

Planbezeichnung:

GEMEINDE BERGKIRCHEN
L A N D K R E I S D A C H A U

BEBAUUNGSPLAN NR. 3a
AM GRIES, FELDGEDING

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 400/2, 402, 402/4, 402/5, 403, 403/2, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 24, 400, 400/1, 400/4, 402/6, 403/1, 404
(Neu gebildete Fl.Nr.: 24/1, -/2, -/3 -/4, -/5, -/6, -/7, -/8, -/9, -/10, -/11, -/12, -/13, -/14, -/15, -/16, -/17, -/18, -/19, -/20, -/21, -/22, -/23, -/24, -/25, -/26)

Entwurfsverfasser: PLANUNGSGRUPPE GERN
Dipl. Ing. Till Burkhardt
Dipl. Ing. Rainer Frhr. von Linden
Malsenstraße 66, 8000 München 19
Tel. 089/1575449

Gefertigt am: 09.05.1989
Geändert am: 29.08.1989

Die Gemeinde BERGKIRCHEN
erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9
des Baugesetzbuches - BauGB -, des Art. 91 der Bayerischen Bauord-
nung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern diesen Bebauungsplan-Änderung als

S a t z u n g.

Bekanntmachungsnachweis	
Ausgang an Gemeindefotel.	
Angezeichnet am	12. 2. 90
Abgenommen am	19. 3. 90
Für die Richtigkeit.	
Tag	22. 3. 90
Namensz.	<i>ft</i>

TK 25	Nr.	7734
Flurkarte	NW	6-7.23

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das gesamte Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- b) Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bauraum A, wo auch ein nicht störender Gewerbebetrieb (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) zulässig ist.
- c) Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Für eine Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.

Ausgenommen hiervon ist der Bauraum B, wo eine Wohnanlage mit Sozialwohnungen festgesetzt ist.

- d)  Abgrenzung von Grundstücken mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) II Als zulässige Höchstgrenze der Geschößzahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- b) E+D/I Zulässig sind ebenfalls zwei Vollgeschosse; das Obergeschoß darf jedoch auf der Nordseite gem. Ziff. 5. h) nur als Dachgeschoß ausgeführt werden.
- c) E+D Zulässig sind ebenfalls zwei Vollgeschosse; das Obergeschoß darf jedoch nur als Dachgeschoß ausgeführt werden.
- d) GFZ 0,4 Geschößflächenzahl als Höchstwert festgesetzt; z.B. 0,4

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für das gesamte Bauland ist nur Einzelhausbebauung zulässig, es sei denn, daß durch Planzeichen Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt sind.
- b)  Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- c)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachform sind nur Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Neigung von 40 - 45° zulässig.
- b) Die Gebäudetiefe darf ausschließlich Gebäudeversatz sowie An- und Vorbauten maximal 11 m betragen.
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dachüberstände sind in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen und trauf- wie giebelseitig auf 0,30 m beschränkt.

Im Bereich von Balkonüberdachungen ist eine Ausnahme der Dachüberstände zulässig.

- e) Die Firste von Dachgauben und Anbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Die Traufen von Anbauten dürfen nicht über der jeweiligen Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Die Ansichtshöhe von Schleppdachgauben darf eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m² je Fenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- f) Der Einbau von Solarkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß
 - bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektor-Elementen gedeckt werden
 - bei Hauptgebäuden die Solarkollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Pfannendeckung angeordnet sind.

Der Einbau von Solarabsorbern unter einer Glaspfannen-Abdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.

- g) Für die Dacheindeckung sind nicht engobierte ziegelrote bis kupferbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.
- h) Die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur Oberkante des nächstgelegenen Gehwegs darf maximal betragen
 - bei II-geschossigen Gebäuden 6,50 m
 - bei E+D/I-geschossigen Gebäuden an der Südseite 6,50 m,
an der Nordseite 4,20 m
 - bei E+D-geschossigen Gebäuden allseitig 4,20 m

- i) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße in Fahrbahnmitte, darf allseitig 0,50 m nicht überschreiten.

Die Höhenlage hat die bereits bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, dürfen über dem Erdgeschoß 50 cm, über dem 1. Obergeschoß 25 cm nicht überschreiten.

- j) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen.

Wetterschutzverkleidungen aus kleinformatigen, zementgebundenen Materialien (z.B. Eternit) sind auf einer Wetterseite zulässig. Nicht zulässig sind Keramikverblendungen, Wandverkleidungen aus Metall oder farbtransparenten Kunststoffplatten.

- k) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (z.B. Gartenhäuschen, Lauben) errichtet, so darf ihre Grundfläche nicht mehr als 6 m² je Baugrundstück betragen.

Die Dachoberkante bzw. Firsthöhe dieser Nebengebäude darf 2,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Als Dachart wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite ist auf 2,0 m begrenzt.

Als Wandmaterial ist nur Glas, Holzverschalung oder heller Verputz zugelassen.

- l) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.

Abfallbehälter sind grundsätzlich in bauliche Anlagen oder Einfriedungen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Die Boxen müssen so dimensioniert sein, daß eine Unterbringung von 120 bzw. 240 l - Behältern gewährleistet ist.

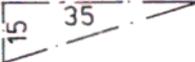
- m) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Flächen für die Landwirtschaft mit einem senkrechten Holzlatten- oder Staketenzaun in einer maximalen Höhe von 0,90 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, einzufrieden.

Als Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind senkrechte Holzlatten-, Staketen- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 0,90 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Die Verwendung von Stacheldrahtzäunen ist unzulässig.

- n) Im Senkenbereich muß das Geländeniveau über die ganze Grundstücksfläche auf das Niveau der das Grundstück erschließenden Straße angehoben werden. Zur Überwindung von Geländesprüngen sind natürlich wirkende Böschungen anzulegen. Stützmauern sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrbahn
- b)  Wohnstraße ohne Trennung von Fußweg und Fahrbahn mit geeigneter Ausgestaltung des Straßenraums und Gliederung des Straßenbelags.
- c)  Gehweg
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Straßenbegrenzungslinie
- f)  Parkstreifen mit Bauminseeln
- g)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkel-
länge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7. Garagen

- a)  Fläche für Garagen und Stellplätze
- Ga Garagen
- St Stellplätze

- b) Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb des angrenzenden Bereichs eines Bauraums errichtet werden. Die maximale Garagenbreite je Gebäude ist auf 6 m begrenzt. Im Bauraum A dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- c) Soweit Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

- e) Die Dächer der Garagen müssen bezüglich Gestaltung und Material den jeweiligen Hauptgebäuden angeglichen sein.
- f) Vor den Garagenzufahrten darf ein Stauraum von mindestens 5m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand aus, zum Straßenraum sowie - bei Doppelgaragen - zum Grundstücksnachbarn hin nicht eingefriedet werden.
- Der Stauraum ist durch eine geeignete Bepflanzung und Gliederung des Bodenbelags zu gestalten.
- Der Stauraum vor Doppelgaragen muß in der Gestaltung einheitlich sein.
- g) Die Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen.
- h) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze, davon einer als Garagenstellplatz, auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht angerechnet werden. Bei Wohneinheiten mit mehr als 90 m² Wohnfläche müssen 2 Garagenstellplätze nachgewiesen werden. Erforderlichenfalls sind die Garagen als Duplexgaragen auszubilden. Die Traufhöhe für Duplexgaragen beträgt maximal 3,00 m. Bei Grenzbebauung muß - ggf. durch bauliche Anpassung - eine Angleichung in Dachprofil und Traufhöhe an die Nachbargarage sichergestellt werden.
- i) Soweit im Baubereich A keine Wohnungen, sondern ein gewerblicher Betrieb errichtet wird, sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978, MABl. S. 181) anzuwenden. Dabei ist innerhalb der Schwankungsbreite die jeweils höhere Stellplatzforderung zu erfüllen.

8. Grünordnung

- a)  Großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- b)  Randeingrünung
Bei der Randeingrünung sind die gem. AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu beachten.
- c) Die durch die Planzeichen "Straßenbegleitgrün" und "Randeingrünung" gekennzeichneten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und in parkartiger Weise nach Maßgabe der Festsetzungen 8.a) bis d) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind innerhalb des öffentlichen Straßenraums (Straßenbegleitgrün zwischen den Straßenbegrenzungslinien) in ihrer Lage bindend. Bei der Bepflanzung der übrigen Flächen sind unter Beibehaltung der nachfolgend festgesetzten Pflanzdichte Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Für Art, Größe und Dichte der Baumpflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus serotina	-	späte Traubenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Ulmus laevis	-	Ulme
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Birke
Salix alba	-	Silberweide
Salix trianda	-	Mandelweide
Salix caprea	-	Salweide
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	-	Bergahorn

- Pflanzgröße

Hochstämmige 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, Baumhöhe 3,50 m bis 5,00 m.

- Pflanzdichte

1 Baum je 30 m² Pflanzfläche

Für Art, Größe und Dichte der Strauchpflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ligustrum	-	Liguster
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Rhamnus frangula	-	Faulbaum

- Pflanzgröße

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt

- Pflanzdichte

1 Strauch je 3 m² Pflanzfläche

d) Innerhalb der Randeingrünung sind über die Festsetzung 8.c) hinaus auch sämtliche heimischen Arten von Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig.

e) Im Straßenraum wird die Birke (Betula pendula) festgesetzt.

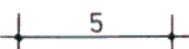
- f) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum heimischer Art kommt:
- g) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.
- h) Die nach den Festsetzungen 8.a) bis f) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Versorgungsanlage



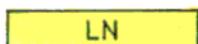
Fläche für Versorgungsanlage; Trafostation

10. Vermaßung

a)  Maßzahl in Metern; z.B. 5 m

b) $R=8 \rightarrow$ Kurvenradius; z.B. 8 m

11. Landwirtschaftliche Nutzfläche



Zulässig sind Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft sowie Garten- und Obstbau. Nicht zugelassen sind Nutzungen, mit denen eine unzumutbare Belästigung der Anwohner verbunden wäre, insbesondere intensive Tierhaltung und die Nutzung als Lager- und Abstellflächen, sowie das Aufbringen von Flüssig- oder Festmist.

B. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorhandener Senkenbereich mit Böschungsflächen

402

Flurstücksnummer; z.B. 402



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper

Bei sämtlichen Bauvorhaben ist zu beachten:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Entsorgung angeschlossen sein.

Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

München, den ...s. Fass.datum.

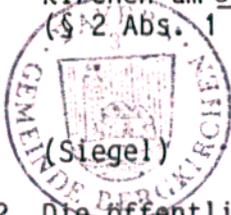
.....
(Entwurfsverfasser)

Bergkirchen, den 04. 10. 89

.....
(1. Bürgermeister) Huber
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Bergkirchen am 9.5.1989 gefaßt und am 22.5.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Bergkirchen, den 19.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

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

Der Verfahrensschritt nach § 3(1) konnte entfallen, da sie Planung bereits auf anderer planerischer Grundlage (alter Bebauungsplan Nr. 3) bekannt war.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 9.5.1989 hat in der Zeit vom 4.10.1989 bis 17.11.1989 stattgefunden (§ 4 BauGB).



Bergkirchen, den 20.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 9.5.1989 (29.8.1989) hat in der Zeit vom 28.6.1989 bis 28.7.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). (17.10.1989) (17.11.1989)



Bergkirchen, den 20.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

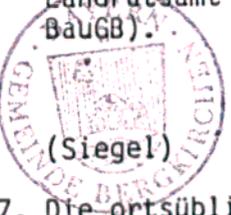
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.08.1989 wurde vom Gemeinderat Bergkirchen am 21.11.1989 gefaßt (§ 10 BauGB).



Bergkirchen, den 20.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.08.1989 wurde mit Schreiben der Gemeinde Bergkirchen vom 11.12.1989 an das Landratsamt Dachau eingeleitet. Mit Schreiben vom 25.1.1990, Az. 40/610-4/3 hat das Landratsamt keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Bergkirchen, den 20.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 20.2.1990; 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 29.8.1989 in Kraft (§ 12 BauGB).



Bergkirchen, den 20.3.1990

Huber
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**