



## 2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Bereichs "Hammet" und die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Bernried in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Gegenstand**  
Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs "Hammet" wurden in der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Bereiches und Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes festgelegt.

**§ 2 Einbeziehung**  
In den Geltungsbereich der Satzung wurden in der Vergangenheit durch Satzung bereits einbezogen:  
- Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 718/7 der Gemarkung Egg,  
- Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 719/18 der Gemarkung Egg.  
In den Geltungsbereich der Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Außenbereichsfläche neu einbezogen:  
- Teilfläche des Grundstücks Fl.nr. 719/15 der Gemarkung Egg.

**§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Grenzen der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu einbezogenen Außenbereichsfläche ergeben sich aus dem nebenstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 4 Bauliche Nutzung**  
(1) Grundsätzlich sind Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird angeregt.  
(2) Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen sich die jeweiligen Baufirmen vor Beginn von Grabungsarbeiten mit der E.ON Bayern AG in Verbindung setzen, damit die Kabeltrassen genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden können.  
(3) Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen.  
(4) Aus forstfachlichen Gründen ist folgendes zu beachten:  
a) Bei der Errichtung von Nebengebäuden muss ein Mindestabstand von 10 m zum angrenzenden Wald eingehalten werden.  
b) Bei der Errichtung von Wohngebäuden muss ein Mindestabstand von 25 m zum angrenzenden Wald eingehalten werden.  
c) Im Falle offener Feuerstellen sind zur Verringerung der Waldbrandgefahr geeignete Vorkehrungen gegen Funkenflug einzubauen und Instand zu halten.  
Von den genannten Maßnahmen kann nach Absprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich tatsächlich oder rechtlich die Situation vor Ort ändert.  
5) Für die bauliche Nutzung des einbezogenen Bereiches der 1. Änderung wird aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:  
- maximale Wandhöhe 7 Meter über bestehendem Gelände  
- Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.  
Für den neu einbezogenen Bereich gelten die vorgenannten Vorgaben der 1. Änderung und zusätzlich:  
- Errichtung von Gabionenwänden unzulässig.  
- die maximale Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.  
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.  
- Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versiegelnde Asphalt- und Betonbeläge für Zufahrten sind unzulässig. Versickerungsfreundliche Beläge (großfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten) sind zu bevorzugen.  
(6) Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizölheizung usw.) ist die Anlagenverordnung (AwSV) einschlägig.

**§ 5 Zulässigkeit von Vorhaben**  
Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 3 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 3 und den Festsetzungen der §§ 2-10 und den Festsetzungen durch Planzeichen dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

**§ 6 Abgrabungen, Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m und nur im direkten Umgriff der Gebäude zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

**§ 7 Einfriedungen**  
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig). Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) zu erhalten.

**§ 8 Bepflanzung**  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.  
Mindestpflanzqualitäten: Obstbäume als Hochstämme StU 10-12 cm mit Ballen, außerhalb der Ausgleichsfläche auch Halbstämme zulässig.  
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujen, nicht zulässig.

### Hinweise durch Text

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:  
Der Zugriff der Gemeinde auf die Ausgleichsfläche zur Kontrolle und/oder Durchführung der Maßnahmen ist vertraglich zu regeln.  
Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.  
Die Ausgleichsfläche muss solange bestehen, wie der Eingriff Bestand hat.  
Die Pflegemaßnahmen sind auf den Kompensationsflächen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels durchzuführen. Der Unterhaltungszeitraum wird auf 25 Jahre festgesetzt. Die Gehölzanzpflanzungen und die Wiese sind dementsprechend über einen Zeitraum von 25 Jahren nach der Pflanzung vom Vorhabensträger bzw. dessen Rechtsnachfolger sachgerecht zu pflegen (Mahd wie in der Satzung vorgegeben, Schutz vor Wildverbiss, Nachpflanzung ausgefallener Gehölze usw.).  
Das Pflegeregime der Ausgleichsfläche kann im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde an sich ggf. verändernde Umwelteinflüsse angepasst oder im Sinne des Artenschutzes optimiert werden.

weitere Hinweise durch Text (Denkmalschutz etc.) siehe Begründung Kapitel 12.

**§ 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
Für die einbezogene Parzelle sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet. Die planlich dargestellten und in der Planzeichenlegende beschriebenen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Erforderliche Kompensationsfläche: 604 m<sup>2</sup>; Festgesetzte Kompensationsfläche: 614 m<sup>2</sup>

**§ 10 In-Kraft-Treten**  
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- Baugrenze für Wohngebäude und Garagen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Entwicklung einer Extensivwiese mit lockerem Obstbaumbestand durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung; Pflege durch 2x Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt von Mitte August bis Mitte September; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- Obstbaum zu pflanzen (Hochstamm, StU 10-12 cm, mit Ballen)
- Obstbaum zu erhalten; bei Ausfall Ersatzpflanzung als Hochstamm
- Laubbaum zu erhalten; bei Ausfall Ersatzpflanzung
- Pflock z.B. aus Eichenholz (Zopfdicke mind. 15 cm); die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken o.ä. plangerecht und dauerhaft zu markieren
- Entfernung der Bebauung

### weitere Planzeichen

- Grenzlinie Plateau - Hang
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- bestehende Ausgleichsfläche gemäß Ökoflächenkataster
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
- möglicher Gebäudestandort (Schemabaukörper)
- Vermassung
- Geltungsbereich bestehende Satzung
- Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- bestehende Ausgleichsflächen im Rahmen der bestehenden Satzung
- bestehende Baugrenze gemäß 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- bestehender Baumbestand gemäß 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss:
- Billigungsbeschluss:
- Behördenbeteiligung mit Schreiben vom:
- Öffentliche Auslegung:
- Abwägungsbeschluss:
- Satzungsbeschluss:
- Bekanntmachung:
- Bernried, den
- Stefan Achatz, 1. Bürgermeister

Projekt:  
2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Hammet", Gemeinde Bernried

Planinhalt:  
Änderung der Ergänzungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum:  
26.01.2022

Planung:

Bearbeitung:  
halser, augustin

Plannummer:  
5101\_planung3



1:1.000

**Team Umwelt Landschaft**  
fritz halser und christine prnold dipl.ing., landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggenedorf  
telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de