Präambel

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§1–4 sowie §8 ff. Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese erste Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Niederlern, südlich Müllerweg als Satzung.
Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Oktober 2002 und die 1. Änderung vom 06. Mai 2004

Gegenstand der Planänderung

Erläuterungen der Änderungen

1. Die Fläche zwischen Müllerweg und Kinderspielplatz (Parzelle 8) bisher im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen soll als WA, allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO umgenutzt werden
2. Die Baugrenzen auf dieser Parzelle sollen wie in der Planzeichnung dargestellt festgesetzt werden.
3. Die maximal zulässige Grundfläche für Wohngebäude auf Parzelle 8 soll auf 205 m2 festgesetzt werden.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
1.2 Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 unzulässig

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Parzelle 1–7 max zul. GR 140 m2, Parzelle 8 max zul. GR 205 m2
2.2 maximal zulässige Geschossfläche: Wohngebäude GF 280 m2
2.3 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
2.4 Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
2.5 Anzahl der Wohneinheiten: maximal zwei WE pro Wohngebäude
2.6 Maximal zulässige Wandhöhe (OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)
2.7 Wohngebäude max. 6,00 m
2.8 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden EG maximal 0,30 m über OK Straße Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

3 Gestaltung

3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen +–0,30 m vom natürlichen Gelände zulässig
3.2 Dächer
3.2.1 Hauptgebäude — Dachform: Satteldach (SD); Dachneigung: bei E+D max. 45°; bei E+I+D max. 34°; Firstrichtung: Planzeichen; Dachdeckung: ziegelrote Dachpfannen
3.2.2 Nebengebäude — Dachform: Sattel– oder Pultdach; Dachdeckung: ziegelrote Dachpfannen bei Satteldächern
3.3 Dachaufbauten unzulässig: Dacheinschnitte
zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m Außenbreite ab 35° Dachneigung, Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m
oder
1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50 m
Abstand zur Giebelwand mindestens 2,50 m

4 Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig
4.2 Anzahl der Stellplätze: 2 StPl pro WE, Duplexgaragen nicht zulässig
4.3 Stauraum: 5,0 m zwischen Garage und Straße, Stauraum gilt nicht als Stellplatz
4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen: gleiche Dachneigung und Dachform

5 Einfriedungen

zulässig sind sockellose Zäune, max. 1,0 m hoch
erwünscht sind Holzzäune mit senkrechter Lattung

6 Grünordnung, Freiflächen

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig, z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
6.2 Bepflanzung:
Zulässig sind standortgerechte heimische Arten wie
z.B. Bäume: Birke, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme;
Sträucher: Faulbaum, Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn
Die Mindestpflanzdichte beträgt:
– je Grundstück ein Baum erster Wuchsordnung (3xv 18/20)
– je 200 m? Grundstücksfläche ein Baum zweiter Wuchsordnung (3xv 14/16)
– je 50 m? Grundstücksfläche ein Strauch (2xv 60/150)

8 Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes wird eine ca. 660 m2 große Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 1122, Gemarkung Berglern, als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.
8.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. §9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.340 m2 große Teilfläche im Süden der Fl.–Nr. 2234, Gemarkung Berglern, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

9 Hinweise

9.1 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Das anfallende Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

9.2 Landwirtschaft
Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind zu dulden.

9.3 Telekommunikation
Bei der Straßenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

9.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.

9.5 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 Schalldämmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu sein. Fenster der Schlaf– und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen

9.6 Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Münchener Flughafens.

Festsetzungen durch Planzeichen

1. WA — Allgemeines Wohngebiet
2. GF 280 m2 — Geschossfläche als Höchstmaß
3. GR 140 m2 — Grundfläche als Höchstmaß
4. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5. E — nur Einzelhäuser zulässig
6. Baugrenze
7. Fläche für den Gemeinbedarf
8. Spielanlagen
9. Straßenverkehrsflächen
10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
11. Flächen für Landwirtschaft
12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13. Anpflanzen von Bäumen, geringe Abweichungen gegenüber dem Plan sind zulässig
14. M1 — Anpflanzen von Birken entlang der Straße
15. Anpflanzen von Obstbäumen (Hochstämme, robuste Arten)
16. Zu pflanzendes Feldgehölz; Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m;
Baumanteil in der Pflanzung mind. 25%

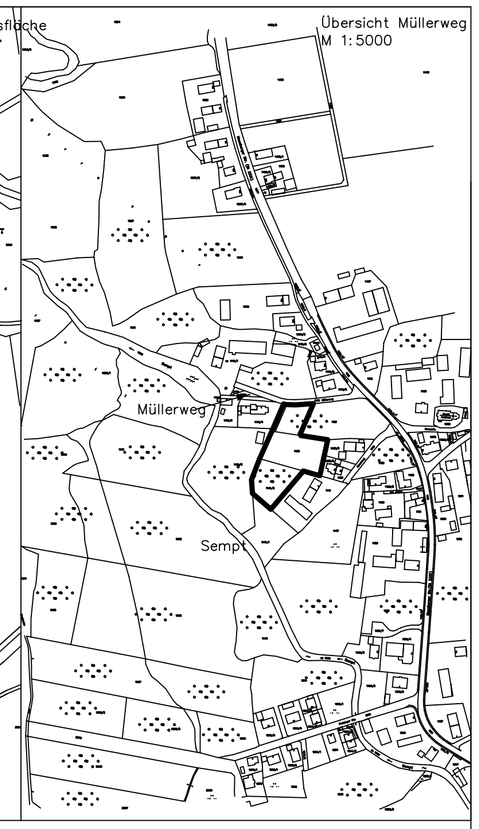
Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:
Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250–300

Bäume	Schwarz–Erle
Alnus glutionsa	Hänge–Birke
Betula pendula	Moor–Birke
Betula pubescens	Gem. Esche
Fraxinus excelsior	Traubenkirsche
Prunus padus	Stiel–Eiche
Quercus robur	

Pflanzqualität: 3–4 Tr, 60–100

Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gew. Liguster
Ligustrum vulgare	Faulbaum
Rhamnus frangula	Ohr–Weide
Salix aurita	Korb–Weide
Salix viminalis	Schw. Holunder
Sambucus nigra	Wasser–Schneeball
Viburnum opulus	

17. Artenreiches Feuchtgrünland, extensiv gepflegt Mahd 1 x jährlich nach dem 15. August, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung
18. Geländemulde, als Feuchtbiotop Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe 30 bis 80 cm
19. Ga — Flächen für Garagen
20. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
21. 1 — Parzellennummer
22. 1122 — Flurnummer
23. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
24. vorgeschlagene Grundstücksteilung
25. 5 — Maßangabe in m



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Niederlern, südlich Müllerweg
2. Änderung

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Niederlern südlich Müllerweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und auf die Informations– und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen.

   Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der fassung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

   Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Berglern, den .....

   Herbert Knur
   Erster Bürgermeister (Siegel)

2. Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechts–folgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen.

   Mit Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

   Berglern, den .....

   Herbert Knur
   Erster Bürgermeister (Siegel)

geändert am 05.Juni 08 Ing.Büro Eber St.–Stefans–Platz 10 85465 Zustorf