



**Gemeinde Berglern**  
**Bebauungsplan Lindenweg**  
**4. Änderung**  
**Begründung**

15. Juni 2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern, Bebauungsplan Lindenweg.....	3
1.2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	4
1.4	Verfahren.....	4
2	Änderung.....	5
2.1	Städtebauliches Konzept.....	5
2.2	Flächen .....	6
3	Festsetzungen .....	6
4	Zusammenfassung .....	10

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

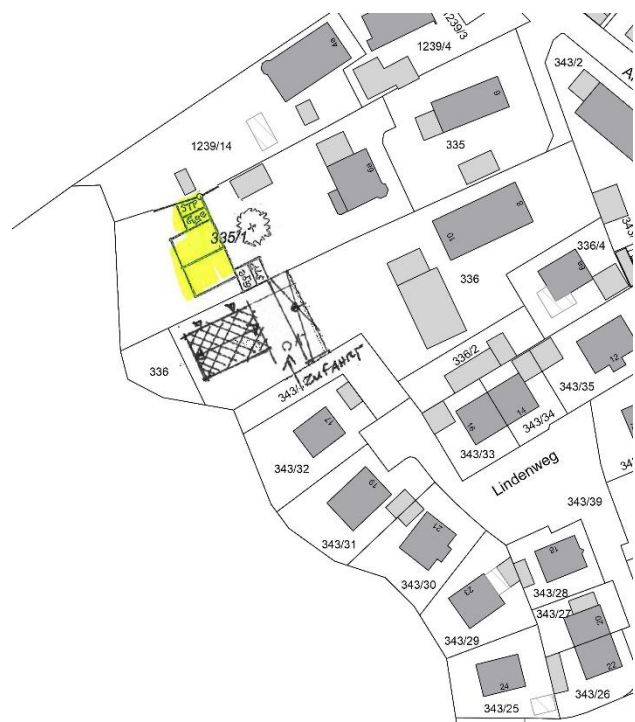
### 1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglern, Bebauungsplan Lindenweg

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 seitdem mehrmals geändert wurde. Im Jahr 2004 hat die Gemeinde den Bebauungsplan Lindenweg aufgestellt und inzwischen dreimal geändert (siehe Abbildung, Bebauungsplan Lindenweg). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Fläche nördlich des Wohngebiets in den Geltungsbereich einbezogen werden, zur Errichtung von zwei Wohnhäusern. Der Gemeinderat Berglern hat den Änderungsbeschluss am 20. Mai 2021 gefasst.



### 1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung sind zwei Bauwünsche auf Grundstücken nördlich des Wohngebiets Lindenweg: auf dem Flurstück 335/1 für ein Doppelhaus und auf dem Flurstück 336/3 für ein weiteres Wohngebäude (siehe Abbildung rechts). Beide Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, setzen die Bebauung im Baugebiet Lindenweg aber entlang dem mit Bäumen eingrünzten Ortsrand nach Norden fort. Diese Ergänzung entspricht grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, maßvolle Innenentwicklungen und Ortsabrundungen zur Schaffung von Wohnungen zu ermöglichen. In den Gebäuden könnten mehrere Wohnungen entstehen, ohne die Siedlung in die freie Landschaft zu erweitern. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, mit der Bebauungsplanänderung Baurecht für die beiden Wohnhäuser zu schaffen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.



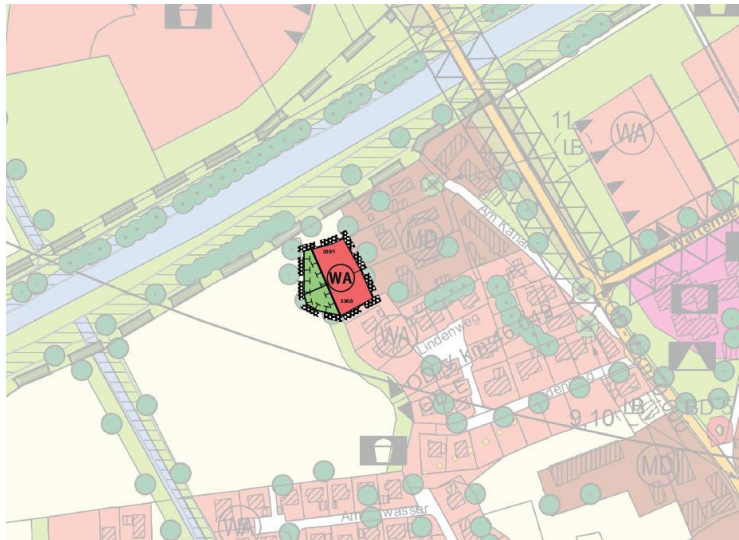
### 1.3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München (RP), Wald funktionsplan Teilabschnitt Region München (14), Wald funktionskarte des Landkreises Erding). Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind – unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, sozialer und baukultureller Aspekte (Kapitel 3 des LEP).

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm dann gewährleistet, „wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“ Das LEP zielt auf eine flächensparende und damit auch dichte Bebauung ab, aber unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass flächensparende Siedlungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten bedürfen, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

### 1.4 Verfahren

Die Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im Mai 2021 im regulären Verfahren begonnen, parallel zu einer 17. Flächennutzungsplanänderung mit gleichem Inhalt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der 17. Flächennutzungsplanänderung).



Nach der Verlängerung der Fristen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Baugesetzbuch durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde für den Bebauungsplan das Verfahren gewechselt und die Flächennutzungsplanänderung eingestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB geändert. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2024 gefasst werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> fest. Nach dem derzeitigen Entwurfsstand werden höchstens 625 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (Wohngebietsfläche 1.787 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl 0,35). Die Obergrenze wird auch eingehalten, wenn der ursprüngliche Bebauungsplan Lindenweg mitgerechnet wird, in dem eine zulässige Grundfläche von 2.140 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (15 x 120 m<sup>2</sup>, 2 x 90 m<sup>2</sup>, 2 x 80 m<sup>2</sup>). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen – für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, die ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an Berglern.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Berglern ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Bebauungsplanänderung angepasst werden.

## 2 Änderung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

#### *Bebauung*

Auf beiden Grundstücken wird jeweils ein Wohnhaus als Doppelhaus oder Einzelhaus zugelassen. Die Traufwandhöhe der Gebäude wird auf maximal 6,50 m festgesetzt, so dass zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss möglich sind. Auf beiden Parzellen können jeweils bis zu zwei Wohnungen errichtet werden. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, ausgenommen die Dächer untergeordneter Gebäude und Gebäudeteile. Mit diesen Festsetzungen werden die Gebäude auf die Bebauung in der näheren Umgebung abgestimmt.

#### *Straßenerschließung*

Das Doppelhaus auf dem Flurstück 335/1 kann nur von der Straße „Am Kanal“ aus erschlossen werden. Der Standort liegt in dritter Reihe hinter den Wohnhäusern Am Kanal 6 und Am Kanal 6a. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt über das Flurstück 335, die rechtlich gesichert werden muss (Grunddienstbarkeit).

Bebauungen in dritter Reihe sind für Feuerwehr, Rettungsdienste, Post, Müllabfuhr oder Besucher schlechter erreichbar als Gebäude auf direkt anfahrbaren Grundstücken. Um die Erreichbarkeit für die Feuerwehr zu verbessern, wird in diesem Fall eine 43 m lange Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Der Standort für das Doppelhaus wird – abweichend vom Antrag – so gewählt und mit Baugrenzen festgesetzt, dass die vorgeschriebenen Rettungswege des Gebäudes innerhalb einer Entfernung von 50 m zur Feuerwehrezufahrt errichtet werden können. Wegen der ungünstigen Erschließung wird die Anzahl der Wohnungen auf höchstens zwei begrenzt (eine Wohnung je Doppelhaushälfte).

Auf dem Flurstück 336/4 ist in den letzten Jahren ein Wohnhaus in zweiter Reihe entstanden (Am Kanal 8a). Aus den o.g. Gründen sollen Hinterliegererschließungen vermieden werden. Deshalb wird das Flurstück 336/3, für das ebenfalls ein Bauwunsch besteht, nicht als Hinterlieger vom Flurstück 336 aus erschlossen, sondern durch eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche im Wohngebiet Lindenweg. Das Baugrundstück liegt somit direkt an der Gemeindestraße „Lindenweg“. Die Straße kann bei einer zukünftigen Wohngebietserweiterung nochmals Richtung Westen verlängert werden. Bei der aktuellen Verlängerung soll eine Parkbucht für einen Stellplatz mit angelegt werden. Die Verlängerung ist als Stichstraße ohne Wendeanlage geplant, lässt aber ein Heranfahren an das geplante Wohnhaus zu.

#### *Sonstige Erschließung*

Die Gebäude können durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der angrenzenden Siedlung erschlossen werden. Die Versorgungsunternehmen werden im Bebauungsplanverfahren zur weiteren Klärung beteiligt. Das Niederschlagswasser wird – wie in den angrenzenden Baugebieten – dezentral auf den Grundstücken versickert. Die Mülltonnen und sonstigen Behälter sind an den vorhandenen Straßen (Am Kanal und Lindenweg) zur Leerung bzw. Abholung bereitzustellen.

### *Grünordnung*

Auf den Grundstücken muss ein erheblicher Teil des Baumbestands für die Bauvorhaben beseitigt werden. Ein anderer Teil der Ortsrandeingrünung befindet sich westlich der Baugrundstücke und wird nicht überplant. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wird am westlichen Rand der Grundstücke eine sechs Meter breite private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche soll die verbleibenden Bäume schützen und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen.

## **2.2 Flächen**

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung werden folgendermaßen festgesetzt:

<b>Änderungsbereich gesamt</b>	<b>2.952 m<sup>2</sup></b>
• Allgemeines Wohngebiet	
○ WA1	783 m <sup>2</sup>
○ WA2	1.004 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsfläche	
○ Lindenweg	144 m <sup>2</sup>
○ Am Kanal	294 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsflächen	275 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünfläche	90 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen	363 m <sup>2</sup>

## **3 Festsetzungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und erläutert.

### *Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)*

#### Begründung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke, auf denen die beiden Wohnhäuser entstehen sollen, und die Flächen für die erforderliche Erschließung. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets nach Norden – auf das nächste Flurstück – wurde nicht vorgenommen, weil dort keine ausreichende Zuwegung möglich ist.

### *Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2.1)*

#### Begründung

Der Gebietstyp entspricht der Absicht, den Bedarf nach Wohnbauland abzudecken. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wirft keine erheblichen Immissionskonflikte mit der Umgebung auf. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, um Störungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Der Änderungsbereich wird in zwei Teilflächen aufgeteilt, um differenzierte Festsetzungen des Höhenbezugspunktes zu ermöglichen (WA1 und WA2).

#### Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

### *Abgrenzung von Baugebietsteilflächen (Nr. 2.2)*

#### Begründung

Das Planzeichen grenzt die beiden Baugebietsteilflächen eindeutig voneinander ab.

### *Grundflächenzahl (Nr. 2.3)*

#### Begründung

Die Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht eine angemessene Bebauung der Grundstücke. Für die Bestimmung der Grundflächenzahl wurde überprüft, welcher Wert zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist. Gleichzeitig verbleiben ausreichend große unbebaute Grundstücksflächen, die als Garten genutzt werden können und eine Versickerung des Niederschlagswassers über den bewachsenen Boden zulassen (Mulden).

### Erläuterung

Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche und zu den gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten wird auf die Literatur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Generell sind an das Wohnhaus angebaute Terrassen bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

### *Traufwandhöhe (Nr. 2.4)*

#### Begründung

Die Festsetzung ermöglicht in Verbindung mit den vorgeschriebenen Dachneigungen bis zu drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Definition eines Höhenbezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die Gebäude eindeutig sind.

#### Erläuterung

Der gewählte Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der jeweils festgesetzten Verkehrsfläche. Grundstückszufahrt ist die Einfahrt zur Garage oder zu den Stellplätzen.

### *Wohnungszahl (Nr. 3.2)*

#### Begründung

Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Wohngebiete. Die Erschließung ist nur für eine geringe Anzahl an Wohnungen geeignet, da sie über Stichstraßen ohne Wendeanlagen führt. Die Anzahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt. Nach der Festsetzung können im Geltungsbereich insgesamt nur vier Wohnungen entstehen. Die grundstücksflächenabhängige Festsetzung verhindert eine Erhöhung der Wohnungszahl, die bei der Festsetzung einer absoluten Zahl durch Grundstücksteilung möglich wäre.

#### Erläuterung

In der Festsetzung wird zur Berechnung auf die Methode der kaufmännischen Rundung auf ganze Zahlen verwiesen. Das bedeutet:

- ist die erste Nachkommastelle eine 0, 1, 2, 3 oder 4, dann wird abgerundet.
- ist die erste Nachkommastelle eine 5, 6, 7, 8 oder 9, dann wird aufgerundet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden errechnet sich z.B. für ein 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück wie folgt:

- $600 \text{ m}^2 / 510 \text{ m}^2 = 1,17647 \rightarrow$  gerundet 1

Demnach wäre hier maximal eine Wohnung zulässig.

### *Offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser (Nr. 3.1)*

#### Begründung

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser beruht auf der vorhandenen Parzellen- und Eigentümerstruktur und entspricht auch der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

#### Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

### *Abstandsflächen (Nr. 3.2)*

#### Begründung

Die Festsetzung stellt klar, dass die regulären Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten.

#### Erläuterung

Zur Erläuterung der Abstandsflächenvorschriften wird auf die Kommentarliteratur zur Bayerischen Bauordnung verwiesen.

### *Baugrenze (Nr. 3.3)*

#### Begründung

Die Baugrenzen samt Überschreitungsregeln bieten in diesem Fall nur eingeschränkt Spielräume für die Stellung der Gebäude. Die Lage der Wohnhäuser soll die Länge der Feuerwehruzugänge begrenzen und einen Abstand zwischen den Wohnhäusern und den verbleibenden Bäumen am Ortsrand gewährleisten.

#### Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

### *Fläche für Garagen (Nr. 3.4)*

#### Begründung

Garagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan festgesetzt, um eine eine gegliederte Bebauung mit ausreichenden besonnten Gartenflächen zu gewährleisten. Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für die genannten Anlagen in der Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

#### Erläuterung

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.

### *Garagenzufahrten (Nr. 3.5)*

#### Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

#### Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV). Die Festsetzung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird. Weitere Vorschriften für die Standorte von Garagen und Zufahrten ergeben sich aus der Festsetzung Nr. 3.4.

### *Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 4.1)*

#### Begründung

Das südliche Wohnhaus wird mit einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen, der Verlängerung des Lindenwegs.

### *Straßenbegrenzungslinie (Nr. 4.2)*

#### Begründung

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt die öffentliche Straße von anderen Nutzungen ab

#### Erläuterung

Die Linie verläuft an der Innenseite des Straßenrands.

### *Private Verkehrsflächen (Nr. 4.3 und 4.4)*

#### Begründung

Die privaten Verkehrsflächen werden zur Erschließung der Teilfläche WA2 und zur Anlage einer Feuerwehruzufahrt festgesetzt.



#### *Dachform (Nr. 5.1)*

##### Begründung

Das Ortsbild insgesamt und die nähere Umgebung sind von Satteldächern geprägt. Die Gebäude im Geltungsbereich sollen dieses bauliche Element übernehmen, um das Ortsbild zu schützen. Die Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Häuser und untergeordnete Anbauten.

#### *Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 5.2)*

##### Begründung

Hier werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit das straßenbildprägende Satteldach nicht von Aufbauten dominiert wird.

##### Erläuterung

Ortgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen darf.

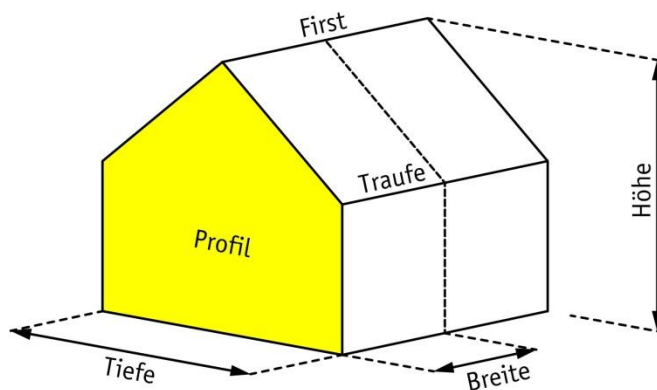
#### *Profilgleichheit Doppelhäuser (Nr. 5.3)*

##### Begründung

Die Doppelhaushälften sollen eine gestalterische Einheit bilden und wie ein Haus erscheinen.

##### Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert.



#### *Einfriedungen (Nr. 5.4)*

##### Begründung

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.

#### *Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün (Nr. 6.1)*

##### Begründung

Auf der Fläche sollen Bäume angepflanzt werden.

*Zu pflanzende Bäume (Nr. 6.2 und 6.3)*

Begründung

Die Durchgrünung des Planungsgebiets mit Laubbäumen soll die notwendige Fällung von Bäumen zum Teil ausgleichen, das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch den Schattenwurf der Bäume die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Angesichts der teils kleinen Parzellen wird nur eine geringe Wuchsordnung vorgeschrieben, d.h. kleine Bäume.

*Grundstücksbegrünung (8.3)*

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die in den letzten Jahren zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, haben kaum einen ökologischen Wert für Tiere und tragen nur selten zu einem ansprechenden Ortsbild bei. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind nur als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Naturnah bepflanzte Steingärten sind zulässig.

*Ortsrandeingrünung (Nr. 6.5)*

Begründung

Zur Begründung wird auf das Kapitel „Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

Erläuterung

Die Bepflanzung von mindestens 50 % der Fläche bedeutet, dass die Fläche zu mindestens 50 % von Gehölzen überdeckt sein muss (Sträucher oder Baumkronen).

**4 Zusammenfassung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Lindenweg erweitert die Gemeinde Berglern den Geltungsbereich Richtung Norden, um die Errichtung von zwei Wohnhäusern zu ermöglichen.

Wartenberg, den .....

.....  
Anton Scherer, Erster Bürgermeister