

## B Erläuterung der Planzeichen

- 1 Nutzungsschablone**
- 1 / 2  
3 / 4
- Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
  - maximal zulässige Wandhöhe in Meter
  - Bauweise gemäß § 22 BauNVO;  $\angle \in$  nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Art der Nutzung**
- WA
- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Straßenverkehrsfläche privat: Eigentümerweg
  - Grünfläche
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen für Garagen
- 4 Sonstige Planzeichen**
- von Bebauung freizuhalten Fläche
  - Umgrenzung Fläche zum Anpflanzen
  - Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
  - Umgrenzung Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Bemaßung
  - Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG

## C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- z.B. 64
- Flurstücksgrenze, Flurnummer
  - Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
  - Fahrbahnkante
  - Baum, möglicher Standort als Hinweis
  - Bauwesen, möglicher Standort als Hinweis
  - Schnittachse

## D Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Anlagen oder Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO.
  - Flächen nach Planzeichen 4.7 sind von vor Immissionen schutzbedürftigen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: gemäß Planeinschrieb
  - Wandhöhe traufseitig gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes, im Plan dargestellt durch Höhenlinien. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
  - Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
  - Wohnungszahl: es ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- 3 Bauweise**
- Zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4 Bauliche Gestaltung**
- Als Dachform/-neigung zulässig sind symmetrische Satteldächer oder Walmächer mit einer Neigung 12° bis 21°. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Dachgauben sind nicht zulässig. Quergiebel und Querhäuser sind nur mit einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
  - Unbeschichtete Dachoberflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Titanzink sind nicht zulässig.
  - Schottergärten und geschotterte Steingärten sind nicht zulässig.
- 5 Garagen, Stellplätze, Stützwände, Einfriedungen und Geländegestaltung**
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in Flächen nach Planzeichen B.3.2 zulässig.
  - Stützmauern sind unabhängig von Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sie sind einzugrünen und mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie müssen sie mindestens 1,0 m Abstand halten.
  - Geländegestaltung: Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zu deren Anschluss an Verkehrsfläche bis maximal 1,0 m abweichend vom bestehenden Gelände zulässig.
  - Die Fläche für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.
- 6 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz**
- Pflanzqualitäten: Einzelbäume als Hochstamm mindestens 3-mal verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm oder vergleichbare Solitärqualität. Sträucher sind 2 mal verpflanzt mit Höhe 60-100 cm zu pflanzen.
  - Artenauswahl und Herkunft: Für die festgesetzte Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Laubbäume und standortheimische Sträucher zulässig. Hinweis: siehe Liste geeigneter Arten in der Begründung. Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 5 (Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Hinweis: Es sind die gesetzlich geregelten Grenzabstände zu beachten. Baumpflanzung: Je Baugrundstück sind bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> 1 Stück standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen; je weitere angefangene 250 m<sup>2</sup> jeweils ein weiterer.
  - Strauchpflanzungen: Die Flächen nach Planzeichen B.1.6 sind mit mindestens 1 Strauch je 10 m<sup>2</sup> umgrenzter zu Fläche, entlang der Grundstücksgrenzen zur Flurstück Nr. 245/1 und 245/4 mit 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup>, jeweils mit Strauchgruppen zu mindestens 5 Stück in Abständen der Einzelpflanzen zueinander von nicht mehr als 1,5 m zu bepflanzen unter Verwendung von insgesamt mindestens 5 verschiedenen Arten. In Flächen entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen sind diese auch als Schnitthecke möglich. Ausgleich: In Flächen nach B.4.4 ist eine 3-4-reihige Feldhecke zu entwickeln. Dazu sind 300 Sträucher und 50 Laubbäume als Heister in jeweils standortheimischen Arten und gebietseigener Herkunft des Pflanzgutes anzupflanzen. Die Anpflanzung ist für mindestens 3 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen, der danach wieder vollständig zu entfernen ist. Diese Maßnahmen sind den im Bauland einschließlich des Eigentümerweges zu erwartenden Eingriffen als Ausgleich zugeordnet.
  - Für jegliche Außenbeleuchtung sind Einrichtungen vorzusehen, die eine bedarfsgerechte Zeitschaltung ermöglichen. Die Lampen sind durch technische Ausgestaltung (Lampentyp, Blenden, Ausrichtung) so zu errichten, dass das Licht auf die zu beleuchtenden Flächen und nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin zu verwenden.
  - Für die Außen- und Fassadenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und sind so anzubringen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen.
- 7 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand**
- Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen: Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

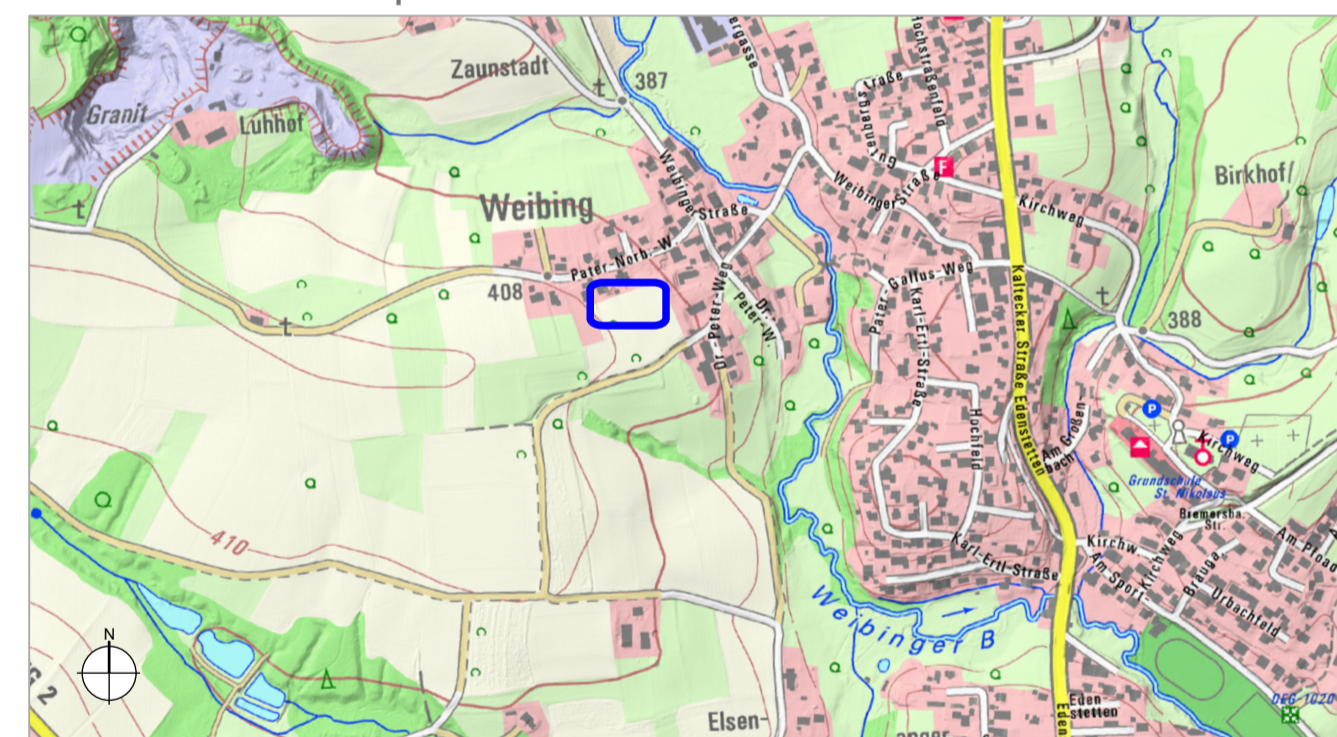
## F Hinweise durch Text

- Landwirtschaft:** Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- Mineraldünger und Pestizide, Streusalz:** Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Bodendenkmäler:** Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) zu verständigen.
- Altlasten:** Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.
- Regenwasserzisternen:** Pflichten zur Errichtung in städtebaulichen Verträgen oder privaten Kaufverträgen sind zu beachten.

## G Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan gebilligt.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Bernried, den ..... Stefan Achatz, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
- Bernried, den ..... Stefan Achatz, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Bernried, den ..... Stefan Achatz, Erster Bürgermeister

## H Übersichtsplan M 1: 10.000



## Präambel

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

# Entwurf

PLANGRUNDLAGE:  
DFK Stand: Aug 2022

Passau, den xx.xx.xxxx

Spörl (Planverfasser)

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
PROJEKT / VORHABEN Bebauungsplan "Pater-Norbert-Weg"			
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR Gemeinde Bernried			
PROJEKTNUMMER			
INDEX			
DATUM	06.03.2024	DATENNAME	3331.vwx
DRUCK DATUM		PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE	0,65 / 0,59	3331.BP	
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET	GEPRÜFT	SEITE 1	

## E Schnittzeichnung M 1: 500 als Hinweis

