

Bebauungsplan Am Pfoadweiher

Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf

Stand: 17.09.2012
Erstellt: Achatz, Verw.-Fachwirt

Planung / Änderungen

Austellung

Aufstellungsbeschluss: 22.09.1990
Satzungsbeschluss: 17.03.1992

Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Änderungsbeschluss: 09.11.1993
Satzungsbeschluss: 25.01.1994

Änderung durch Deckblatt Nr. 2

Änderungsbeschluss: 12.08.1996
Satzungsbeschluss: 17.09.1997

Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Änderungsbeschluss: 23.09.1997
Satzungsbeschluss: 30.10.1997

Änderung durch Deckblatt Nr. 4

Änderungsbeschluss: 28.08.2001
Satzungsbeschluss: 23.05.2002



3.1. Textliche Festsetzungen

3.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

3.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

3.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0.4

Geschossflächenzahl GRZ 0.6

bei Parzelle 54 a gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0.44

Geschossflächenzahl GRZ 0.77¹

3.1.1.3. Bauweise offen

3.1.1.4. Grundstücksgröße mind. 450 m²

bei Parzelle 54 a genügt eine darunter liegende Grundstücksgröße²

3.1.2. Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten

3.1.2.1. Hauptgebäude

3.1.2.1.1. Dach:

Satteldach 25° - 30°

Dachdeckung, rote Pfannen

Traufe, mind. 0,80 m – max. 1,20 m

Ortgang, mind. 0,80 m – max. 1,20 m

Bei Balkon max. 2,00 m

Bei E + D Dachflächenfenster wie bei II,

Zulässig ist die Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern. Walmdächer sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig, wenn diese ein stehendes Format aufweisen und deren Vorderansichtsfläche 2,5 m² nicht überschreitet.³

¹ geändert durch Deckblatt Nr. 3

² geändert durch Deckblatt Nr. 3

³ geändert durch Deckblatt Nr. 4



- 3.1.2.1.2. Baukörper: Verhältnis Hauslänge Hausbreite mind. 1,3 : 1,0
Das Verhältnis Hauslänge/Hausbreite ist bei Parzelle 54 a nicht einzuhalten⁴
keine Nischen bzw. Vor- oder Rücksprünge
- Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe ist die Bauform E + U zu wählen.
- Kniestock:
Bei II oder E + U Kniestock unzulässig bei E + D
Kniestock 1,20 bis OK Pfette zulässig⁵
- Wandhöhe:
Höchstgrenze II talseitig zur natürlichen Geländeoberkante, H = 6,20
- Sockel sichtbar abgesetzt sind unzulässig, der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.
- Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.
- Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen zulässig
- 3.1.2.1.3. Materialverwendung: Fassade: Scheibenputz, Rieselputz; Verkleidungen sind nur in Holz zulässig
- 3.1.2.1.4. Farbgebung: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne
Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne
- 3.1.2.2. Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.
Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.
Gebäudehöhe traufseitig max. 2,75 m.
In den Nebengebäuden ist für die Abfallwirtschaft ein Standort für mind. 3 Behälter (Mülltonnen) nachzuweisen.

⁴ geändert durch Deckblatt Nr. 3

⁵ geändert durch Deckblatt Nr. 1



- 3.1.2.3. Gelände: Bei den Parzellen 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 darf der Bereich zwischen Straße und Gebäude bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorgenannten Parzellen sind Geländeänderungen bis zu 120 cm zulässig. Die Geländeänderungen sind nach Möglichkeit mit den Nachbarn abzustimmen. Auf jeden Fall ist auf einen harmonischen Geländeverlauf, ohne Stufen und Stützmauern zu achten.⁶
- Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied unzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.
- 3.1.2.4. Eingänge: Die Hauseingänge dürfen max. 30 cm über dem natürlichen Boden oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.
- 3.1.2.5. Zufahrten: Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken unzulässig, Hochborde als Einfassungen unzulässig. Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen; sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
- 3.1.2.6. Einfriedung: Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig; Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig, Zaunhöhe 1 m. Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zäune 1 m. Zaunsockel sind nicht zulässig. Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten. Der Mindestabstand des Verbotes zum Fahrbahnrand beträgt 1,50 m.

⁶ geändert durch Deckblatt Nr. 2



- 3.1.2.7. Stützmauern: Stützmauern sind aufgrund der Geländesituation nicht notwendig und deshalb unzulässig.
- 3.1.2.8. Abstandsflächen: Entgegen der BayBO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 3.1.2.9. Trafostation: Satteldach: 25° - 28°, naturrote Pfannendeckung
Wandverkleidung: senkrechte Stürzerschalung oder Putzstruktur
Die gesamte Trafostation ist mit heimischen Pflanzen einzugrünen.


3.1.3. Duldungspflichten:

- 3.1.3.1. Leitungsrechte für Gemeinde:
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit Zaunverbot entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bernried mit Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Bernried abzusichern.
- 3.1.3.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.
- 3.1.3.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.




3.2. Planliche Festsetzungen

3.2.1. Geltungsbereich

- 3.2.1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.2.2. Verkehrsflächen


- 3.2.2.1.  öffentliche Verkehrsflächen, geplante Breiten ohne Entwässerung

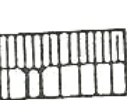
- 3.2.2.2.  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien, Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen

3.2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.3.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 3.2.3.2.  Baugrenze, vordere, seitliche und rückwärtige

- 3.2.3.3.  Baulinie, vordere

- 3.2.3.4.  Höchstgrenze: II
zwei Vollgeschosse
Erdgeschoß + Dachgeschoß bzw.
Erdgeschoß + Untergeschoß bei entsprechenden
Geländeverhältnissen ebenfalls erlaubt

- 3.2.3.5.  Garage mit Angabe von Zufahrt und Stellplatz
Stellplatz zur Straße hin nicht abgezäunt

- 3.2.3.6.  vorgeschriebene Firstrichtung

3.2.4. Grünflächen, Begrünung, Einfriedung

- 3.2.4.1.  Straßenbegleitgrün auf privaten Flächen mit
Einfriedungsverbot

- 3.2.4.2.  öffentliche Grünfläche



4.1. Textliche Festsetzungen

4.1.1. Zu erhaltende Bäume und Sträucher

- 4.1.1.1 der vorhandene Heckenbewuchs am Nordwestrand, am Ranken und am Ostrand des Baugebietes ist zu erhalten.
- 4.1.1.2. Die Obstbaumreihen innerhalb des Baugebietes sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich zu erhalten.
- 4.1.1.3. Zum Schutze dieser bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Abgrenzung durch Flatterleine, Bretterschutz usw.). Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht als Lagerplatz, Abstellplatz für Fahrzeuge und Zwischenlagerplatz für Erdreich genutzt werden. Außerdem darf der Wurzelbereich nicht durch Überfahren zu stark verdichtet werden.
- 4.1.1.4. Der Streuobstbestand im Süden bzw. in Osten des Baugebietes ist zu erhalten und mit Obstgehölzen zu ergänzen.
- 4.1.1.5. Eine Verjüngung bzw. Pflege durch Stockkrieb bzw. Auslichtungsschnitt bei den Hecken ist vorzunehmen, jedoch dürfen die Hecken nicht auf einmal in ihrer Gesamtlänge auf Stock gesetzt werden, die Maßnahme muss Abschnittsweise bzw. plenterartig erfolgen.
- 4.1.1.6. Bei den Obstbäumen sind Verjüngungsschnitte durchzuführen.

4.1.2. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

- 4.1.2.1 In den öffentlichen Bereichen sind die Obstbaumreihen zu ergänzen bzw. neu anzulegen entsprechend den planerischen Festsetzungen
- 4.1.2.2. In den privaten Hausvögärten ist pro 100 m² Fläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen.
- 4.1.2.3. In den privaten Hausvögärten können Pflanzen aus Liste 4.1.4.5. gruppenweise gepflanzt werden. Heckenartige Pflanzungen in den Vorgartenbereichen sind nicht zulässig.
- 4.1.2.4. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und als Abgrenzung zur freien Feldflur sind heimische Sträucher nach Liste 4.1.4.4. zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste 4.1.4.3. und 4.1.4.2. zu überstellen entsprechend planerischer Festsetzung.
- 4.1.2.5. In den „Umkehrangern“ sind Einzelbäume aus Liste 4.1.4.2. zu pflanzen



4.1.3. Pflege der Grünflächen

- 4.1.3.1 Die Geländemulde ist als wiesenartiges Gemeinschaftsgrün mehrschurig zu bewirtschaften. Sie soll zu einer extensiv genutzten Streu- bzw. artenreichen Blumenwiese entwickelt werden. In der südlich der Sammelstraße gelegenen schmälere Mulde soll punktuell Weidengebüsch gepflanzt werden (Salix Spec.).
- 4.1.3.2. Der Altgrasbestand im Unterwuchs der Streuobstflächen im östlichen Bereich des Baugebietes ist 1 bis 2-schurig extensiv zu bewirtschaften.
- 4.1.3.3. Der Altgrasbestand im Bereich der Ranken ist 1-schurig extensiv zu bewirtschaften.

4.1.4 Pflanzlisten:

4.1.4.1. Obstbäume:

i. S., nach Wahl

Pflanzqualität:

in öffentlichen Flächen: Hst 3 x v ew mDb
StU 12 – 14

im Vorgartenbereich: Hst 3 x v ew mB
StU 10 – 12, oder 12 14

im sonst. Gartenbereich: ha 2 x v Stammhöhe 100 – 120
StU ab 6 cm

4.1.4.2. Bäume I. Ordnung:

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pyrus communis	Wildbirne

Pflanzqualität 1.2 / 1.3:

Als Einzelbäume: Hst oder Stbu 3 x v ew mB
StU 16 – 18 oder 18 – 20

im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 – 200 oder 200 – 250



4.1.4.3. Bäume II. Ordnung:

Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualität 1.2 / 1.3:

Als Einzelbäume:	Hst oder Stbu 3 x v ew mB StU 16 – 18 oder 18 – 20
im Heckenverbund:	Hei 2 x v 150 – 200 oder 200 – 250

4.1.4.4. Sträucher, heimisch:

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Pflanzqualität: Str 2 x v Höhe ab 60 cm

4.1.4.5. Sträucher, für Vorgärten:

Wildrosen in Arten	
Syringa i. S.	Flieder
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Deutzia i. S.	Deutzie
Weigela i. S.	Weigelia
Philadelphus i. S.	Pfeifenstrauch

4.1.5. nicht zulässige Pflanzenarten

4.1.5.1. Negativliste

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, ...)
alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubige Formen natürlich wachsender Gehölze

4.1.5.2. Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (MABl 1976 S. 574) zu berücksichtigen.

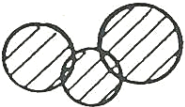

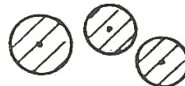
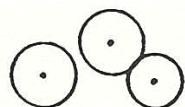
4.1.6. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.




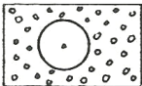

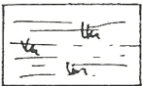
- 4.1.7. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen innerhalb einer Zone von je 2,5 m erfolgen, ist die OBAG bzw. Telekom zu verständigen, damit die Pflanztiefe sowie die Pflanzenart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden können und gegebenenfalls Schutzvorkehrungen getroffen werden können.

4.2. Planliche Festsetzungen

4.2.1. Bäume und Hecken

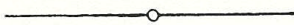


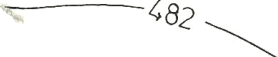
- 4.2.1.1.  vorhandene Hecken
- 4.2.1.2.  geplante Hecken bzw. Heckenergänzungen
- 4.2.1.3.  zu erhaltende Obstbäume, Obstbaumreihen
- 4.2.1.4.  geplante Obstbäume, Ergänzungen

4.2.2. Flächen




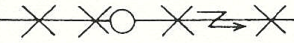

- 4.2.2.1.  wiesenartiges Gemeinschaftsgrün, erhalten
mehrschürige Bewirtschaftung / öffentlich
- 4.2.2.2.  Streuobstbestand, erhalten / öffentlich
- 4.2.2.3.  Ranken erhalten, extensiv mähen / öffentlich
- 4.2.2.4.1.  verlandeter Weiher, erhalten / öffentlich

Planliche Hinweise

5.1. Grundstücke

- 5.1.1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 5.1.2.  aufzugebende Grundstücksgrenze
- 5.1.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 5.1.4. 110 Flurnummern
- 5.1.5.  Höhenlinien

5.2. Bauliche Anlagen

- 5.2.1. 12 Parzellennummern
- 5.2.2.  bestehende Wohngebäude
- 5.2.3.  bestehende Nebengebäude
- 5.2.4.  bestehende Bäume
- 5.2.5.  zu beseitigende Freileitungen
- 5.2.6.  Trafostation

