



ZEICHENERKLÄRUNG



FÜR VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES GRENZE EINES GEBIETES MIT EINHEITLICHER
NUTZUNG. GESCHOSSZAHL- GFZ UND GRZ



ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH ART.4 BAUNVO



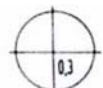
DORFGEBIET NACH ART-5 BAUNVO



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



HÖCHSTZULASSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL



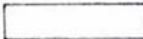
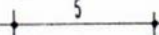
HOCHSTZULASSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

EH / DH

BAUWEISE (EINZELHAUS. DOPPELHAUS)



STRASSENBEGLEITGRÜN

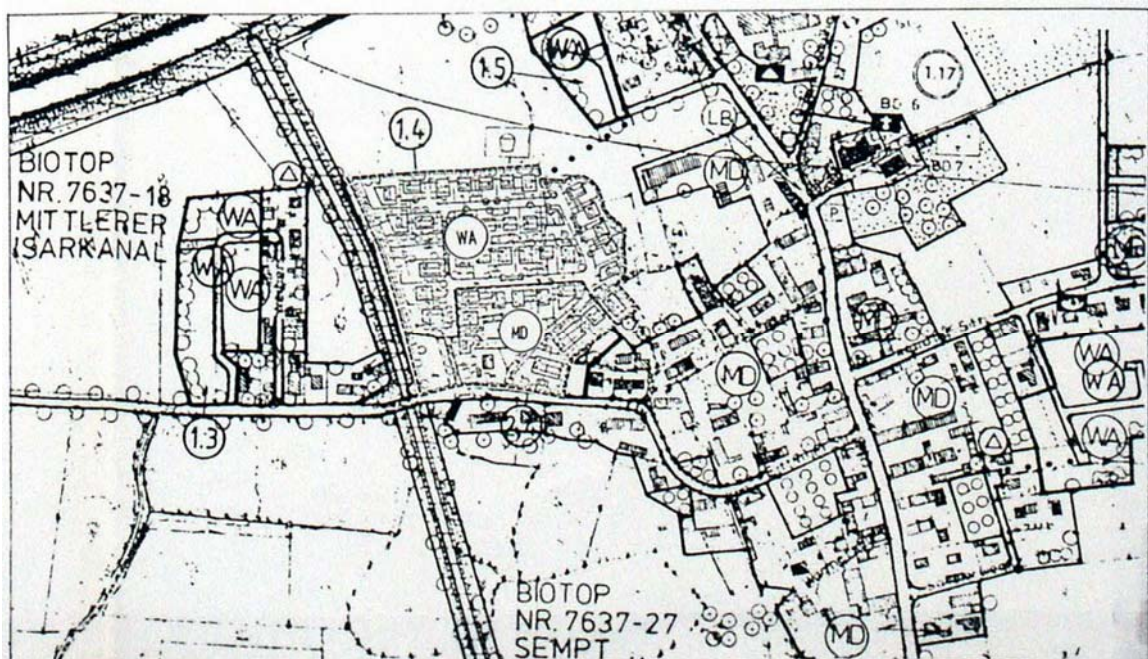
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	SPIELPLATZ
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	BAUGRENZE
	MASSZAHL
	VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG
	VERKEHRSBERUHGTE WOHNSTRASSE
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
	PRIVATE GARAGEN UND STELLPLÄTZE
	GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (SIND IM BEREICH DER WOHNSTRASSE NUR DURCH OBERFLÄCHEBGESTALTUNG ABGEGRENZT)
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	SICHTDREIECK, FREIHALTUNG DER SICHT AB 0,80 m ÜBER STRASSEN OBERKANTE INNERHALB DER SICHTDREIECKE
	BÄUME ZU PFLANZEN / BESTANDSBÄUME

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND
	WOHNGEBÄUDE BESTEHEND
	NEBENGEBÄUDE BESTEHEND
	VORSCHLAG ZUR GEBÄUDESTELLUNG
	FLURSTÜCKNUMMER

ÜBERSICHTSPLAN BERGLERN

M 1: 5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSART

Das Baugebiet ist in seinem nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet, im Sinne des § 4, im südlichen Teil ein Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990.

2. GEBÄUDE

- 2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstgrenzen.
- 2.2 Es wird die offene Bauweise gemäß §22 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2.3 Die Geschößfläche ist nach den Aussenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschößen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschößen sind nicht mitzurechnen.
- 2.4 Zulässige Dachneigung: 30 - 45 Grad.
- 2.5 Der First muß in Längsrichtung verlaufen.
- 2.6 Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Andere Dachformen sind zulässig, wenn die gewählte Form einen sinngemäßen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und sich in die umliegende Bebauung einfügt.
- 2.7 Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenkante Wand, zugelassen.
- 2.8 Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. Die Summe aller Dachgauben (gemessen wird jeweils die lichte Dachöffnung) darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2.9 Erker, Loggien, Balkone sind allgemein zulässig, dürfen jedoch um höchstens 1,50 m die Baugrenze überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf bei Überschreitung der Baugrenze ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2.10 Mit Ausnahme der Gemeinschaftsantenne sind Einzelantennen nicht zulässig.
- 2.11 Die Höhe der Oberkante der Kellergeschoßrohdecke gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.
- 2.12 Doppelhäuser können als Reihenhäuser genutzt werden, jedoch ist eine Bebauung mit "Reihenhaus-Charakter" (kleine abgetrennte Grundstückspartellen oder in der Flucht verspringende Baukörper) nicht zulässig.
- 2.13 Bei Doppelhäusern müssen First und Traufe in gleicher Höhe durchlaufen.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 3.2 Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, mit Ausnahme der an der Straßenerweiterung in der Nordwestecke des Bebauungsplangebietes gelegenen Garagen. Sie dürfen nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze liegen; Garagen müssen die gleiche Dachform wie die Wohngebäude besitzen.
- 3.3 Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 3.4 Doppelgaragen und Sammelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
- 3.5 Stapelparkergaragen mit einer Traufhöhe bis maximal 3 m sind an Grundstücksgrenzen zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind entlang der Straße mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Gehweges zugelassen. Die Einfriedungen sind als sockellose, senkrechte Holzlatten bzw. Staketenzäune oder Hecken, an seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze auch als sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.

5. GRÜNORDNUNG

- 5.1 Die durch die Planzeichen "Öffentliche Grünfläche" und "Straßenbegleitgrün" gekennzeichneten Flächen sind soweit die Ausstattung nach **DIN 18 034 nicht** anderes erfordert, als Rasenfläche anzulegen, und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.. Flächenhafte Anpflanzungen und Buschgruppen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen. Vorgeschlagen werden-. Bergahorn, Bluthartriegel, Eberesche Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kiefer, Liguster, Salweide, Sanddorn, Vogelkirsche, Weißdorn etc.
- 5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Kfz-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken an der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind entlang der genannten Grenzen mindestens 3 Laubbäume, auf den restlichen Grundstücken je 200 qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen, Die im Plan festgesetzten "zu pflanzenden Bäume" können auf die Mindestzahl angerechnet werden. Für Baumund Strauchpflanzungen die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind bodenständige Gehölze (nach Ziffern 5.1 und 5.2) zu verwenden.
- 5.3 Die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz wird von der Gemeinde unter Einbeziehung und Ausweitung der Sempt angelegt und bepflanzt. Ein 8 m breiter Streifen entlang der Sempt wird als öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand festgelegt und ist auch für künftige Unterhaltsmaßnahmen an der Sempt nutzbar.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die neue Erschliessungsstraße des Wohngebietes wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße festgesetzt.

7. SICHTFELDER

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind einzelstehende, hochstämmige Bäume, deren Astwerk mindestens 2,0 m über Terrain liegt, und Einfriedungen gemäß Ziff.4.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Fläche regeln sich nach der BayBO in der zur Zeit der Genehmigung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

9. SEMPT BIOTOP

Entlang der Sempt dürfen in einer Abstandsfläche von 15 m, gemessen vom Ufer keine Gebäude errichtet werden. Private Einfriedungen müssen einen Abstand von 8 m gemessen von der Böschungsoberkante einhalten, so daß das Ufer frei zugänglich ist. Der gesamte Pflanzbestand am Semptufer ist zu erhalten.

10. HINWEISE

- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Berglerner Gruppe angeschlossen sein.
- 10.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Bis zur Möglichkeit der Anschlußnahme an die zentrale Abwasserbeseitigung muß das Abwasser aus dem Baugebiet in einer zentralen Behelfskläranlage mit biologischer Reinigung nach §7a WHG entsorgt werden.
Zwischenlösungen mit Hauskläranlagen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (**DIN 1986 ff**) erstellt werden.
- 10.3 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- 10.4 Der Bodenversiegelung ist möglichst entgegen zu wirken. Flächen, bei denen mit keiner Verschmutzung des Regenwassers zu rechnen ist, sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 10.5 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.
Das Netz ist so ausgelegt, daß außer den üblichen Hauseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Haus-Anschlußkästen im Keller, an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 10.6 Östlich und nördlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Baugebiet; zeitweise Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidbar und hinzunehmen.
- 10.7 Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung sind zugelassen. Eine Einbindung in die Gestaltung des einzelnen Bauvorhabens muss jedoch gewährleistet sein.

München, den 1.7.1992

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Berglern am 16.7.1991 gefaßt und am 2.8.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 4.10.91 hat in der Zeit vom 2.3.92 bis 2.4.1992 stattgefunden (§4 BauGB).

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 4.10.1991 hat in der Zeit vom 5.3.1992 bis 6.5.1992.

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 2.6.1992 hat in der Zeit vom 3.7.1992 bis 3.8.1992 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.8.1992 wurde vom Gemeinderat Berglern am 25.8.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.8.92 wurde mit Schreiben der Gemeinde Berglern vom 2.9.92 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.11.92 Az. 42/610 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Berglern, den 16.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 19.2.1993 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 25.8.92 in Kraft 12 BauGB)

Berglern, den 20.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBo erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§1

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Nördlich der Eittingerstraße" in der Fassung vom 25.8.1992 mit Begründung vom 7.11.91 ist gem. § 10 BauGB beschlossen.

§2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berglern, den 20.2.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN
für das
WOHNGEBIET
EITTINGERSTRASSE
GEMEINDE BERGLERN

PLANFERTIGER

FALK von TETTENBORN
DIPL. ING- ARCHITEKT
SÄULINGSTRASSE 25
8000 MÜNCHEN 21
TELEFON 089 / 577314
TELEFAX 089 / 577341

MÜNCHEN, DEN 25.8.1992



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Berglern am 20.4.1993 gefaßt und am 14.5.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.5.93 hat in der Zeit vom 4.6.1993 bis 15.6.1993 stattgefunden (§4 BauGB).

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.5.1993 hat in der Zeit vom 23.6.1993 bis -- stattgefunden.

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

4. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom -- hat in der Zeit vom -- bis -- stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Berglern, den --
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.5.1993 wurde vom Gemeinderat Berglern am 14.9.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

6. Das Anzeigerfahren zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.5.1993 wurde mit Schreiben der Gemeinde Berglern vom 23.6.1993 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.8.1993 Az. 42/610 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 BauGB).

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 24.9.1993 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der ff 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.5.1993 in Kraft (§12 BauGB).

Berglern, den 27.9.1993
Knur
1. Bürgermeister (Siegel)

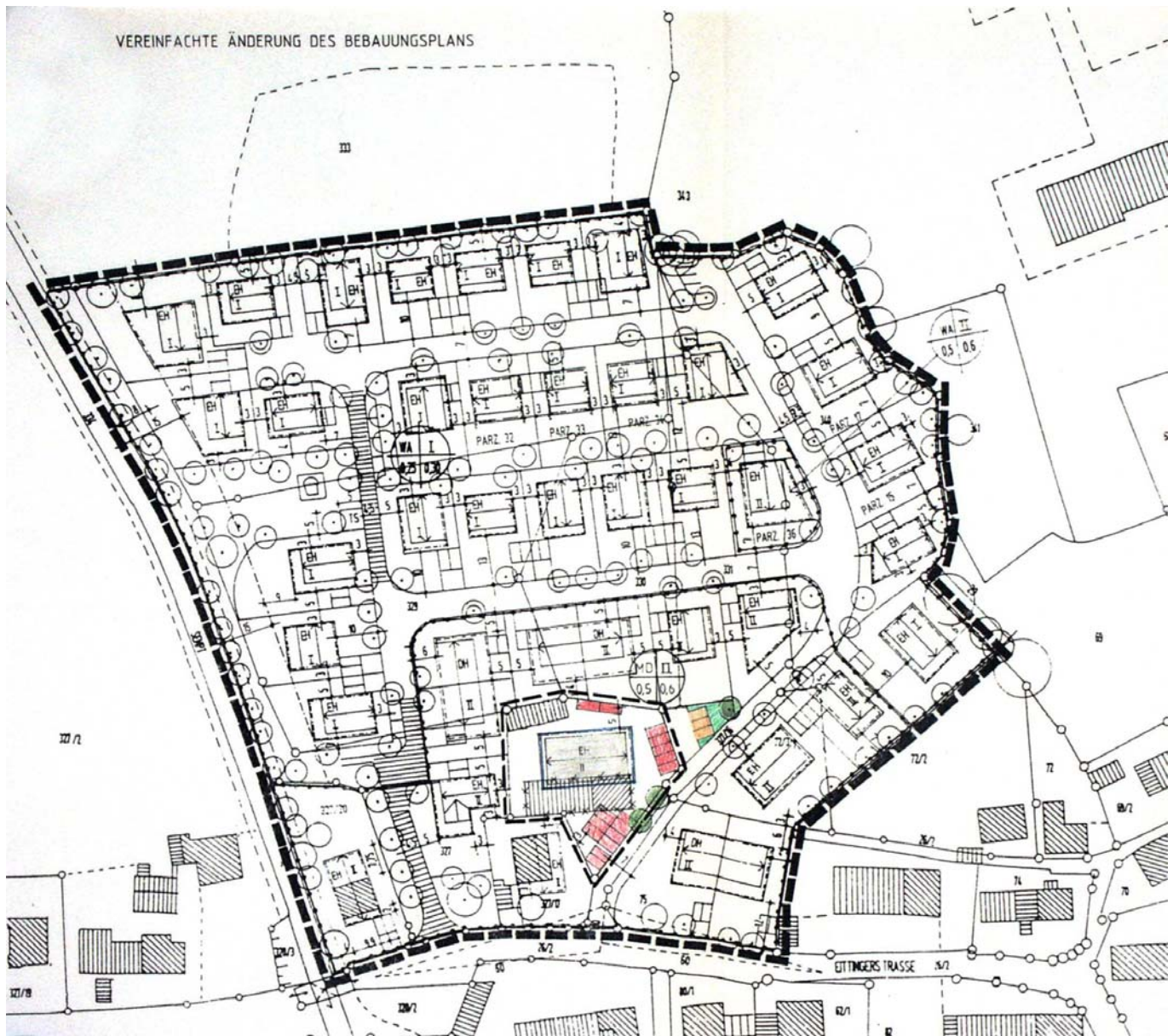
BEBAUUNGSPLAN
VEREINFACHTE ÄNDERUNG
für das
WOHNGEBIET
EITTINGERSTRASSE
GEMEINDE BERGLERN

PLANFERTIGER



FALK von TETTENBORN
DIPL. ING. ARCHITEKT
SAULINGSTRASSE 25
8000 MÜNCHEN 21
TELEFON 089 577314
TELEFAX 089 577341

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



B e k a n n t m a c h u n g s v e r m e r k e

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

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 31.05.1994 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom ... und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 6.7.1994 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 20.9.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 6.9.1994 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 20.9.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 6.9.1994 Nr. 42/610 - 4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht

Berglern, den 20.9.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eittingerstraße wurde am 16.9.1994 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 35/ 1994 bekanntgemacht.

Berglern, den 20.9.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

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

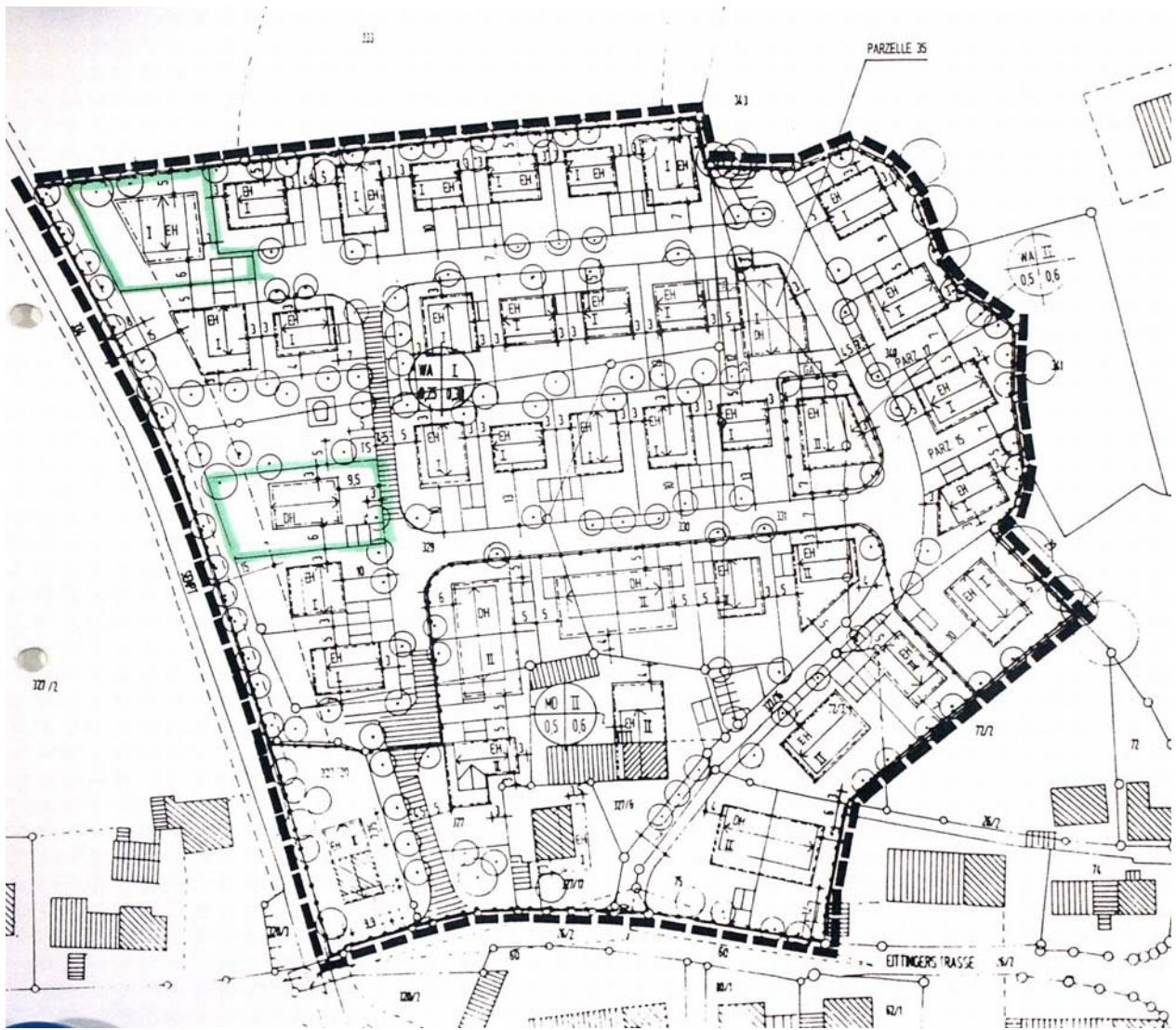
W O H N G E B I E T

E I T T I N G 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

Konrad Hubel
Baugeschäft
Manhartsdorf 18
85456 WARTENBERG
Telefon 08762/1889
Telefax 08762/5183


Wartenberg, den 28.06.1994



BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

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

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 25.7.1995 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 4.9.1995 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 4.9.1995 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 11.10.1995
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 19.9.1995 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 11.10.1995
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 15.9.1995 Nr. 42/610 – 4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht

Berglern, den 11.10.1995
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eittingerstr. wurde am 29.9.1995 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 37/ 1995 bekanntgemacht.

Berglern, den 11.10.1995
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNG

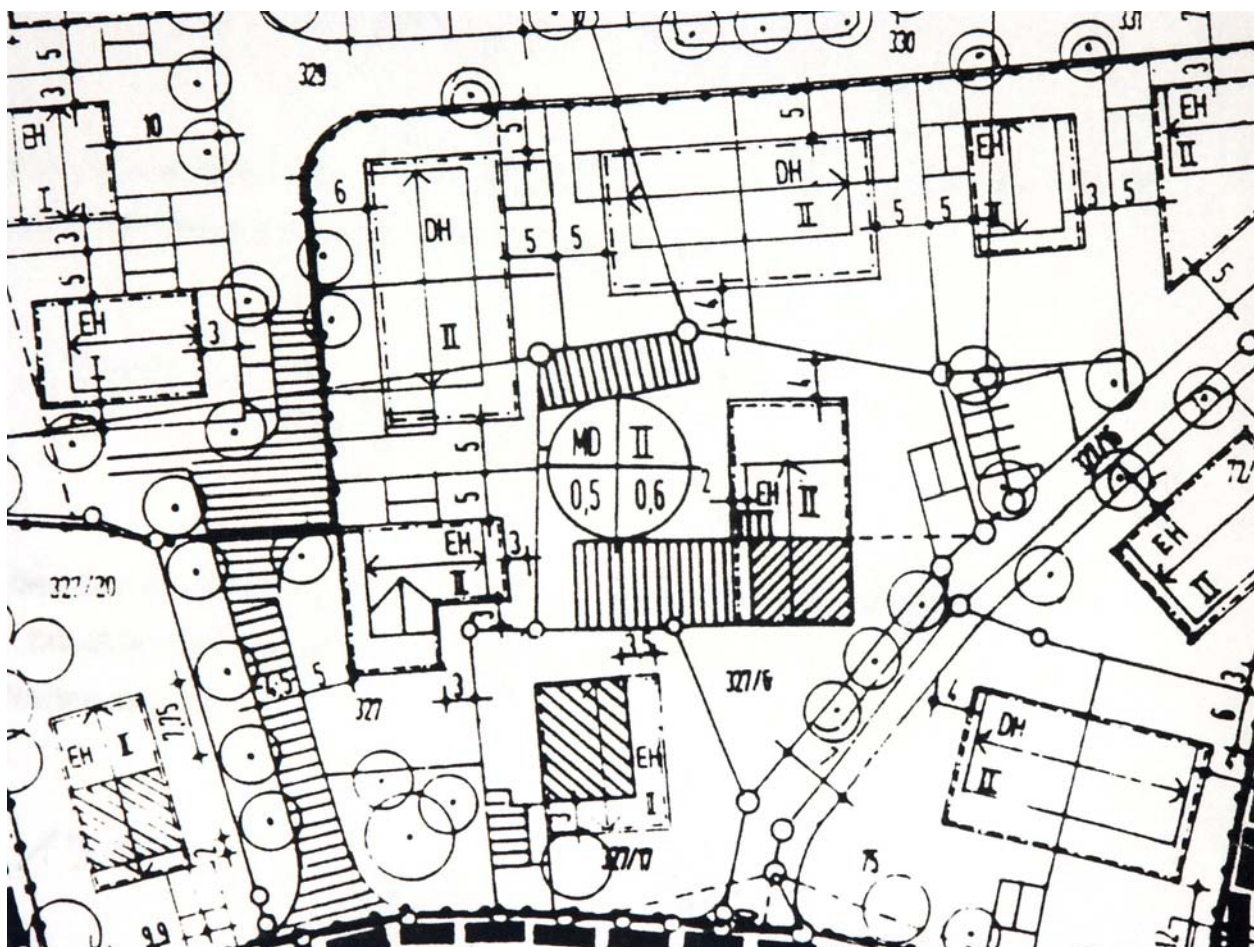
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 329/1 wird statt ein Einzelhaus ein Doppelhaus errichtet.
Der Baukörper wird näher an die Bauverbotszone an der Sempt herangerückt.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 332/1 wird der Bauraum um 3 m nach Norden verschoben

BEBAUUNGSPLAN 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG für das WOHNGEBIET EITTINGERSTRASSE GEMEINDE BERGLERN

Planfertiger

FALK VON TETTENBORN
DIPL.ING. ARCHITEKT
SAULINGSTR. 25
80686 MÜNCHEN
TEL: 089/577314
FAX: 089/577341

München, den 23.8. 95



BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

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

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 4.10.1994 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 2.11.1994 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 12.10.1994 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 2.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 22.11.1994 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 2.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 17.10.1994 Nr. 42/610 – 4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht

Berglern, den 2.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eittingerstr. wurde am 2.12.1994 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 46/ 94 bekanntgemacht.

Berglern, den 2.12.1994
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNG

In Abweichung von Ziffer 3.1 (Garagen und Stellplätze) des Bebauungsplanes ist der Abstand der südlichen Garage auf Parzelle 35 zur Straßenbegrenzungslinie unter 5 m zulässig, sofern diese in der Flucht der Nachbargarage auf Parzelle 36 errichtet wird. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

BEBAUUNGSPLAN VEREINFACHTE ÄNDERUNG für das WOHNGEBIET EITTINGERSTRASSE GEMEINDE BERGLERN

Planfertiger

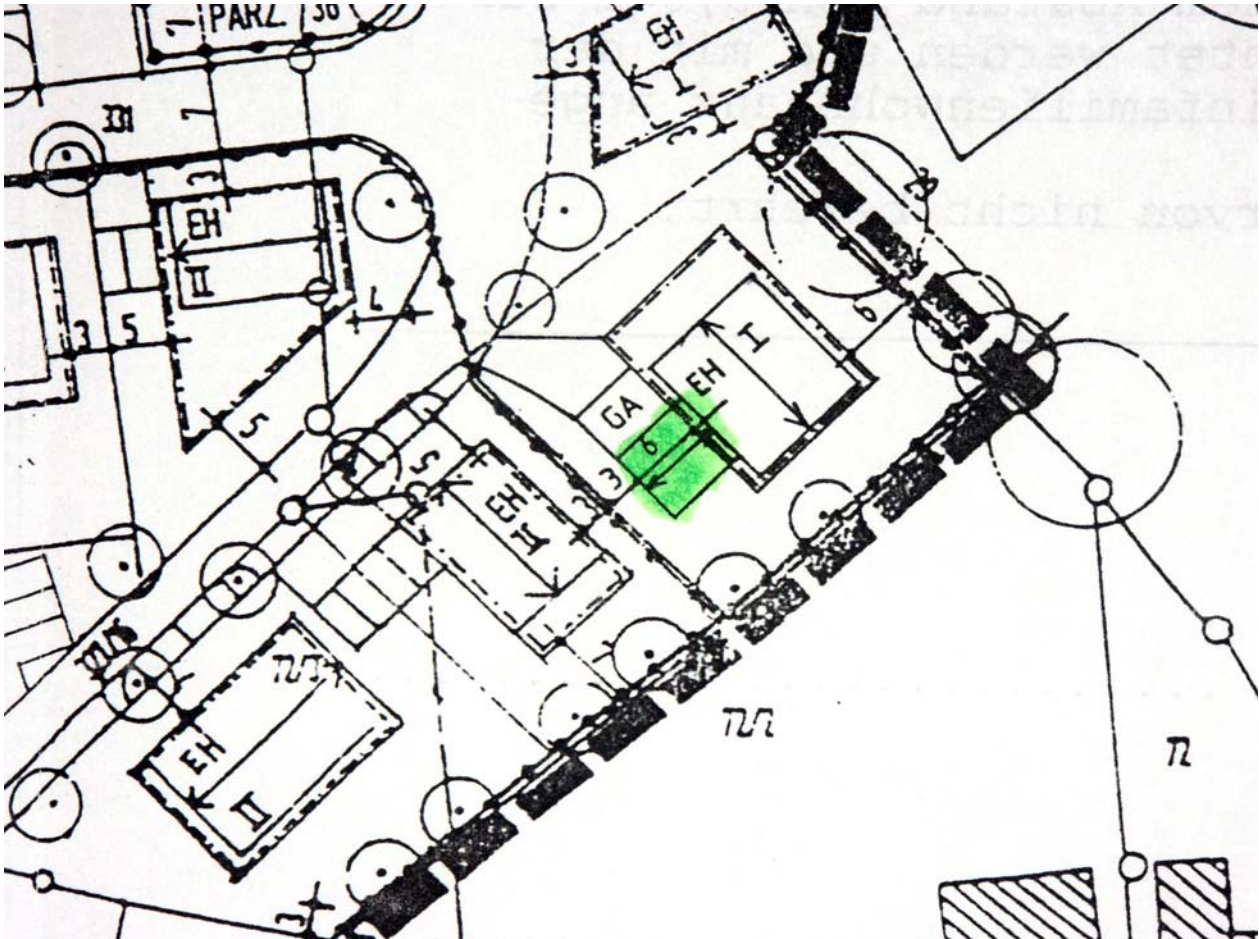


München, den 21.10.1994



FALK VON TETTENBORN
DIPL.ING. ARCHITEKT
SÄULINGSTR. 25
80686 MÜNCHEN
TEL: 089/577314
FAX: 089/577341

München, den 21.10.1994



KONRAD HUBER

BAUGESCHÄFT

Manhartsdorf 18
85456 Wartenberg

Telefon 08762/1889
Telefax 08762/5183

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Garage in 85459 Berglern, Am Altwasser, Flnr. 72/5, Baugebiet „Eitingerstrasse“

Bauherrn: Steiner Johann
Bergweg 1
85459 Berglern
08762/2998

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für
das Wohngebiet „ Eitingerstrasse “,
Gemeinde Berglern Betrifft: Flnr. 72/5**

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde der Abwasserkanal von Flnr. 72/2, 72, 74 und 69/2 zum Kanal des Wohngebiets „Eitingerstrasse“ verlegt.

Aus diesem Grund kann die Garage nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen an der Grenze angeordnet werden.

Die geplante Doppelgarage soll in einem Abstand von 3,0 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und mit der Firstrichtung quer an das geplante Einfamilienwohnhaus angebaut werden. Nachbarrechtliche Belange werden hiervon nicht berührt.

Nachbarunterschriften:

Flnr. 340/3 Öttl Johann
Am Altwasser
85459 Berglern

.....

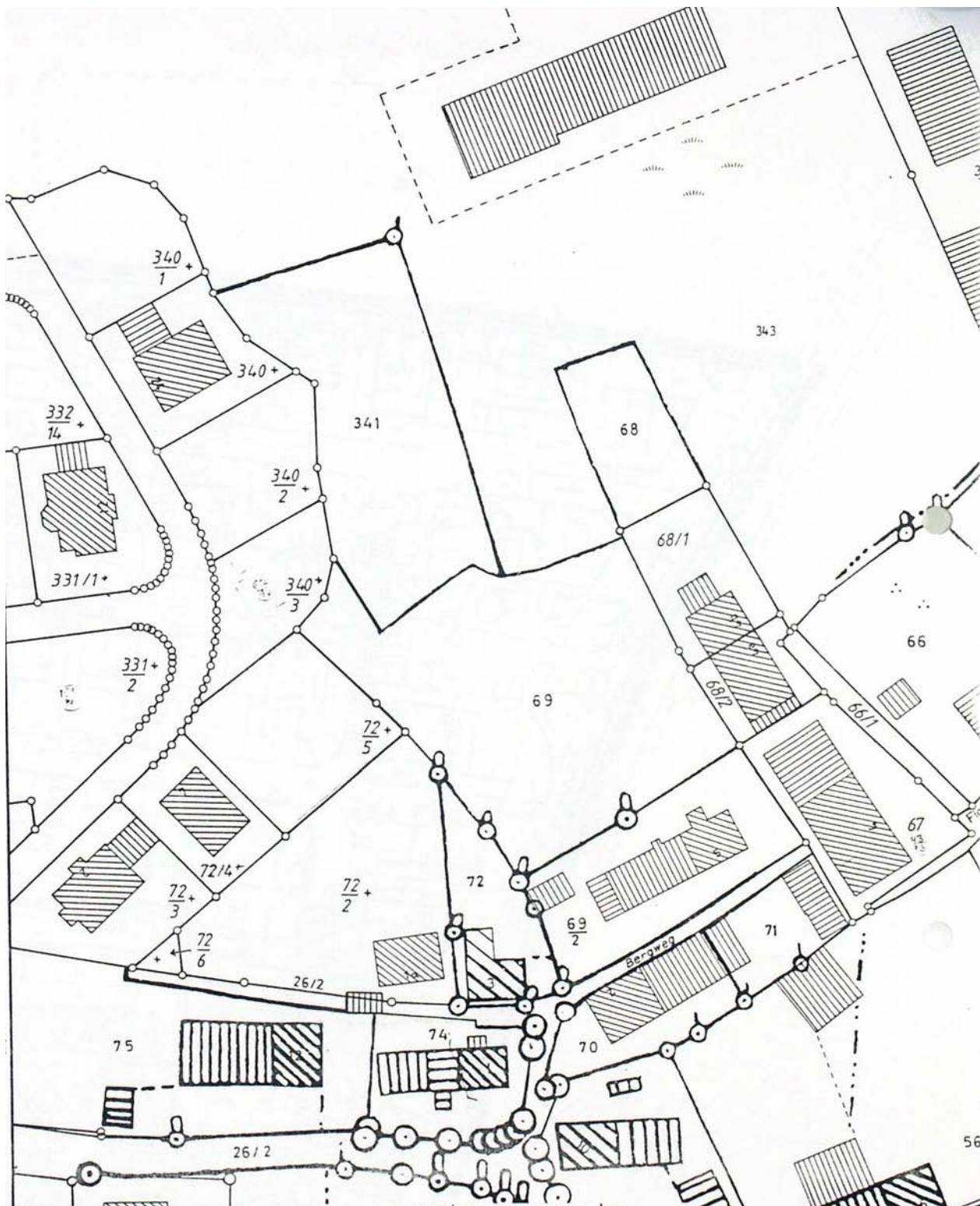
- Flnr. 72/4 Schmid Alfons
Feldstr. 4 a
85459 Berglern

.....

Wartenberg, den 28.03..06

.....
(Bauherr)





Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 12 - 12 - 7

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 : 5000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Berglern

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

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

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

72/5 = 0,0915 ha

Erding, den 20. 3. 95

Vermessungsamt Erding

i. A.

[Handwritten signature]

B e k a n n t m a c h u n g s v e r m e r k e

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

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 2.4.1996 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom ... und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 4.4.1996 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 17.6.1996
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 28.5.1996 als S a t z u n g beschlossen.

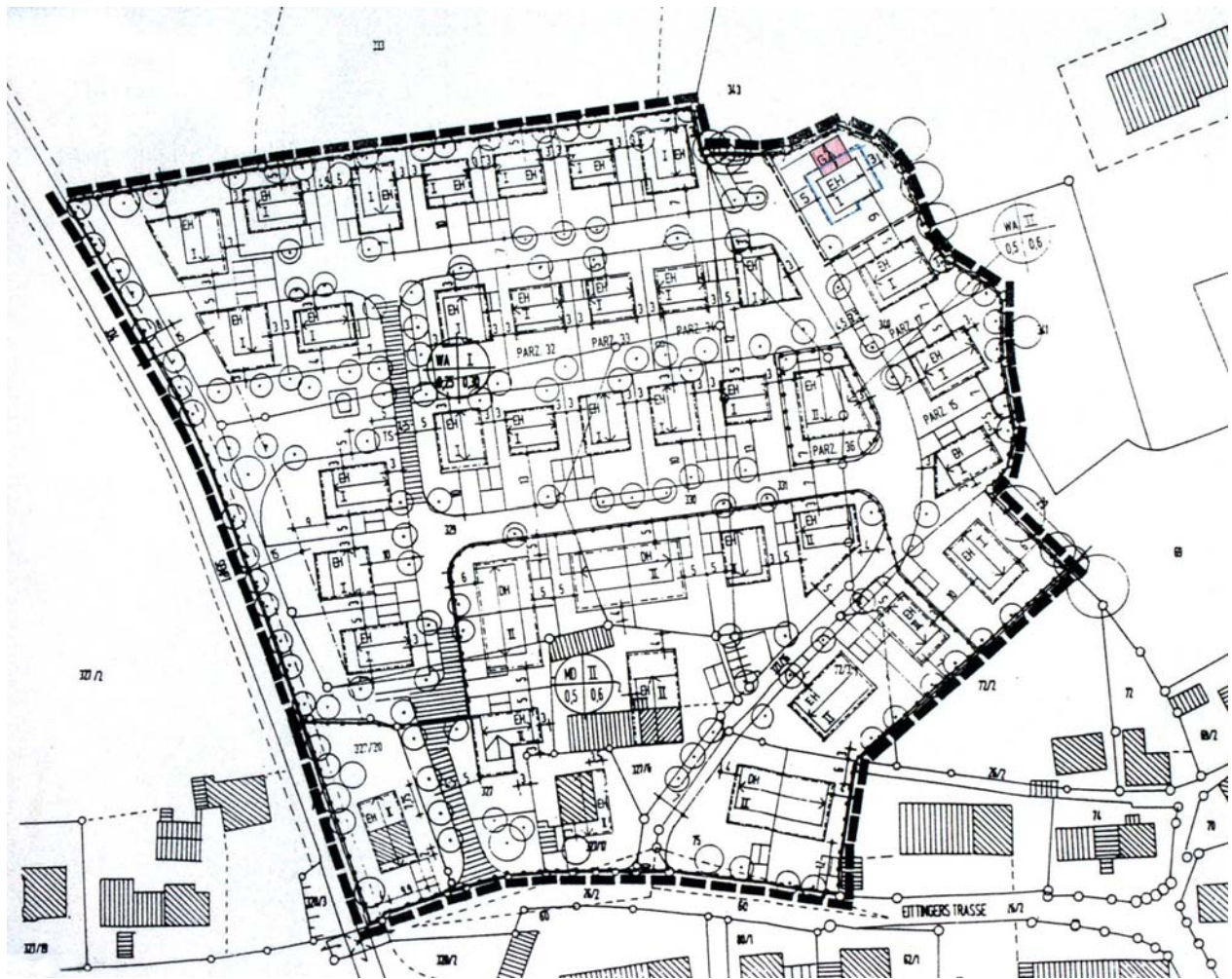
Berglern, den 17.6.1996
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 29.4.1996 Nr. 42/610 - 4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht

Berglern, den 17.6.1996
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eittingerstraße wurde am 7.6.1996 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 23/1996 bekanntgemacht.

Berglern, den 17.6.1996
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister



B e k a n n t m a c h u n g s v e r m e r k e

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

1. Der Gemeinderat Berglern hat in seiner Sitzung am 29.1.1997 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom ... und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 4.2.1997 von dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

Berglern, den 12.3.1997
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Berglern hat die vereinfachte Änderung am 26.2.1997 als S a t z u n g beschlossen.

Berglern, den 12.3.1997
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 17.2.1997 Nr. keine Verletzung von Rechtsvorschriften ~~im Anzeigeverfahren~~ geltend gemacht

Berglern, den 12.3.1997
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Eittingerstraße wurde am 7.3.1997 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 10/97 bekanntgemacht.

Berglern, den 12.3.1997
Gemeinde Berglern
1. Bürgermeister

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes.

B E B A U U N G S P L A N 6. 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

E I T T I N G 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 23.01.1997

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 12.04.2007 gültigen Fassung folgende

Satzung über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Eittinger Straße“ gemäß § 13 BauGB:

§ 1

(2) In den textlichen Festsetzungen werden folgende Textziffern ergänzt:

„2.14. Geräteschuppen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Traufhöhe von 2 m zulässig.“

„3.6. Seitenoffene Carports sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen zum Nachbarn hin und ohne Einhaltung von Abstandsflächen zum Nachbarn hin und ohne Einhaltung von Abstandsflächen zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von 50 m² pro Parzelle zulässig.“

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Berglern
Wartenberg, 17.04.2007
gez.
Herbert Knur
1. Bürgermeister

7. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Eittinger Straße“ der Gemeinde Berglern

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Berglern am 18.01.2007 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 02.02.2007 bis 28.02.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Berglern am 12.04.2007 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, 17.04.2007

Gemeinde Berglern

gez.

Herbert Knur

1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.04.2007 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 17; 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, 30.04.2007

Gemeinde Berglern

gez.

Herbert Knur

1. Bürgermeister

Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

„Eitinger Straße“ der Gemeinde Berglern

Gegenstand der Planänderung

a) Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziffer 2.14.:

Bisher sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen nur bei Erteilung von isolierten Befreiungen möglich. Nach Auffassung der Gemeinde sollen Geräteschuppen bis maximal 10 qm Grundfläche und 2 m Traufhöhe außerhalb der Baugrenzen generell möglich sein; entsprechende Wünsche werden regelmäßig an die Gemeinde herangetragen. Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Sämtliche Parzellen im Gebiet des Bebauungsplanes haben eine aus heutiger Sicht überdurchschnittliche Größe, die gewählte Grundflächenbeschränkung stellt die Wahrung des Ortsbildes sicher. Die Abstandsflächen der BayBO bleiben unberührt.

b) Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziffer 3.6.:

Bisher konnten Carports nur bei Erteilung von isolierten Befreiungen und Befreiung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde erteilt werden. In der Vergangenheit wurden bereits einzelne Carports genehmigt. Da durch seitenoffene Carports die Zufahrt in den Straßenbereich nicht beeinträchtigt wird, sollen diese generell möglich sein. Gravierende Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

c) Gültigkeit bestehender Regelungen

Die Planzeichen, die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Eitinger 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, 10.04.2007

Gemeinde Berglern

gez.

Herbert Knur

1. Bürgermeister