen und Verkleidungen aus Exotenhölzern.

---

<sup>1</sup> Die Gestaltungsempfehlungen wurden vom Plandokument in die Begründung verlagert.

## 6 Vorgabe zur Auswahl von Pflanzen

Folgende Arten sind für die festgesetzten Baumpflanzungen verbindlich zu verwenden und werden für sonstige Anpflanzungen zur Verwendung empfohlen:

- Bäume 1. Wuchsklasse

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	Roskastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Salix alba</i>	Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus calleryana</i>	Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie alle gängigen Obstarten
- Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus euroaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Hollunder
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Viburnus opulus</i>	Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
- Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1976 (LUMBl Nr. 7/8 vom 27. August 1987) über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten.

## 7 Hinweise<sup>2</sup>

- In der Umgebung des Wohngebiets sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Mit Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen ist zu rechnen.
- Bauvorhaben müssen vor der Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.
- Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern.
- Die Bauvorhaben sind vor der Nutzungsaufnahme an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

## 8 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Mitterlern Ost werden die bisherigen Bebauungsplanänderungen in einem Dokument zusammengefasst und der Festsetzungskatalog geringfügig überarbeitet. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

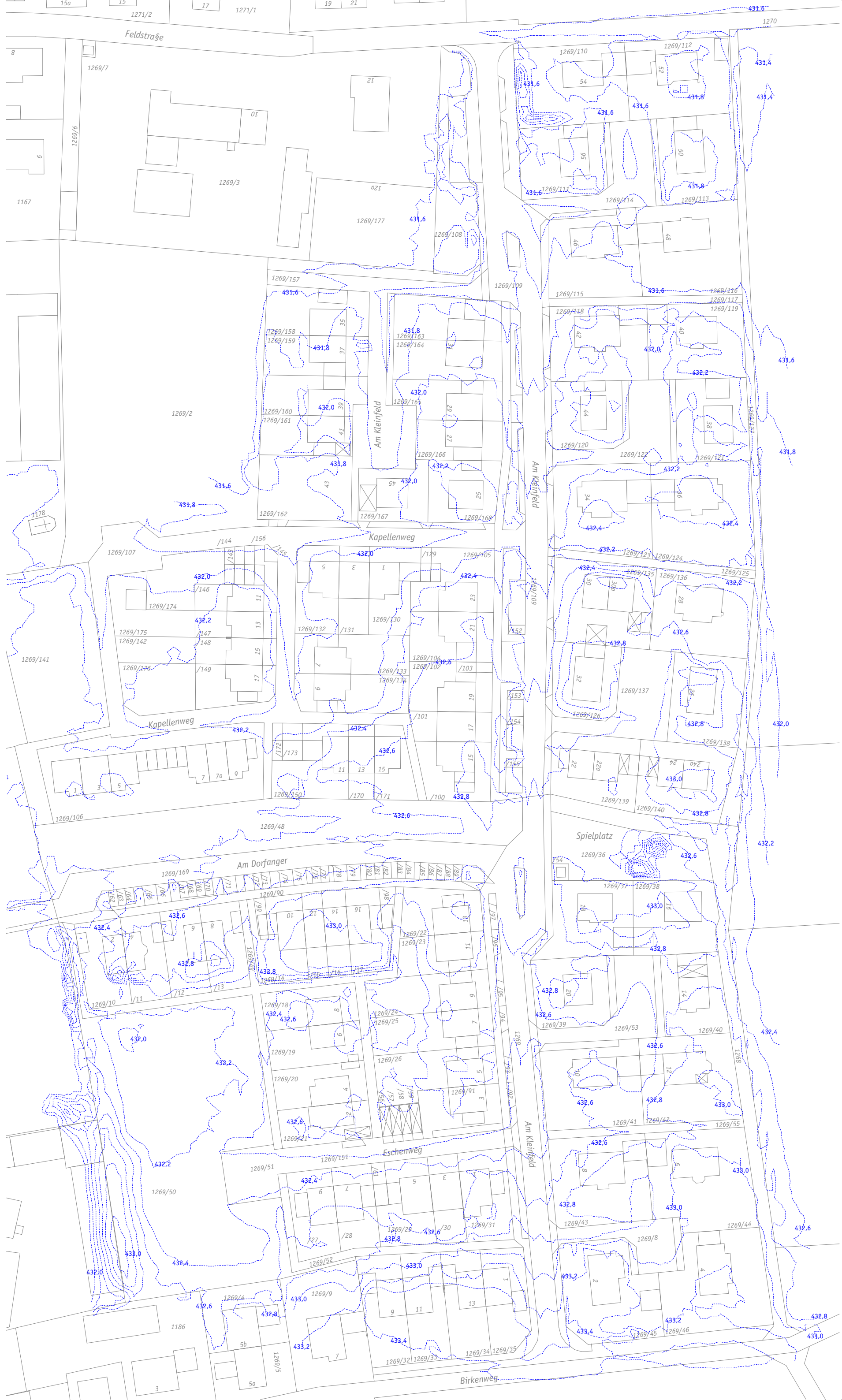
## 9 Anlage: Höhenlinienplan

Wartenberg, den .....

.....  
Herbert Knur, 1. Bürgermeister

---

<sup>2</sup> Die Hinweise wurden vom Plandokument in die Begründung verlagert.



M 1:1.000

**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Mitterlern Ost**  
**Geländehöhen**  
 (Anlage zur Begründung)  
 Höhenlinien mit Höhenangabe in m über NN  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012