Gemeinde Berglern

Bebauungsplan Harreräcker

1. Änderung

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München

- Geschäftsstelle -
Uhlandstraße 5
8000 München 2

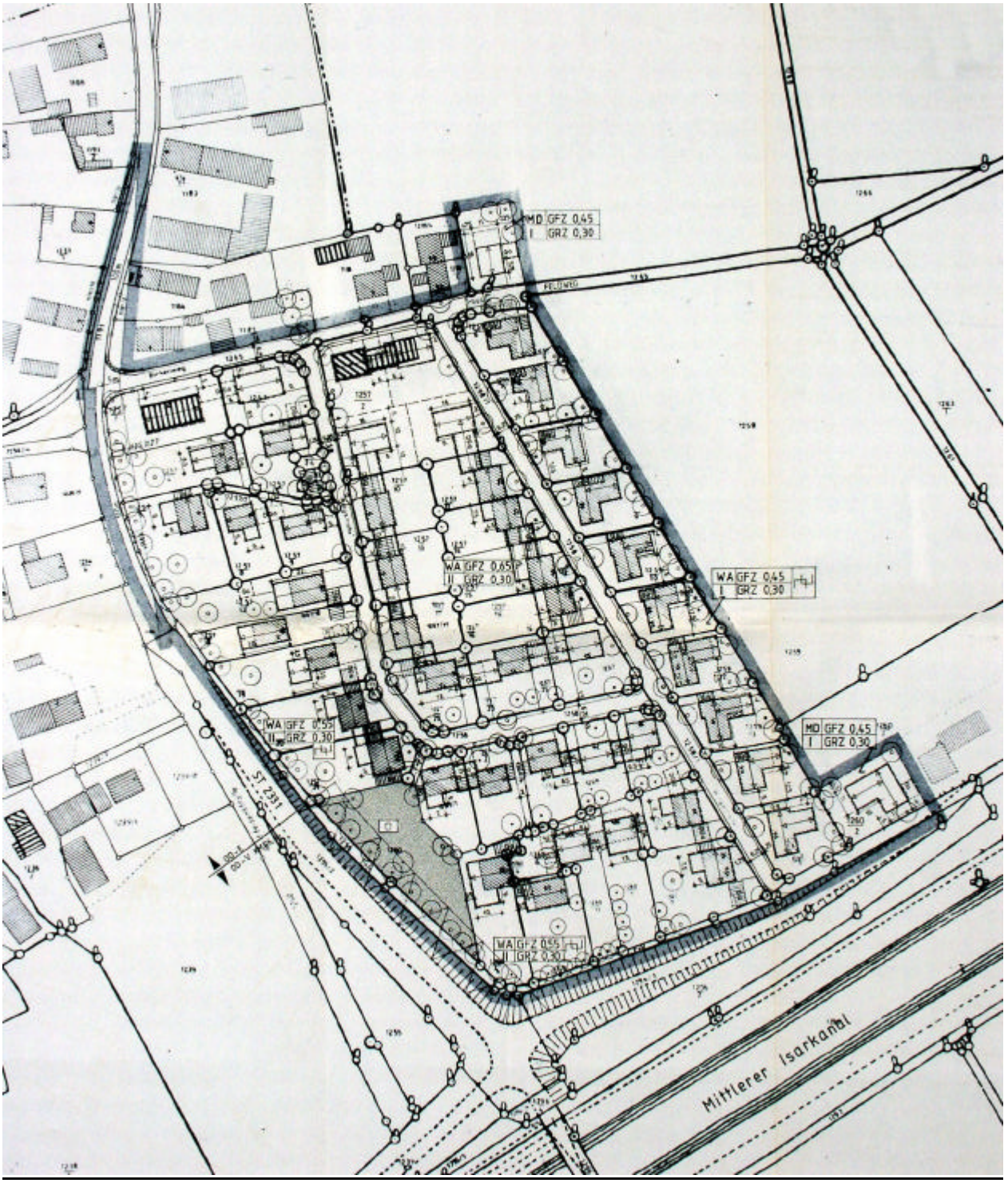
Böhm & Sandler
Stadtplanung

Wörthstraße 18 a
8000 München 80

Vorentwurf	17.12.1991
Entwurf	31.03.1992
	27.07.1992

Die Gemeinde Berglern erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung BayBO -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG:


MD GFZ 0,45
I GRZ 0,30
WA GFZ 0,65
II GRZ 0,30
WA GFZ 0,45
I GRZ 0,30
WA GFZ 0,55
II GRZ 0,30
MD GFZ 0,45
I GRZ 0,30
WA GFZ 0,55
II GRZ 0,30
ST 2311
Mittlerer Isarkanal

A) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

1.1 Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

1.2 Das mit MD bezeichnete Bauland ist nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind nach § 19 Abs. 3 und 4 bzw. § 20 Abs. 3 und 4 (BauNVO 1990) zu ermitteln.

2.2 Die Geschoßfläche ist nach Aussenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschoßen sind nicht zu mitzurechnen.

3. Bauweise

3.1 Bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze in den durch Planzeichen festgesetzten Fällen zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern in ähnlicher Dachneigung zu versehen.

4.2 Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind Dachneigung und Dachdeckung möglichst einheitlich zu gestalten.

4.3 An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachdeckung zulässig.

4.4 Zulässig sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß Dachneigungen zwischen 32 Grad und 37 Grad, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen 27 Grad und 32 Grad. Ausgenommen sind hiervon Anbauten an bestehende Gebäude. In diesen Fällen findet Pkt. 4.2 Anwendung.

4.5 Die Belichtung des Dachraumes erfolgt über stehende Fenster in den Giebelseiten der Gebäude und über Dachflächenfenster. Giebelförmige Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschoßen sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad 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.

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

4.7 Zulässige Wandhöhen sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4,0 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,5 m, gemessen von der Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Unterkante Dachsparren.

4.8 Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, darf 0,3 m nicht überschreiten.

4.9 Erker, Loggien, Balkone sind allgemein zulässig, dürfen jedoch um höchstens 1,5 m die Baugrenze überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf bei Überschreitung der Baugrenze ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

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

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

7.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie durch Planzeichen nicht gesondert festgesetzt sind.

7.2 Stapelparkergaragen mit einer Traufhöhe bis maximal 3,0 m, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sind an Grundstücksgrenzen zulässig.

7.3 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Platz vor den Garagen darf ausnahmsweise als Zweitstellplatz für eine Wohneinheit angerechnet werden. Zusätzliche offene Stellplätze können auf den Privatgrundstücken an die Straßenbegrenzungslinie angrenzend bis zu einer Breite von maximal 5,0 m angelegt werden.

7.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Sichtfelder

8.1 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,00 m, unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen.

9.2 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

9.3 Die Standflächen für offene Stellplätze und die Zufahrtsbereiche zu Garagen sind mit Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszubilden.

9.4 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig. Von der zu begrünenden Fläche sind mindestens 10 % mit Sträuchern entsprechend Pkt. 9.5 zu bepflanzen.

9.5 Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie:

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 indermedia	Linde
Obstgehölze:	
Juglans regia	Walnuß
Malus dornestica	Mostäpfel, Kultursorten

Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Mostbirnen, Kultursorten

Pflanzgröße Bäume:
Solitärbäume und -büsche, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammhöhe bei Pflanzung 2,0 - 3,0 m,
Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

Sträucher:

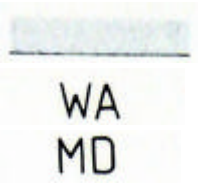
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzgröße Sträucher:
80 - 100 cm Höhe, 2mal verpflanzt mit Ballen

9.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens nach Fertigstellung neuer Gebäude bzw. von An- und Umbauten durchzuführen.

9.7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über ihn wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

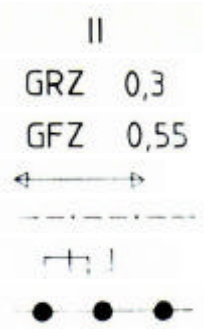
B) Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Allgemeines Wohngebiet

Dorfgebiet



3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse

Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,3

Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,55

einzuhaftende Firstrichtungen

Baugrenze

Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fußweg

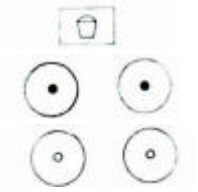
Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün

Parkstreifen / Parkbucht

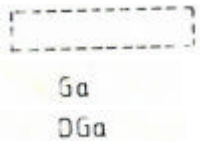
5. Öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

6. 

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Garagen
Doppelgaragen

7.

Sichtfeld

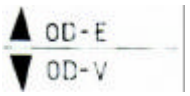
8.

Maßzahl in Metern, z.B. 6 m

C) Nachrichtliche Übernahme

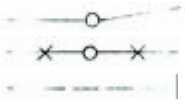
1.

Anbauverbotszone

2. 

Ortsdurchfahrt

D) Hinweise

1. 

bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.

Flurstücksnummer, z.B. 1257/2

3.

vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nach örtlicher und guter fachlicher Praxis ohne Einschränkungen zu dulden.

5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

6. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Als Zwischenlösung ist auch die Reinigung in Hauskläranlagen zulässig. Die Einzelbauvorhaben sind dann jeweils dem Wasserwirtschaftsamt Freising zur Stellungnahme vorzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

7. Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser/Schicht- und Hangwasser zu sichern.

8. In den zur Staatsstraße 2331 hin orientierten Gebäudeteilen auf den an die Staatsstraße angrenzenden Grundstücken ist mit Lärmschutzauflagen durch die Baugenehmigungsbehörde zu rechnen. Innerhalb der belasteten Bauräume können schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, durch Glasvorbauten, wie z.B. Wintergärten, mit zur lärmabgewandten Seite hin angeordneter Be- und Entlüftung zusätzlich geschützt werden.

9. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden alle vorhergehenden Bebauungspläne im Bereich des Planungsgebiets ersetzt.

Verwendete Planunterlagen:

Katasterblätter M 1 : 1.000

NO XII 12.1 NO XII 12.2
NO XIII 12.21 NO XiII 12.22

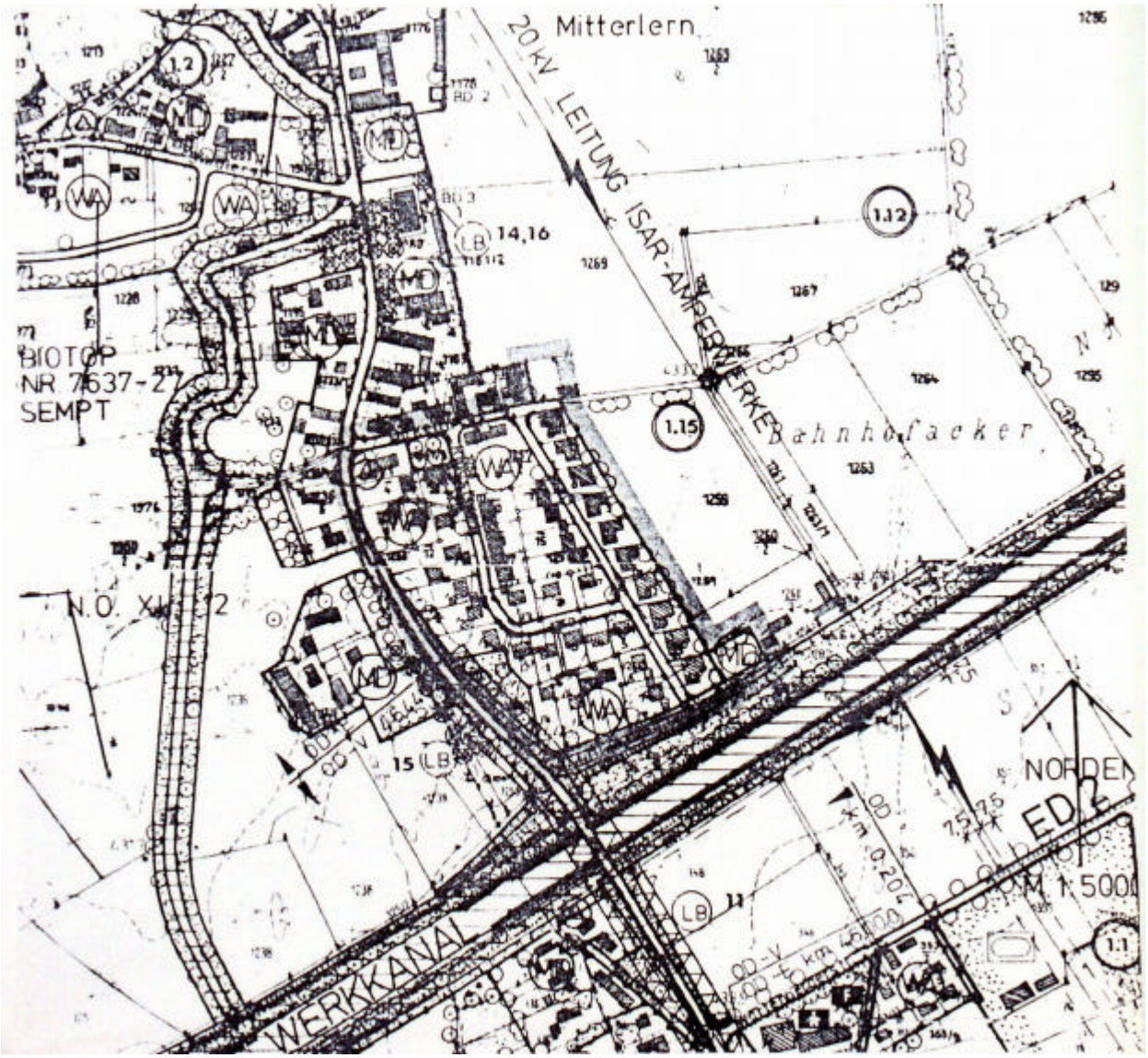
Übersichtsplan:
Ausschnitt des der Reg. v. Obb. zur Genehmigung vorgelegten Flächennutzungsplans
M 1 :5.000 Kat.Bl. NO XII 12 u. Kat.Bl. NO XIII 12

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

München, den. 4.12.92 Berglern, den

.....

Planfertiger Gemeinde Berglern



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Berglern am 12.3.91 gefaßt und am 10.1.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung, vom . 17.12.91 hat in der Zeit vom 20.1. bis 20.2.92 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.12.91 hat in der Zeit vom 22.1.91 bis 28.3.92 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 31.3.92 hat in der Zeit vom 15.6. bis 15.7.92 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.7.92 wurde vom Gemeinderat Berglern am 27.7.92 gefaßt (§ 10 BauGB).

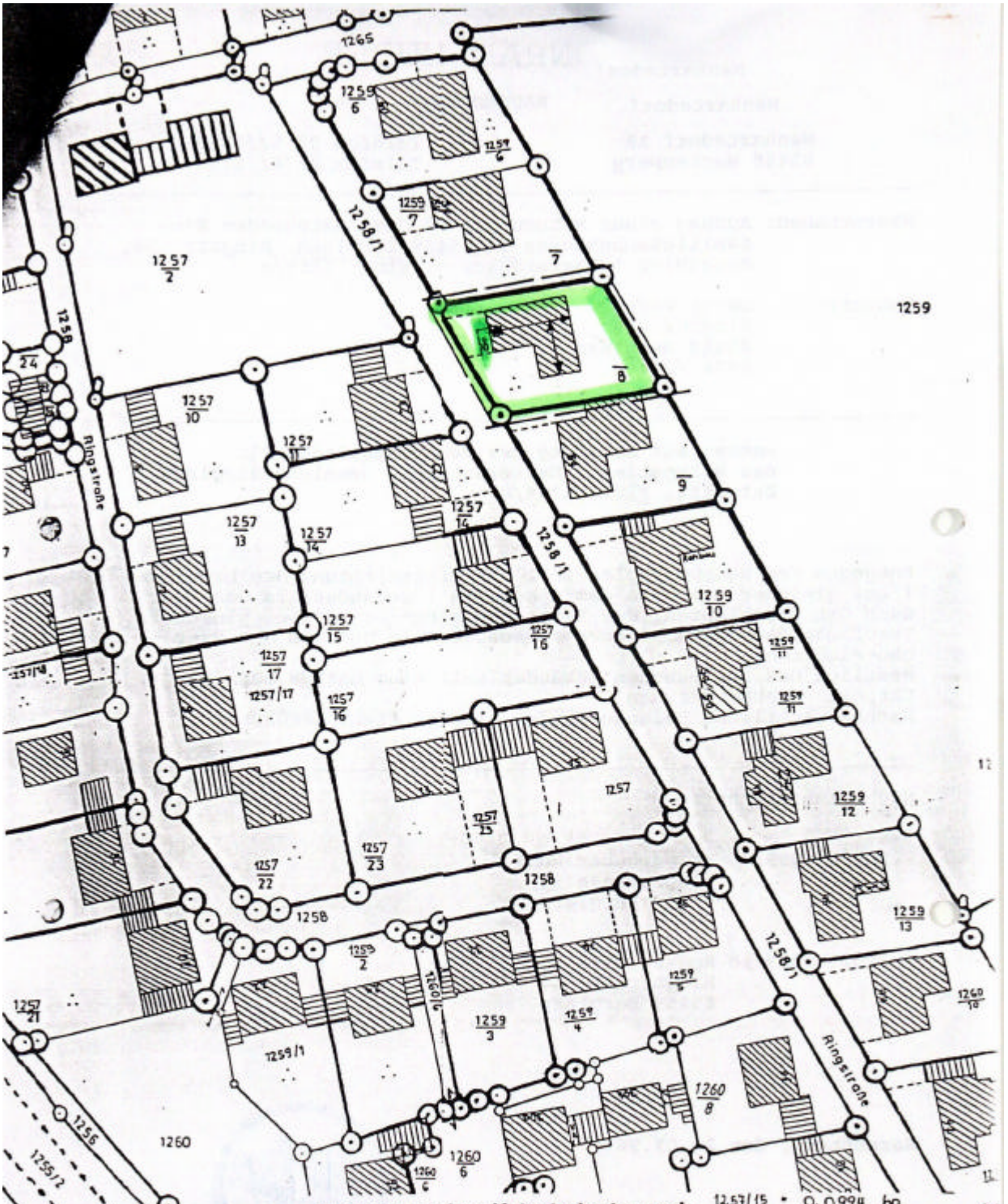
Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum ' Bebauungsplan in der Fassung vom 27.7.92 wurde mit Schreiben der Gemeinde Berglern vom 24.11.92 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.11.92 AZ 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB)

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 4.12.92 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.7.92 in Kraft:
(§ 12 BauGB).

Berglern, den 9.12.92
(1. Bürgermeister)



1257/15 • 0,0994 ha

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte XIII-12-21,22

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 : 5000)

Gemarkung Berglern

Vervielfältigungen (auch in digitaler Form) dürfen nur für den Eigenbedarf angefertigt und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Kartenstand 13.2.90 Vermessungsamt Erding

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

N

Erding, den 13.2.90

Vermessungsamt Erding

i.A.

KONRAD HUBER

BAUGESCHÄFT

Manhartsdorf 18 Telefon 08762/1889
85456 Wartenberg Telefax08762/5183

Bauvorhaben: Ausbau einer Wohnung im DG des bestehenden Einfamilienwohnhauses in 85459 Berglern, Ringstr. 56, Baugebiet “Harreräcker“, Flnr. 1259/8

Bauherr: Gerbl Werner
Ringstr. 56
85459 Berglern
08762/2144

Antrag auf Änderung den Bebauungsplanes für das Wohngebiet “Harreräcker“ , Gemeinde Berglern
Betrifft: Flnr. 1259/8

Entgegen dem Bebauungsplan soll die Firstrichtung des breiteren (bei gleicher Trauhöhe damit höheren) Gebäudeteils von West nach Ost durchlaufen. Der First des schmäleren (bei gleicher Traufhöhe damit niedrigeren) Gebäudeteils soll in den Haupbau einbinden.
Westlich des bestehenden Gebäudes soll eine Garage oder ein Carport angebaut werden.
Nachbarrechtliche Belange werden hiervon nicht berührt.

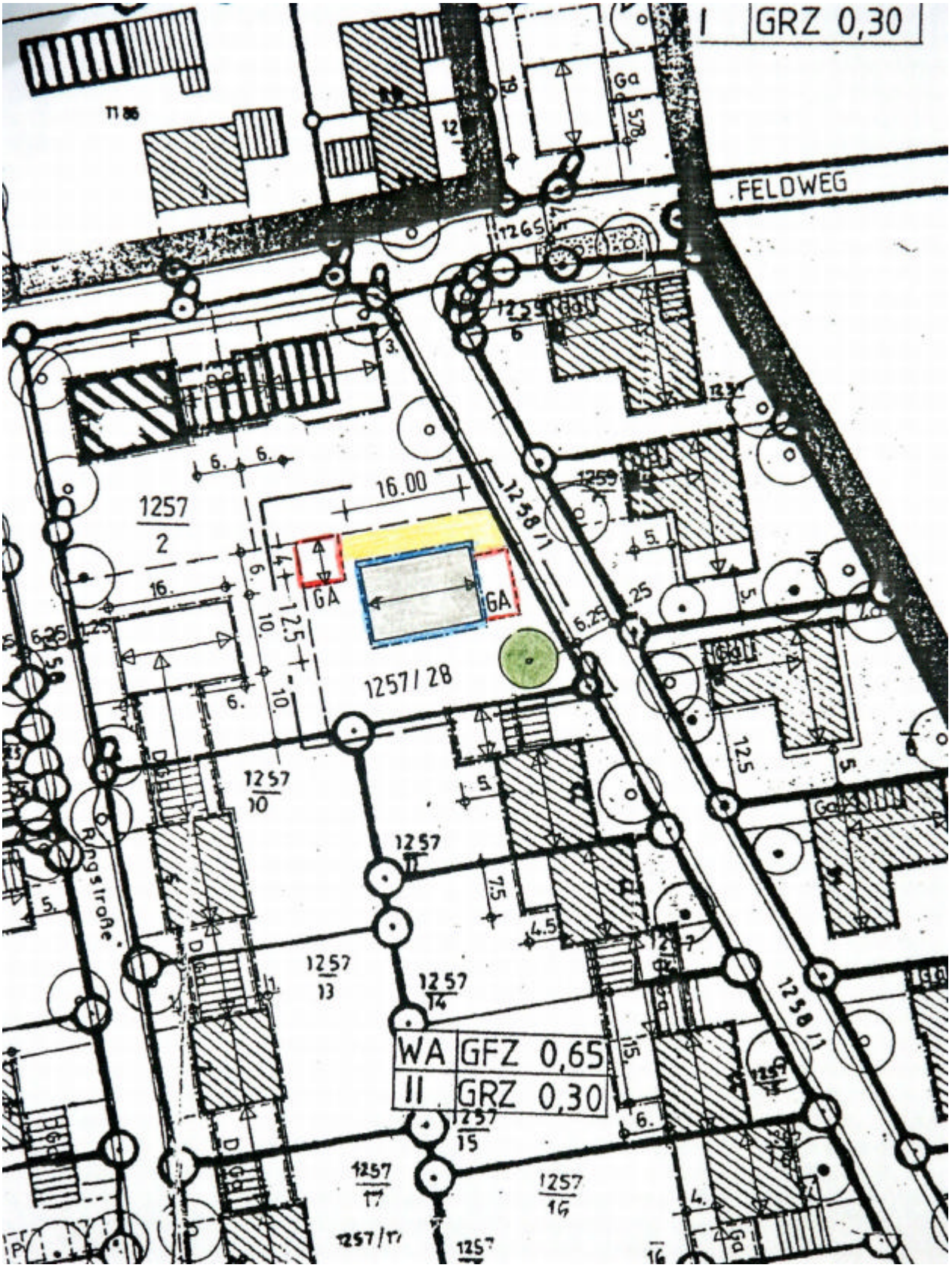
Nachbarunterschriften:

Flnr. 1259/7 Brandlhuber Rudi
Ringstrasse 58
85459 Berglern .....

Flnr. 1259/9 Roesch Giselher
Ringstrasse 54
85459 Berglern .....

Wartenberg, den 28.03.96

(Bauherr) (Planfertiger)


I GRZ 0,30
FELDWEG
1257
2
16.00
GA
GA
1257/28
1257
10
1257
11
1257
13
1257
14
1257
15
1257
17
1257
16
1258/1
1258/1
Ringstraße
WA GFZ 0,65
II GRZ 0,30

Bekanntmachungsvermerke

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Harrer-Äcker gem. § 13 BauGB (i.V. mit .....)

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 25.5.2000 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

   Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom ..... und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 31.5.2000 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

   Berglern, den 4.9.2000

   Gemeinde Berglern
   1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 17.8.2000 als S a t z u n g beschlossen.

   Berglern, den 4.9.2000

   Gemeinde Berglern
   1. Bürgermeister

3. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Harrer-Äcker wurde am 1.9.2000 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 33/2000 bekanntgemacht.

   Berglern, den 4.9.2000

   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 0 H N G E B I E T

H A R R E R Ä C K E R

G E M E I N D E B E R G L E R N

Planfertiger

Wartenberg, den 24.05.2000