



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet
 § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

2. Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen
 § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen
 § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 § 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

5. Grünflächen
 § 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

6. Wasserflächen - Flächen für die Wasserwirtschaft
 § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 2 und Abs.6 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
 § 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

9. Sonstige Planzeichen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	mögliche Parzellengrenzen
	vorgeschlagene Gebäude
	Bestandsgebäude
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Bestandsbaum
	Höhenlinie
	Zufahrt zum Regenrückhalte

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - WA und WA II
 max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II

3. Gebäudegestaltung - WA und WA II

Wandhöhe
 Sattel-, Waln-, Zeltdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m
 Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertiger Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachnut. Bauwerkhöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßen-niveaus gemessen wird.

Dachform und Dachneigung
 Sattel-, Waln-, Zeltdach: Dachneigung: 15° - 30°
 Pultdach: Dachneigung: 6° - 12°

Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind zulässig. Dabei ist das Hauptdach entsprechend der festgesetzten Frischichtung auszurichten.

Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudehöhe, Wandhöhe, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

Fensterblick
 Fensterlose Frontaltische sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante Platte, gemessen ab Oberkante fertiger Fußböden zulässig.

Anbauten
 Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen ausgeführt werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche ist eine Überschreitung der Baugrenze bis 2,50 m zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen
 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen, gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO
 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Waln-, Pult- oder Flachdach auszuführen. Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m² umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleit-grünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 4,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Einrichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 4,00 m Breite zulässig. Die Parzellen 15 bis 18 sind ausgerechnet von der öffentlichen Erschließungsstraße zu erschließen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterstein, Naturstein- bzw. Betonpflaster) Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz erforderlich. Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Offene Hs-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzone nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Wandhöhe
 max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachnut bzw. der Oberkante der Wand. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhenrechtlich und gerichtlich anzupassen.

Dachform und Dachneigung
 Sattel-, Waln-, Zeltdach: Dachneigung: 15° - 30°
 Pultdach: Dachneigung: 6° - 12°

6. Einfriedungen
 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, vertikale Holzlaternen bevorzugt in Lärchenhöhe und Mischblüme mit senkrechten Stäben zulässig. An speziellen Grundstücksgrenzen sind auch Mischendhaubäume mit Hinterpflanzung zulässig. Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände. Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bannstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel: unzulässig es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Boden- teilheit von mind. 10 cm einzuhalten.

7. Bauvorlagen
 Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschicht einzureichen, der den Anschluss an Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Ulgelände ist ebenfalls darzustellen, Höhenkonturen sind nachzuweisen. Zudem ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

8. Sichtdreiecke
 Die Sichtflächen sind von der Sichtbeeinträchtigung mit mehr als 0,80 m Höhe dauerhaft freizuhalten (Beibauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen).

9. Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuzwenden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines
 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Planphase nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4 beschriebenen Arten. Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzstärke 1 bzw. 1,50 m².

Pflanzenqualitäten
 Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm oder Heiler, 2xv, 150-200 cm
 Sträucher: 2xv, 100-150 cm bzw. 60-100 cm

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Bernried.

1. Oberflächenwasser aus Bauparzellen
 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken und anschließend in den Perbach abgeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise landschaftsrechtlich zu erstellen, in der Regel ist für die Oberflächenwasserbeseitigung eines Baugelbietes ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

2. Schmutzwasserentsorgung
 Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde Bernried abzugeben.

Passiver Schallschutz - WA II
 Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände der Nord-, Ost- und Südfassade darf einen Wert von R' = 48 dB nicht unterschreiten. Das bewertete Schalldämm-Maß der Dachkonstruktion darf bei zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen einen Wert von R' = 48 dB nicht unterschreiten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord-, Ost- und Südfassade müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die Westfassade belüftet werden können. Alternative bestehen folgende Möglichkeiten:
 A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeanteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäude) erhält, oder
 B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verjagter Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenseite abstrahlend auszurichten, oder
 C) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Die Erhaltung der Luftqualität ist im Rahmen der Baugrenzen zu gewährleisten. Die Luftqualität muss den Anforderungen des Bundesdeutschen Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprechen. Die Luftqualität muss den Anforderungen des Bundesdeutschen Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprechen. Die Luftqualität muss den Anforderungen des Bundesdeutschen Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprechen.

VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen
 Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

2. Grünordnung

Grenzabsstände
 Die Grenzabsstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken:
 2,0 m bei Einzelbäumen u. Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
 4,0 m bei Einzelbäumen u. Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AEGB verwiesen.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB
 Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusarten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Pflanzung
 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes
 Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
 Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
 Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
 Rosenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen
 Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heugängen in dem Gebäuden ist zu beachten!

3. Landschaftspflege
 Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

4. Wasserwirtschaft
 Für dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlageverordnung - VAW - einschlägig.

5. Brandschutz
 Es ist eine Grundversorgung mit 96 m³ Löschwasser auf 2 Stunden einzuplanen. Hydranten müssen in Abstände mit dem Kreisbrandmeister und Kommandanten festgelegt werden.

6. Kreisstraße DEG 3
 Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße DEG 3 dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit dem Landkreis Deggendorf (Helfbauverwaltung) geändert werden. Eventuell erforderliche Änderungen der Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße gehen zu Lasten der Gemeinde. Das Oberflächenwasser der Gemeindestraße darf der Kreisstraße und deren Nebenrichtungen nicht zugeleitet werden.

Bebauungsplan "Birkel"

Landkreis Bernried
 Landkreis Deggendorf
 Regierungbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2015 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015.

4. Öffentliche Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 25.11.2016 in der Zeit vom 02.12.2016 bis einschließlich 02.01.2017.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.11.2016 in der Zeit vom 02.12.2016 bis 02.01.2017 (Prüf. 1 Monat).

6. Sitzung
 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.06.2017 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 28.06.2017 als Sitzung beschlossen.

Bernried, den 02.05.2018

gez.
 Stefan Achatz
 1. Bürgermeister

Bernried, den 02.05.2018

gez.
 Stefan Achatz
 1. Bürgermeister

wp gesellschaft von architekten mbH
 JOCHAM + KELLHUBER
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Geltungsbereich: Größe von rund 0,7 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 1F 87 Tf. 104/11 Tf. 110, 110/24 und Tf 110/39, der Gemarkung Egg

Entwurfsvorläufer:
 Vorentwurf: 29.10.2015
 Entwurf: 04.08.2016
 Beschlussfassung: 28.06.2017

Altpapier 2015