



Gemeinde

**Baiern**

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Berganger-Nord I  
1. Änderung  
(Baudichte-Erhöhung)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-6a      Bearb.: Rae/Kr/Rau

Plandatum

28.02.1997  
09.06.1997

Die Gemeinde Baiern erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese Bebauungsplan-Änderung als

**Satzung.**

Der in der Fassung vom 08.07.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Berganger-Nord I" wird wie folgt geändert:

1. Festsetzung Nr. 3.1 (Zahl der Vollgeschosse) wird wie folgt geändert:

"II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig."

2. In Festsetzung Nr. 3.2 (Grundfläche) wird nach dem ersten Absatz eingefügt:

"GRZ 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl, hier 0,4 (die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich La-gerflächen pro Quadratmeter Baulandfläche des Grundstücks zulässig sind; die Baulandfläche des Grundstücks wird durch die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und die im Bebauungsplan festgesetzte Grenze der öffentlichen Grünfläche umgrenzt)"

3. In Festsetzung Nr. 3.3 (Geschoßfläche) wird nach dem ersten Absatz eingefügt:

"GFZ (0,5) Höchstzulässige Geschoßflächenzahl, hier 0,5 (die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche für Hauptgebäude pro Quadratmeter Baulandfläche des Grundstücks - siehe vorstehende Ziffer 2 - zulässig sind)"

Im übrigen werden die Festsetzungen über bauraumbezogene Angaben der höchstzulässigen Geschoßfläche gemäß nebenstehender Planzeichnung geändert.

4. Festsetzung Nr. 5.3 (Baugrenzen und maximale Gebäudelänge im südlichen Teilgebiet)

Die festgesetzten Baugrenzen (Umgrenzung des Bauraums) werden gemäß nebenstehender Planzeichnung geändert.

Innerhalb dieses Änderungsbereichs (d.h. zwischen der Braunaual-Straße und der Erschließungsstraße) darf die Gebäudelänge einschließlich eventuell angebauter Garagen oder Nebengebäude 20 m nicht überschreiten.

5. Festsetzung Nr. 6.3 (Wandhöhe) erhält folgende Fassung:

"Die Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden 5,9 m und bei Garagen und Nebenanlagen 2,8 m nicht überschreiten."

6. Festsetzung Nr. 6.4 (Firsthöhe) erhält folgende Fassung:

"Die Firsthöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und höchstem Punkt des Gebäudes, darf 10,0 m nicht überschreiten."

7. Festsetzung Nr. 12.2 (Stellplätze und Garagen) wird wie folgt ergänzt:

"Für Garagen, die innerhalb festgesetzter Baugrenzen (Festsetzung Nr. 5.3) errichtet werden, ist einseitiger Grenzsanbau zulässig.  
Unmittelbar von der Straße aus zufahrbar Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrten sind je 10 m Straßenlänge durch einen gemäß Festsetzung Nr 15.9 zu pflanzenden Baum zu unterbrechen; diese Baumpflanzung ist auf einer zu begründenden Fläche von mindestens 3 m Länge und 5 m Tiefe vorzunehmen"

Im übrigen werden die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß nebenstehender Planzeichnung geändert.

8. Festsetzung Nr. 15.9 (Straßenbäume) wird wie folgt ergänzt:

"Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, d.h. in dem ohne die zeichnerische Festsetzung zu pflanzender Bäume belassenen Bereich, ist mindestens je 10 m Straßenlänge ein Baum der o.g. Art zu pflanzen."

Kartengrundlage: Bebauungsplan "Berganger-Nord I" in der Fassung vom 08.07.1996

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 06. Okt. 1997  
i.A. Demwald  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde Baiern: Kulbing, den 24. 10. 97  
Zisk  
(~~Leo Pözl~~, Erster Bürgermeister)  
i.V. Zisk l.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Baiern am 03.02.1997 gefaßt.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Baiern am 10.03.1997 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.02.1997 hat in der Zeit vom 04.04.1997 bis 05.05.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die ergänzende öffentliche Auslegung mit Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat Baiern am 09.06.1997 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.06.1997 hat in der Zeit vom 10.07.1997 bis 11.08.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.06.1997 wurde vom Gemeinderat Baiern am 15.09.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).



Kulbing, den 24. 10. 97

*Zistle*

(~~Leo Pöbl~~, Erster Bürgermeister)

i.v. *Zistle* 2.

2. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.06.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Baiern vom 13.10.97 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.10.97, Az.: 41/610-412 Bayern keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 24.10.97; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 9.6.97 in Kraft (§ 12 BauGB).



Kulbing, den 24. 10. 97

*Zistle*

(~~Leo Pöbl~~, Erster Bürgermeister)

i.v. *Zistle* 2.