



PLANBEZEICHNUNG:

GEM. BERGLERN

BEBAUUNGSPLAN HARDTERSTRASSE

PLANFERTIGER:

ARCHITEKT KLAUS STERNAGEL  
KORBINIANSTR 11, 8058 ERDING

DATUM

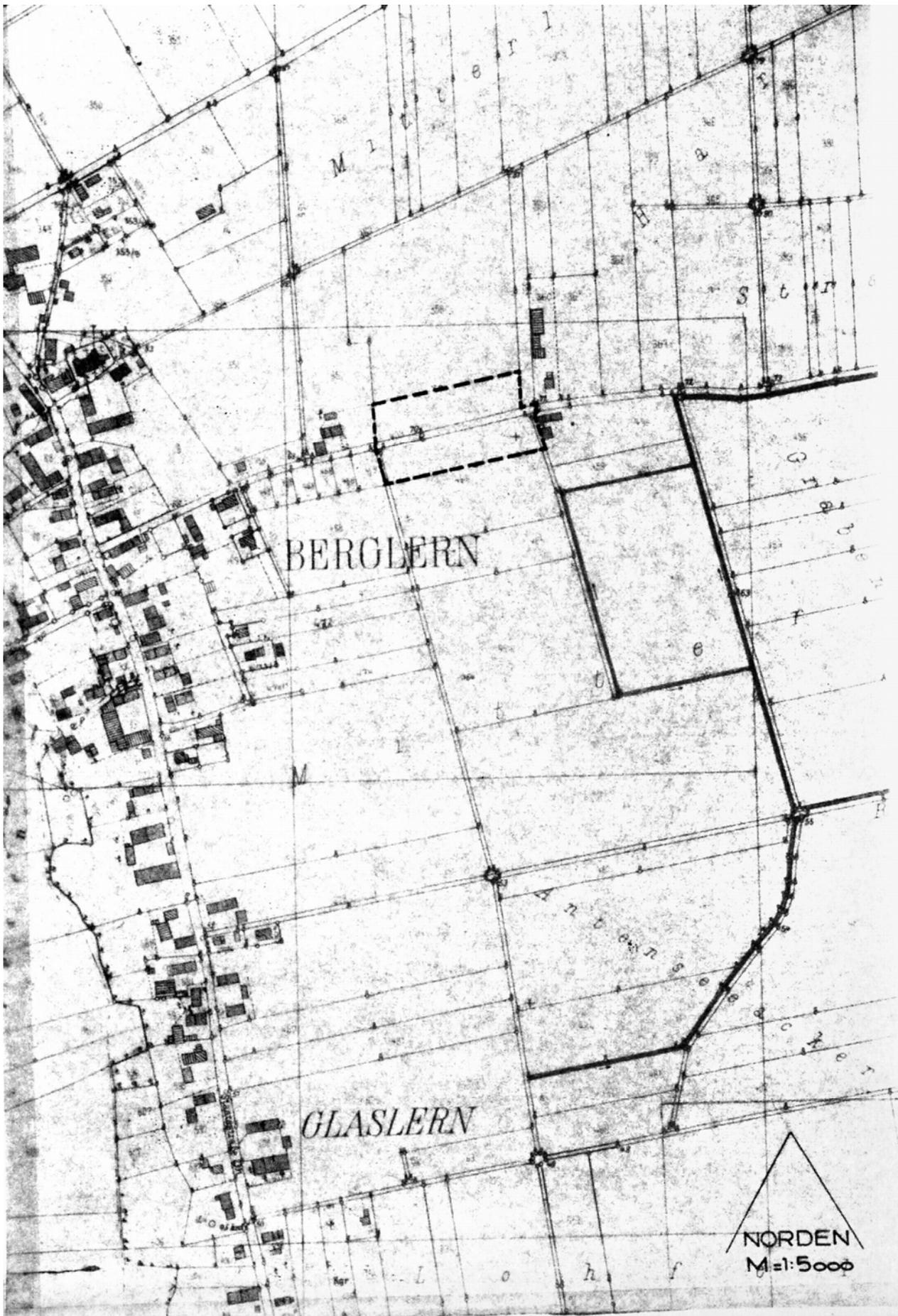
GEFERTIGT AM:

18. 09. 1979

GEÄNDERT

26. 02. 1980

DIE GEMEINDE - BERGLERN  
ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 BUNDESBAUGESETZ - BBAUG, -  
ART. 107 DER BAYER. BAUORDNUNG - BAYBO - UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG  
FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - BAYGO - DIE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN DER GEM. BERGLERN, HARDTERSTRASSE IN DER FASSUNG VOM  
18.09.1979 BESTEHEND AUS PLANZEICHEN UND TEXT.



## A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 1.1 DAS IN DER PLANZEICHNUNG MIT WA GEKENNZEICHNETE BAULAND IST NACH § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET FESTGESETZT.
2. NEBENANLAGEN
  - A) UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 Aas. 1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND MIT AUSNAHME VON EINFRIEDUNGEN UND BAULICHEN ANLAGEN ZUR AUFNAHME VON BEWEGLICHEN ABFALLBEHÄLTERN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.
  - B) STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER MÜSSEN ÜBERDACHT SEIN.
3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG
  - A) ZWEIFESCHOSSIGE BEBAUUNG  ZWINGEND  
DACHFORM: SATTELDACH  
  
DACHNEIGUNG: 28 – 33° BZW. DIE IM BAURAUM EINGETRAGENE NEIGUNG  
  
DACHDECKUNG: NATURROTE ZIEGEL  
  
HÖHE ERDGESCHOSS-FUSSBODENoberKANTE: MAX. 30 CM ÜBER DER VON DER KREIS-VERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEoberFLÄCHE  
  
TRAUfhÖHE: MAX. 6.2 m ÜBER DER VON DER KREIS-VERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEoberFLÄCHE
  - B) BEI GARAGEN  
DACHFORM: SATTELDACH WIE HAUPTGEBÄUDE  
  
TRAUfhÖHE: MAX. 2.75 m ÜBER DER VON DER KREIS-VERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEoberFLÄCHE
  - C) ALS TRAUfhÖHE WIRD DER SCHNITTPUNKT DER VERLÄNGERTEN SEITLICHEN AUSSENWAND MIT DER oberKANTE DACHHAUT DEFINIERT.
  - D) DIE GEPLANTEN NEUBAUTEN MÜSSEN SICH IN DER WAHL DER BAUFORMEN, DER BAULICHEN DETAILS, DER MATERIALIEN UND DEREN BEHANDLUNG IN DAS HISTORISCH GEWACHSENE ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD EINFÜGEN – FENSTER, TÜREN U. TORE AUS HOLZ, DACHDECKUNGEN AUS NATURROTEN ZIEGELN - KEINE VERKLEIDUNGEN AUS KUNSTSTOFF ODER ASBESTZEMENT, KEINE GLASBAUSTEINE, KEINE SOCKELVERKLEIDUNGEN, KEINE MODISCHEN GESTALTUNGSELEMENTE.
4. GARAGEN
  - A) SOWEIT NICHT ANDERS FESTGESETZT, MÜSSEN GARAGEN MIT IHRER EINFahrTSSEITE MINDESTENS 5 M VON DER STRASSENbegRENZUNGSlinie ENTFERNT SEIN.
  - B) DOPPELgarAGEN (DGA) UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN MÜSSEN AN DER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKS- BZW. GARAGENGRENZE IN GLEICHER HÖHE, DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG ZUSAMMENGEBAUT WERDEN. DIE VORDERFRONTEN MÜSSEN EINHEITLICH GESTALTET WERDEN.

- C) DIE ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE ODER GARAGEN SIND ENTSPRECHEND DEN STELLPLATZRICHTLINIEN VOM 23.11.1972, MABL. 50/72 INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE NACHZUWEISEN, SOFERN NICHT BEREITS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT,

#### 5. EINFRIEDUNGEN

- A) ALS EINFRIEDUNGEN SIND NUR HINTERPFLANZTE HOLZZÄUNE MIT SENKRECHTEN LATTEN ODER MASCHENDRAHTZÄUNE BIS ZU EINER HÖHE: VON MAX. 1.0 M ÜBER OBERKANTE STRASSENMITTE ZULÄSSIG. SOCKEL SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 10 CM ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG. DIE TRAGKONSTRUKTION DER ZÄUNE IST VERDECKT HINTER DEM DURCHLAUFENDEN ZAUN ANZUORDNEN.
- B) SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG. ZWISCHEN DEN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN SIND BIS 1.80 M HOHE HOLZZÄUNE ALS SICHTSCHUTZ (Z.13. FLECHTZAUN) BIS HINTERKANTE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.
- C) EINE EINFRIEDUNG DER STAUÄRÄUME VOR DEN GARAGEN IST NICHT ZULÄSSIG.

#### 6. BEPFLANZUNG

- A) DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT RASEN, STRÄUCHERN UND BÄUMEN ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS GEH- UND FAHRFLÄCHEN ANZULEGEN SIND. VON DER ZU BEGRÜNENDEN FLÄCHE SIND MINDESTENS 10% MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN. AUSSERDEM SIND MINDESTENS SO VIELE BÄUME - LAUBGEHÖLZE - ZU PFLANZEN, DASS AUF JE 200 - 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EIN BAUM BODENSTÄNDIGER ART KOMMT. DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN BÄUME UND SONSTIGEN VORHANDENEN BÄUME KÖNNEN HIERBEI ANGERECHNET WERDEN.
- B) DIE BEPFLANZUNG IST ZU UNTERHALTEN UND ZU PFLEGEN. NOTWENDIGE NACHPFLANZUNGEN SIND UNAUFGEFORDERT VORZUNEHMEN.
- C) DIE FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN SIND SPÄTESTENS BIS BAUVOLLENDUNG DURCHZUFÜHREN.  
IM NAHBEREICH DER SPIELPLÄTZE IST DIE BEKANNTMACHUNG DES BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ VOM 21.6.1976 ÜBER DIE GEFÄHRDUNG VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN (LUMBL. NR. 7/8 vom 27.8.1976) ZU BEACHTEN. ZWISCHEN DEN NEBENEINANDERLIEGENDEN GARAGENEINFahrTEN IST EIN 5 CM BREITER GRÜNSTREIFEN HERZUSTELLEN UND MINDESTENS 1 BAUM ZU PFLANZEN.

#### 7. SICHTDREIECKE

INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE ART VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 1,0 M HÖHE ÜBER OBERKANTE STRASSENMITTE MIT AUSNAHME VON HOCHSTÄMMIGEN, IN SICHTHÖHE UNBELAUBTEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ NICHT UNTER 2.5 M HÖHE UNZULÄSSIG

#### 8. SCHÄLLSCHUTZMASSNAHMEN

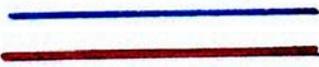
DER SÜDL. BEREICH LIEGT IN DER, LÄRNSCHUTZZONE CA DES GEPLANTEN GROSSFLUGHAFENS MÜNCHEN II MIT EINEM ÄQUIVALENTEN DAUERSCHALLPEGEL VON 62 BIS 65 DB (A).

FÜR ALLE AUSSENTÜREN SOWIE FENSTER VON SCHLAF- UND KINDERZIMMERN IST EIN BEWERTETES BAUSCHALLDÄMMMASS RW VON MIND. 35 DB EINZUHALTEN.

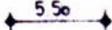
### **B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.  GRENZE: DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

2.  VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
 z. B. 350 MAX, ZULÄSSIGE BRUTTOGESCHOSS FLÄCHE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE: 350 QM

3.  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 OFFENE BAUWEISE  
 BAUGRENZEN  
 BAULINIEN  
 EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG  
 NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG

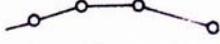
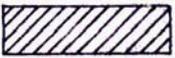
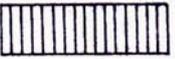
4.  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
 ZU PFLANZENDE BÄUME – LAUBGEHÖLZE (ESCHEN, ULMEN, STIELEICHE, AHORN, WEIDEN, HASELNUSS USW. - SOWIE OBSTGEHÖLZE)

6.  FLÄCHEN FÜR DOPPELGARAGEN  
 z. B.  MASSZAHL IN METERN  
 z. B.  ECKKAUSRUNDUNG, RADIUS IN METERN

8.  SICHTDREIECK

9.  TRAFOSTATION

**C) HINWEISE**

 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 z. B. 358 FLURSTÜCKNUMMER  
 VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE  
 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE  
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN DIE ENTFALLEN SOLLEN  
 VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE  
 GEBÄUDESCHEMA (VORSCHLAG)

1. DER GEMEINDERAT BERGLERN HAT IN DER SITZUNG VOM 15.05.1979 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 01.06.1979 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BERGLERN, DEN 22.07.1980  
1. BÜRGERMEISTER

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄSS § 2A (2) BBAUG VOM 05.10.1979 BIS 19.10.1979 ORTSÜBLICH DURCH MITTEILUNGSPLATZ NR. 40. MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG IN WARTENBERG RATHAUS ÖFFENTLICH DARGELEGT.

3.

BERGLERN, DEN 22.07.1980  
1. BÜRGERMEISTER

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 26.02.1980 WURDE MT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 26.02.1980 GEMÄSS § 2A (6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 16.06.1980 BIS 18.07.1980 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATS VOM 26.02.1980 UND DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG VOM 06.06.1980 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

BERGLERN, DEN 22.07.1980  
1. BÜRGERMEISTER

4. DER GEMEINDERAT BERGLERN HAT AM 22.07.1980 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 26.02.1980 GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

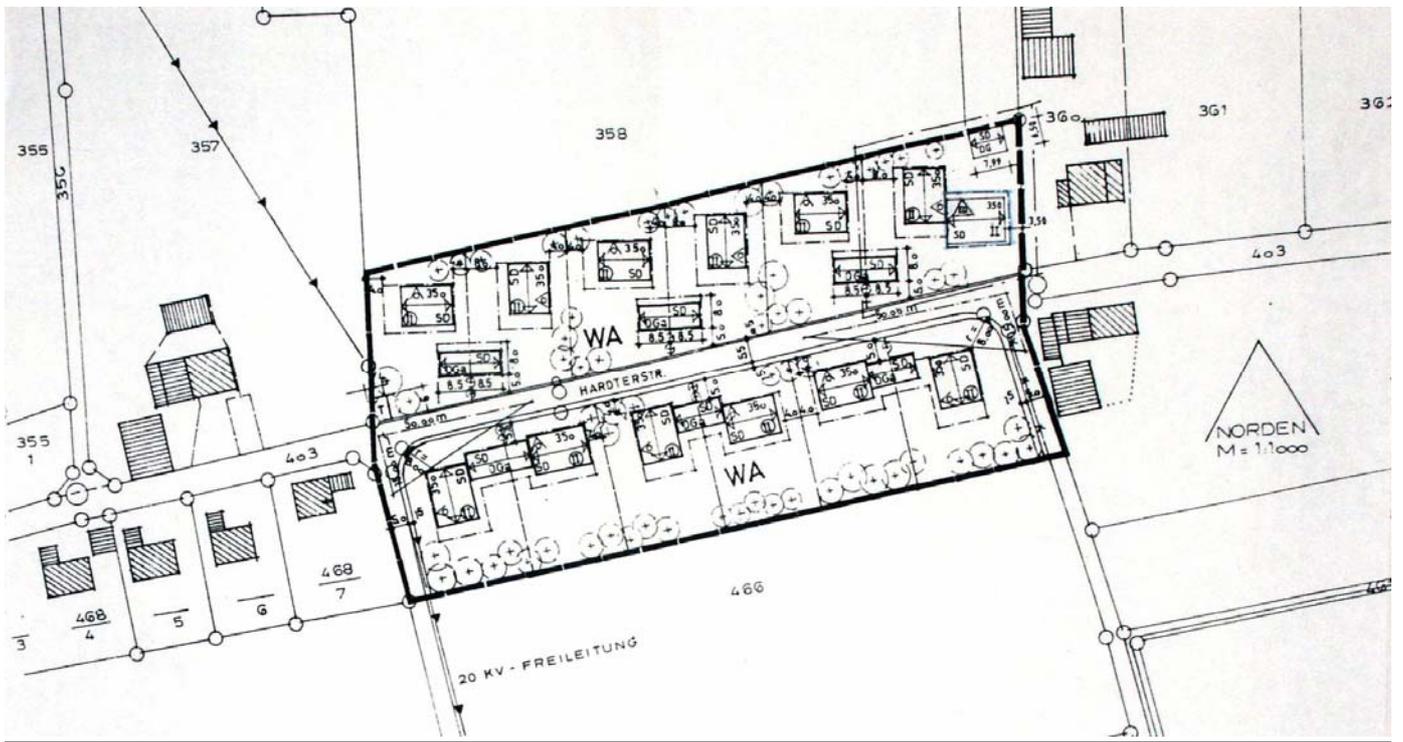
BERGLERN, DEN 22.07.1980  
1. BÜRGERMEISTER

5. DAS LANDRATSAMT ERDING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHEID VOM 08.10.1980 NR. 40/610-4/2 GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT

ERDING, DEN .....  
(SITZ DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE)  
I.A: .....

6. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AM 17.10.1980 ORTSÜBLICH DURCH MITTEILUNGSBLATT NR: 42 BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.

BERGLERN, DEN 20.10.1980  
1. BÜRGERMEISTER



VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KARDTERSTRASSE

ÄNDERUNGEN:

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3. A) - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE II  
- DACHNEIGUNG: 28° - 35 °
3. B) - TRAUFHÖHE GARAGE MAX. 3,00 M ÜBER GELÄNDEOBERKANTE

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2. **II** 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3.  EINZELHÄUSER MM DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
10. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,25

## Bekanntmachungsvermerke

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hardter Straße gem. § 13 BauGB (i.V. mit .....)

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 21.10.1998 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 21.6.1999 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 6.5.1999 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 4.8.1999

Gemeinde Berglern  
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 7.7.1999 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 4.8.1999

Gemeinde Berglern  
1. Bürgermeister

3. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hardter Straße wurde am 16.7.1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 28/1999 bekanntgemacht.

Berglern, den 4.8.1999

Gemeinde Berglern  
1. Bürgermeister

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B E B A U U N G S P L A N  
V E R E I N F A C H T E      Ä N D E R U N G

für das

W O H N G E B I E T

H A R D T E R S T R A S S E

G E M E I N D E   B E R G L E R N

Planfertiger

Wartenberg, den 16.06.1999

Die Gemeinde Berglern erlässt auf Grund §§ 1 bis 4 sowie § 8 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 04.10.2007 gültigen Fassung folgende

Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hardter Straße“ gemäß § 13 BauGB:

## § 1

(1) Die zeichnerischen Festsetzungen für die Parzellen Flurnummern 466/1 und 466/2 Gemarkung Berglern bestimmen sich nunmehr nach Anlage 1 (Planfassung vom 29.08.2007) zu dieser Satzung. Die Anlage 1 ersetzt für diesen Bereich die bisherigen Festsetzungen.

(2) Die textlichen Festsetzungen werden um die Ziffer 1.2. ergänzt:

**1.2 BEI ÜBERBAUTEN BZW. ERWEITERTEN GARAGEN IST MAX.  
1 WOHNHEIT ZULÄSSIG**

**BEREICH : (GELENKBAU)**

**ZU 3A: I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG**

**DACHFORM: FLACHDACH ODER SATTELDACH**

**DACHNEIGUNG: 0° - 15°**

**DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE JEDOCH AUCH BEGRÜNTES  
DACH ODER BLECHDACH ZULÄSSIG**

**TRAUFHÖHE: MAX. 3,25m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE**

**BEREICH : (HAUPTBAU)**

(3) Ziffer 3.a) wird wie folgt ergänzt:

„II: Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.“

(4) Ziffer 3.b) wird wie folgt ergänzt:

„Bei überbauten bzw. erweiterten Garagen (Flurnummern 466/1 und 466/2):

Dachform: Satteldach (profilgleich)

Dachneigung: 15° - 18°

Dachdeckung: wie Hauptgebäude

Traufhöhe: max. 5,9 m über der Geländeoberfläche

Traufhöhe Anbau Süd: max. 3,25 m über der Geländeoberfläche“

(4) Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hardter Straße“ einschließlich der 1. vereinfachten Änderung unverändert weiter.

## § 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Berglern  
Wartenberg, 08.10.2007  
gez.  
Herbert Knur  
1. Bürgermeister

## 2. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Hardter Straße“ der

### Gemeinde Berglern

#### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Berglern am 14.06.2007 gefasst (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 14.09.2007 bis 02.10.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).

3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Berglern am 04.10.2007 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1 a BauGB).

Wartenberg, 08.10.2007  
Gemeinde Berglern

gez.

Herbert Knur  
1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.10.2007 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 39; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Wartenberg, 05.11.2007  
Gemeinde Berglern

gez.  
Herbert Knur  
1. Bürgermeister

## **Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

### **„Hardter Straße“ der Gemeinde Berglern**

#### **a) Anlass der Planänderung**

Die Bebaubarkeit der Parzellen Flurnummern 466/1 und 466/2 Gemarkung Berglern soll geändert werden. Auf den beiden Garagenanbauten soll jeweils die Realisierung einer weiteren Wohneinheit ermöglicht werden. Vor Einleitung der Bebauungsplanänderung erfolgte eine Umfrage bei den Grundstückseigentümern im betroffenen Gebiet; bei den beiden oben genannten Grundstücken besteht der Wunsch nach einer entsprechenden Nachverdichtung. Die Nachverdichtung erscheint aus der Sicht der Gemeinde ökologisch sinnvoll und städtebaulich vertretbar. In der Planfassung vom 29.08.2007 wurde zusätzlich eine optische Unterteilung der Baukörper vorgegeben, um den Eindruck einer zusammenhängenden Reihenhausbebauung zu vermeiden.

#### **b) Inhalt der Planänderung**

- zeichnerische Änderung der Bebaubarkeit
- Ergänzung der Ziffer 1.2. der textlichen Festsetzungen bezüglich Überbaubarkeit von Garagen
- Ergänzung der Ziffer 3.b) der textlichen Festsetzungen bezüglich Dachgestaltung

## überbauter Garagen

### **c) Gültigkeit bestehender Regelungen**

Die Planzeichen, die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hardter Straße“ einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen gelten ansonsten unverändert weiter.

### **d) Umweltauswirkungen:**

Negative Umweltauswirkungen durch die beabsichtigte Planung sind nicht zu erwarten. Eine Umweltprüfung findet im Rahmen der vereinfachten Änderung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht statt.

Wartenberg, 05.09.2007

Gemeinde Berglern

gez.

Herbert Knur

1. Bürgermeister