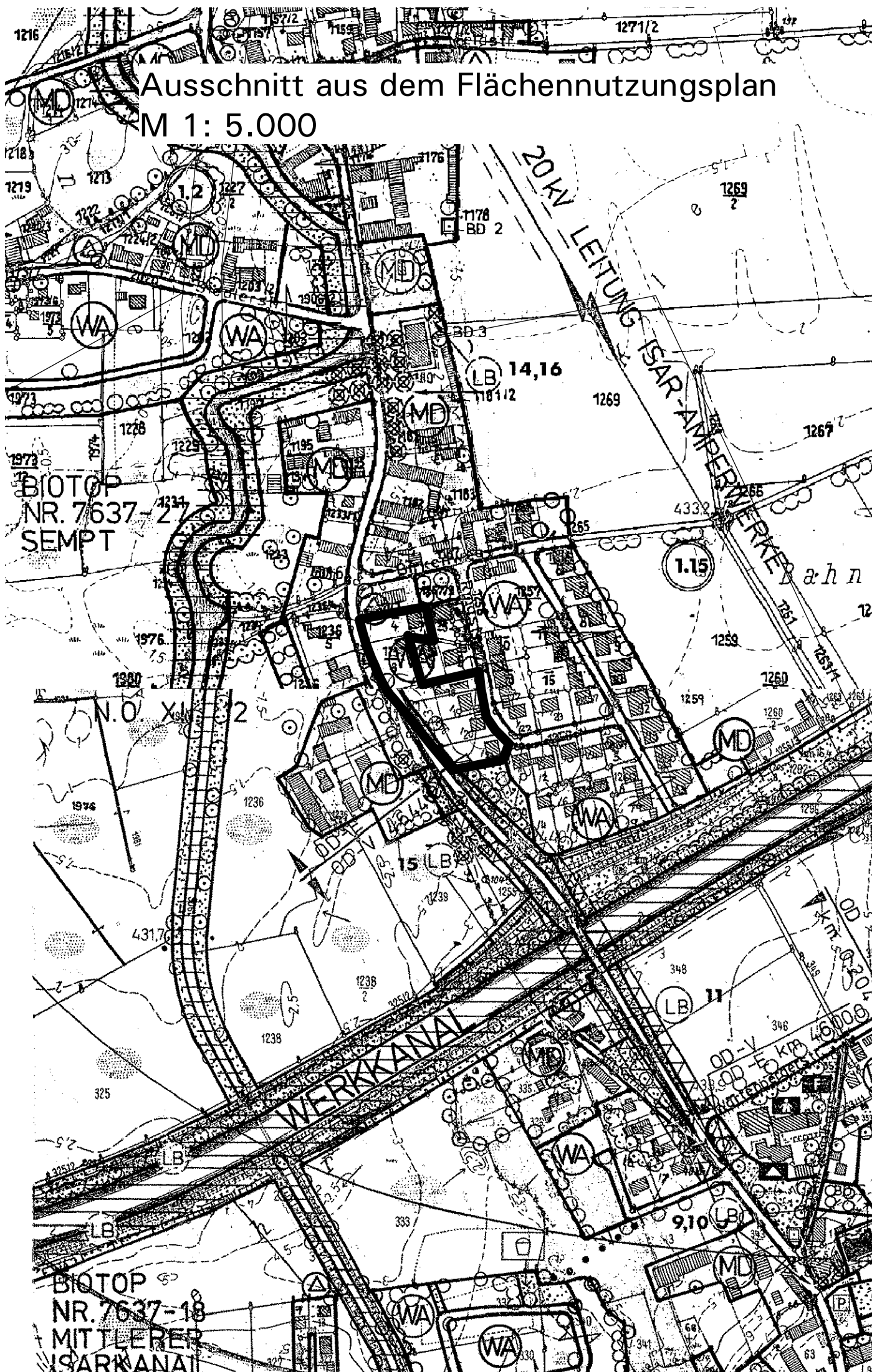


Gemeinde	<b>Berglern</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Harreräcker 4. Änderung  Entwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
Eingriffsregelung	Margarethe Waubke Landschaftsarchitektin  Az.: 610-41/2-9      Bearb.: Ka
Plandatum	06.09.2007 25.10.2007 03.04.2008

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

# Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5.000



BIOTOP  
NR. 7637-  
SEMP T

BIOTOP  
NR. 7637-18  
MITTLERER  
ISARKANAL

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten haben.

### 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 GR 110 maximal zulässige Grundfläche auf einem Baugrundstück bzw. auf einem bezeichneten Grundstücksteil in qm, z.B. 110 qm

4.2  Abgrenzung von Grundstücksteilen

4.3 A Bezeichnung von Grundstücksteilen

4.4 Terrassen, Außentreppen und Balkone bis zu einer Größe von insgesamt maximal 25 % der maximal zulässigen Grundfläche können ausnahmsweise ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden, sofern dadurch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird.

4.5 Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 100 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschreiten.

4.6 II maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

4.7 WH 6,7 Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude innerhalb des Bauraums.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten höchstzulässigen Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, z.B. maximale Wandhöhe 6,7 m.

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

### 5.1 Baugrenze

5.2 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und von Erkern, Loggien und Balkonen und Außentreppen um 1,5 m überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten (ohne Terrassen) darf bei Überschreitung der Baugrenze ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

5.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

## 6. Bauliche Gestaltung

### 6.1 Firstrichtung



Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

### 6.2 Dachform

Zulässig sind bei Gebäuden mit E + D Dachneigungen zwischen 32 und 37°, bei Gebäuden mit E + I + D Dachneigungen zwischen 27 und 32°. Ausgenommen sind hiervon Anbauten an bestehende Gebäude mit von der Hauptfirstrichtung abweichender Firstrichtung.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

### 6.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur giebelförmig und nur ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Die Summe aller Dachgauben (gemessen wird jeweils die lichte Dachöffnung) darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

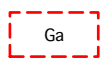
Dachgauben sind nur zulässig auf Dachseiten, auf denen sich keine Dachflächenfenster befinden.

### 6.4 Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, können – sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – ausnahmsweise zugelassen werden. Pro Haus ist nur eine Antennenanlage über Dach zulässig.

## 7 Stellplätze / Garagen

### 7.1



Fläche für Garagen

Auf der Fläche für Garagen sind Garagen und Carports zulässig.

7.2 Sind auf einem Baugrundstück Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen und Carports nur auf diesen festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

7.3 Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszubilden.

7.4 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Beim Stellplatznachweis für die bestehende Bebauung darf der Platz vor den Garagen ausnahmsweise als Zweitstellplatz für eine Wohneinheit angerechnet werden. Zusätzliche offene Stellplätze können auf den Privatgrundstücken an die der Erschließung des Baugrundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche angrenzend angelegt werden.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10% der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzliste in Festsetzung A 8.4 zu bepflanzen. Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von Flächen bzw. den Verlust von Bäumen, ist pro zusätzliche Grundfläche von 110 qm ein Baum entsprechend der Pflanzliste in der Festsetzung 8.4 zu pflanzen.

8.3 Standortgerechte Gehölze auf den privaten Grundstücken sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

8.4 Pflanzliste

**Bäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Larix decidua	Lärche
Tilia intermedia	Linde

**Obstgehölze**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Mostäpfel, Kultursorten
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Mostbirnen, Kultursorten

**Pflanzgroße Bäume:**

Solitärbäume und -büsche, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammhöhe bei Pflanzung 2,0 – 3,0 m,

Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Pflanzgröße Sträucher:**

80-100 cm Höhe, 2mal verpflanzt mit Ballen

**9 Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen und geschnittenen Hecken ist auf 1,2 m beschränkt.

**10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke zu belastende Fläche

**11 Immissionsschutz**

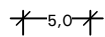
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlafräume und Kinderzimmer so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden ( $< 1$  dB, nach DIN 18005)

Die Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist an den straßennahen Wohnhäusern der Lärmpegelbereich IV, ab einem Abstand von 15 m der Lärmpegelbereich III. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

**12 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über die das Grundstück unmittelbar erschlossen wird, darf 0,3 m nicht überschreiten.

13 Vermaßung



Maßzahl in m, z.B. 5 m

14 Die vierte Änderung des Bebauungsplans Harreräcker ersetzt in ihrem Geltungsbereich alle vorhergehenden Bebauungspläne.

B Nachrichtliche Übernahmen

1.  Anbauverbotszone


C Hinweise

1. 1257/6 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 1257/6

2.  Bestehende Grundstücksgrenze

3.  Bestehendes Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)

4.  Abzureißendes Gebäude

5.  bestehender Baum / bestehendes Gehölz außerhalb des Plangebiets

6. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.

7. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

8. Im Baugebiet wird seitens der Gemeinde keine Lärmschutzmaßnahme zur Staatsstraße hin verwirklicht.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern  
Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Berglern, den .....  
.....  
(Herbert Knur, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Harreräcker" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 14.06.2007 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2007 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 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2007 bis 27.12.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die 4. 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 Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit Bekanntmachung trat die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Berglern, den .....

Herbert Knur  
Erster Bürgermeister

(Siegel)