



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan südlich Eittinger Straße**  
**9. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

3. März 2012

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Auswirkungen, Verfahren .....	3
4	Gegenstand der Planänderung .....	3
4.1	Bebauung der Parzelle 3 .....	3
4.2	Bebauung der Parzelle 5 .....	5
4.3	Änderung sonstiger Festsetzungen .....	5
5	Artenliste .....	7
6	Hinweise .....	8
7	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung .....	8

## 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 sieben 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 und am 17. September 2009 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden. Für das Wohngebiet südlich Eittinger Straße wurde im Jahr 1994 der Bebauungsplan aufgestellt. Er wurde seitdem acht Mal geändert:

- Aufstellung 10. November 1995
- 1. vereinfachte Änderung 12. April 1996
- 2. vereinfachte Änderung 7. Juni 1996
- 3. vereinfachte Änderung 16. August 1996
- 4. und 5. vereinfachte Änderung 29. November 1996
- 6. vereinfachte Änderung 2. April 2004
- 7. vereinfachte Änderung 24. September 1996
- 8. vereinfachte Änderung 23. Februar 2006

Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 19. Januar 2012 diese 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Wohngebiet ist innerhalb der ca. 15 Jahre seit seiner Ausweisung fast vollständig bebaut worden. Für eine der letzten freien Parzellen wurde ein Bauantrag für ein Sechsfamilienhaus gestellt, der die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend erfüllt, jedoch an einigen Stellen davon abweicht. Da es der Zielvorstellung der Gemeinde Berglern zur Aktivierung innerörtlicher Baulücken dient, nimmt sie den konkreten Antrag zum Anlass, Baurecht für das Vorhaben zu schaffen. Auf einer anderen Parzelle sollen die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden. Außerdem sollen die bisherigen Bebauungsplanänderungen mit dem ursprünglichen Bebauungsplan in einem Dokument zusammengefasst und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Überarbeitung etwas vereinfacht werden, um den Vollzug des Bebauungsplanes zu erleichtern.

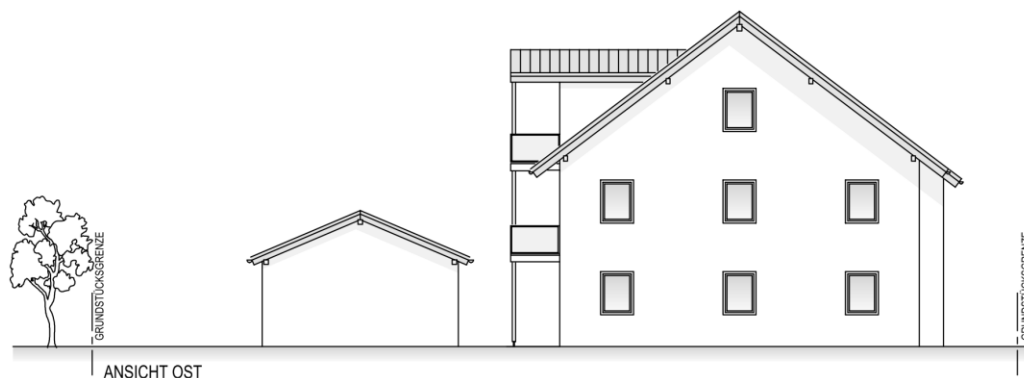
## 3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt. 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 § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## 4 Gegenstand der Planänderung

### 4.1 Bebauung der Parzelle 3

Auf Parzelle 3 soll ein Einzelhaus mit sechs Wohnungen und 12 Pkw-Stellplätzen entstehen. Bisher waren auf der Parzelle 4 Wohnungen (bei Doppelhausbebauung) mit 8 Stellplätzen zulässig. Die festgesetzte Grundfläche von 330 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche von 380 m<sup>2</sup> werden dadurch nicht überschritten, ebenso wenig die zulässige Geschosshöhe oder Dachneigung. Das bisher zulässige Maß der Nutzung bleibt somit unverändert (Abbildungen Ingenieurbüro Konrad Huber, Berglern).



Für die Pkw-Stellplätze sind fünf Garagenplätze und sieben offene Stellplätze vorgesehen. Für fünf der offenen Stellplätze wird die Regelung des Bebauungsplans in Anspruch genommen, dass als zweiter Stellplatz einer Wohnung der Garagenvorplatz verwendet werden kann.

Folgende Festsetzungen werden geändert:

- Die überbaubare Grundstücksfläche für das Wohnhaus wird von 20 x 9,5 m auf 17,2 x 11 m geändert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche für Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze wird nach Norden verschoben – ebenso auf der benachbarten Parzelle 2; dort wurde die Garage bereits an der nördlichen Grenze errichtet.
- Die überbaubare Grundstücksfläche für Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze wird von 6 x 6 m auf 8,4 x 6 m vergrößert.
- An der Zufahrt zur östlichen Garage wird eine Fläche für zwei offene Pkw-Stellplätze festgesetzt.
- Die Anzahl der im Einzelhaus zulässigen Wohnungen wird auf sechs erhöht.
- Für das Gebäude werden zwei Zwerchgiebel an der Südseite zugelassen, statt wie bisher einer an der Nord- und einer an der Südseite.



Durch die Verschiebung der östlichen Garage entsteht eine Gesamtlänge der Grenzanbauten von 18 m, die über der nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 vorgeschriebenen Höchstlänge von 15 m pro Grundstück liegt. Allerdings ist für die Parzelle 3 auch eine Doppelhausbebauung zulässig, für die nach Grundstücksteilung eine Bebauung der äußeren Grenzen von 2 x 15 m erlaubt wäre. Die Festsetzung der Grenzanbauten widerspricht somit nicht der Bayerischen Bauordnung.

#### 4.2 Bebauung der Parzelle 5

Auf Parzelle 5 wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Haus und die Garagen geändert (siehe Abbildung; links die bisherige, rechts die zukünftige Anordnung). Die Änderung soll die Bebauung der Parzelle mit einem Doppelhaus erleichtern.



#### 4.3 Änderung sonstiger Festsetzungen

Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen bei der Überarbeitung etwas vereinfacht werden. 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.

Das Wohngebiet wird in die zwei Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 unterteilt, um textliche Festsetzungen einfacher zuordnen zu können. Zur Verbindung der beiden südlichen Baugebietsteilflächen wird ein Planzeichen eingeführt (Festsetzung Nr. 2.2). Einige Planzeichen werden in textlichen Festsetzungen zusammengefasst. Die Festsetzungen werden teilweise thematisch neu sortiert und geringfügig umformuliert. Der Festsetzungsgehalt ändert sich nicht.

Folgende zeichnerische Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes entfallen zukünftig aus den jeweils angegebenen Gründen:

Nr.	Festsetzung/Hinweis	Gründe für die Streichung
1.1	<i>I+D, Vollgeschosse als Höchstgrenze</i>	Wird textlich festgesetzt
1.2	<i>II, Vollgeschosse zwingend</i>	Wird textlich festgesetzt
2.3	<i>Hauptbaukörper</i>	Da die überbaubaren Grundstücksgrößen ohnehin für jedes Haus einzeln festgesetzt sind, ist die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers entbehrlich.
2.5	<i>E/D, wahlweise Einzel- oder Doppelhaus</i>	Wird textlich festgesetzt
2.6	<i>E, nur Einzelhaus zulässig</i>	Wird textlich festgesetzt
3.1	<i>Straßenbegrenzungslinie</i>	Entbehrlich, fällt mit den Baugebietsgrenzen zusammen
3.2	<i>Grundstücks- und Garagenzufahrt</i>	Entbehrlich, wenn Zufahrten an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden
4.7	<i>Zu beseitigende Bäume</i>	Nicht erforderlich
5.4	<i>Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</i>	Nicht mehr erforderlich, die Parzellierung wurde bereits in der amtlichen Flurkarte umgesetzt
5.5	<i>Aufzuhebende Grundstücksgrenzen</i>	Nicht mehr erforderlich, die Parzellierung wurde bereits in der amtlichen Flurkarte umgesetzt
5.9	<i>Trafostation mit Umgriff</i>	Nicht erforderlich, das Gebiet ist erschlossen

Folgende textliche Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes entfallen zukünftig aus den jeweils angegebenen Gründen:

Nr.	Festsetzung/Hinweis	Gründe für die Streichung
7.	<i>(Teil) Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ( für Fahrräder, Müllbehälter sowie Gartenhäuschen sind pauschal pro Parzelle mit 5 m<sup>2</sup> eingerechnet)</i>	Die Grundfläche wird prinzipiell nach den Vorschriften der BauNVO berechnet.
7.	<i>(Teil) Bei der Berechnung werden die Garagen im Wohnhaus im Sinne des § 21 a BauNVO nicht zu der Geschoßfläche hinzugerechnet.</i>	Die Geschossfläche wird prinzipiell nach den Vorschriften der BauNVO im Zusammenhang mit der BayBO berechnet.
8.7	<i>Hinweise zur Wahl der Materialien, Oberflächen und Einzelelemente</i>	Diese als Hinweis bezeichnete Festsetzung wird in die Hinweise verschoben.
8.9	<i>(Teil) Bei mehr als zwei zusammenhängenden nicht überdachten Stellplätzen je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.</i>	Nicht erforderlich
8.9	<i>(Teil) Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.</i>	Wird bereits durch die Bauflächen für Garagen festgesetzt
9.4	<i>Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.</i>	Nicht erforderlich
9.5	<i>Hausanschlußsäulen für Strom und Fernmeldeeinrichtungen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlußsäulen sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen ü. ä. sind wirksam einzugrünen.</i>	Nicht erforderlich
9.7	<i>(Teil) Der Anschluß hat an die Breitbandkabelanlage (Kopfstation) im Baugebiet "Eitinger Straße" zu erfolgen.</i>	Nicht erforderlich
10.1	<i>Öffentliche Verkehrsflächen Die Erschließungsstraße wird als ein 6,5m breiter verkehrsberuhigter Bereiche mit gemischter Nutzung für Fahr- und Fußgängerverkehr festgesetzt. Dieser wird mit Parkbuchten (mit Mastixbelag und Granitpflaster gestaltet) auf 3.0 m Breite verengt. Die Übergänge zu den bestehenden Erschließungsstraßen sind durch einen querverlaufenden, 150 cm breiten Granitpflasterstreifen herzustellen. Die Einfassungen der Verkehrsflächen erfolgt mit Granitgroßsteinzeilen.</i>	Verkehrsberuhigung kann nicht festgesetzt werden; insgesamt nicht erforderlich.
10.2	<i>Öffentliche Grünflächen Die Flächen zwischen Verkehrs- und Privatflächen sind extensiv zu begrünen. Sie sind geeignetermaßen gegen zusätzliches Befahren zu sichern.</i>	Nicht erforderlich
10.3	<i>(Teil) Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendigste Maß zu beschränken.</i>	Nicht erforderlich
11.1	<i>Die im Plan näher bezeichneten erhaltenswerten Bäume müssen erhalten werden. Sie sind bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch geeignete Schutzvorkehrungen im Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu sichern.</i>	Wird zukünftig als Hinweis geführt.
11.4	<i>Pflanzlisten</i>	Werden zukünftig in der Begründung aufgeführt.

## 5 Artenliste

Für die Begrünung sind folgende Arten besonders geeignet:

- Für alle öffentlichen und privaten Grünflächen  
Pflanzgröße: Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm in 1 m Höhe

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula	Birke
Betula verrucosa dalec.	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Roterle
Salix alba	Silberweide
Acer platanoides	Spitzahorn

sowie sämtliche einheimische großwüchsige Obstbaumsorten.
- Für Wohnstraßen und Wohnplätze jeweils einheitlich für eine Baumgruppe  
Die Bäume müssen wegen der Durchfahrthöhe der Versorgungsfahrzeuge bereits in einer Größe gepflanzt werden, die mind. 2.5 m Lichte ab untersten Astansatz freilässt.

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x euchlora	Linde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
- Für alle öffentlichen Grünflächen und Schutzstreifen auf Privatgrund

Syringa	Flieder
Forsythia	Goldglöckchen
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus	Hartriegel
Corylus	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe

alle Wildrosenarten
- Für die Heckenpflanzungen die an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen  
Mindestgröße: 80/100, 3 Stück pro lfdm.

Taxus baccata	Eibe
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgäre Atrov.	Immergrüner Liguster
Fagus silvatica	Rotbuche

Im Nahbereich des Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.79 (LUMBI.Nr. 7/8 vom 27.08.76) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

## 6 Hinweise

### Gestaltung

- Außenwände: Kalk- bzw. Kalkzementputz mit weißem bzw. hellem Farbton gehaltenen Anstrich oder hell lasierte Holzverschalung-, wird nur eine Wand verschalt, sollte die Schalung vom Sockel (ca. 25 cm) bis zum Dach zu führen; Schalungen erst ab OG sind möglich, wenn diese an allen Seiten ausgeführt wird. Jedes Gebäude bzw. Gebäudeteil soll einheitlich mit dem gewählten Material gestaltet werden. 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. Fenster ab einer Breite von 1 m mit einer aufgehenden senkrechten. Mittelsprosse ausführen oder anderweitig 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 bestehend aus kleinteiligen Faserzementplatten, Kunststoffen, Metall, Keramik, und Waschbeton, Fenster und Türen und Verkleidungen aus Exotenhölzern außerdem Fenster, Haustüren und Garagentore mit farblich unbehandelter Metalloberfläche.

### Sonstige Hinweise

- Die im Plan näher bezeichneten erhaltenswerten Bäume müssen erhalten werden. Sie sind bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch geeignete Schutzvorkehrungen im Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu sichern.
- Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Sie sind entschädigungslos zu dulden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 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.
- Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz 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 Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

## 7 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes südlich Eittinger Straße wird für die Parzelle 3 die Anzahl der zulässigen Wohnungen erhöht und weitere Festsetzungen geringfügig geändert. Auf Parzelle 5 werden die überbaubaren Grundstücksflächen geändert, um die Bebauung mit einem Doppelhaus zu erleichtern. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden dadurch nicht berührt. Außerdem wurden die bisherigen Bebauungsplanänderungen mit dem ursprünglichen Bebauungsplan in einem Dokument zusammengefasst und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Überarbeitung etwas vereinfacht, um den Vollzug des Bebauungsplanes zu erleichtern. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.