## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach §6 BayBO sind einzuhalten.

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

öffentliche Verkehrsflächen
- befahrbarer Seitenstreifen / Fußweg

öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Parkflächen innerhalb des Straßenbegleitgrüns

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

unterirdisch

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

öffentliche Grünflächen
der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen ist zulässig

Straßenbaum (Baum I. Ordnung, Hochstamm) nach Artenliste
in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV, 3 A.
Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt.

Erhaltung: Bäume

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

Wasserflächen

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

**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**

Elektrizität

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

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen = private Eingrünung

E 1 Pflanzung von 2-3 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche.
Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV, 3 B und 3 C zu erfolgen.

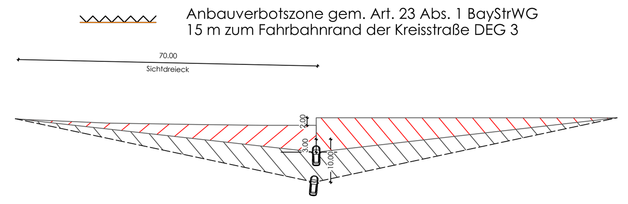
E 2 Pflanzung von 2-4 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV, 3 C zu erfolgen.

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße DEG 3




## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

mögliche Parzellengrenzen

vorgeschlagene Gebäude

Bestandsgebäude

Flurgrenze

81/2 Flurnummer

Bestandsbaum

489 Höhenlinie

Zufahrt zum Regenrückhalte

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - WA I und WA II

max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II

3. Gebäudegestaltung - WA I und WA II

Wandhöhe

Sattel-, Walm-, 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 Dachhaut. Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, 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 Firstrichtung auszurichten.

Doppelhäuser

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

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden 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 Einzelhäuser 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-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 4,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 4,00 m Breite zulässig.
Die Parzellen 15 bis 18 sind ausgehend von der östlichen Erschließungsstraße zu erschließen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)

Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz erforderlich.

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-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 Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 15° - 30°
Pultdach: Dachneigung: 6° - 12°

6. Einfriedungen

Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune 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 Bankettstreifen 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- freiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Zudem ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

8. Sichtdreiecke

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

9. Abstandsflächen

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

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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 Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten 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 Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m².

Pflanzqualitäten

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

2. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

3. Zu verwendende Gehölze

A) Bäume I.Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

B) Bäume II.Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

C) Sträucher
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

6. Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7. Ausgleichsfläche

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 3.042 m² zu erbringen.
Ein Teil der Ausgleichsfläche kann auf der Flurnummer 392, Gemarkung Egg erbracht.
Bei diese Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche.
Sie wurde regelmäßig mit Mineraldünger gedüngt. Auf einem Teil der Fläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7143-1189-001: „*Nasswiese und ein Feldgehölz zwischen Egg und Edenstetten*".
Für diese Ausgleichsfläche wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Fläche weist eine tatsächliche Größe von 2.565 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 0,5 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 1.283 m² erbracht werden. Der Plan "externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Birket" im M 1:1.000 / 2.500 mit den darin festgesetzten Ausgleichsflächen und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Grünlandfläche eine extensive Wiese entstehen. Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:

· Mahd 1x jährlich, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06
· Entfernung des Schnittgutes,
· Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
· der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Die Restfläche in einer Größe von 1.759 m² wird vom Ökokonto "Hofstetten" (Fl.-Nr. 696/3, Gemarkung Egg) der Gemeinde Bernried abgebucht.

## 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 Perlbach abgeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise landschaftsgerecht zu erstellen.
In der Regel ist für die Oberflächenwasserbeseitigung eines Baugebietes ein wasserechtliches Verfahren durchzuführen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde Bernried abzuleiten.

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Passiver Schallschutz - WA II

Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände der Nord-, Ost-, und Südfassade darf einen Wert von R´w = 48 dB nicht unterschreiten.
Das bewertete Schalldämm-Maß der Dachkonstruktion darf bei zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen einen Wert von R´w = 45 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. Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder

B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder

C) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

## 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

Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 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. Heistern, 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 AGBGB verwiesen.

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

Pflege

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
Rasenflächen: 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 Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

3. Landwirtschaftliche Flächen

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 Anlagenverordnung - VAwS - einschlägig.

5. Brandschutz

Es ist eine Grundversorgung mit 96 m³ Löschwasser auf 2 Stunden einzuplanen. Hydranten müssen in Absprache 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 (Tiefbauverwaltung) geändert werden. Eventuell erforderliche Abänderungen der Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße gehen zu Lasten der Gemeinde.

Das Oberflächenwasser der Gemeindestraße darf der Kreisstra0e und deren Nebeneinrichtungen nicht zugeleitet werden.

# Bebauungsplan "Birket"

Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

N
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 (Frist: 1 Monat)

6. Satzung
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 Satzung beschlossen.

Bernried, den 02.05.2018

gez.
..................................................
Stefan Achatz
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am 02.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bernried, den 02.05.2018

gez.
..................................................
Stefan Achatz
1. Bürgermeister

wp gesellschaft von architekten mbH
stadtplatz 9 | 94 209 regen | tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | fax: 97 17 06 -10
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel. +49 9903 20 141-0, Fax +49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel. +49 8671 95 76 57, Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de

Geltungsbereich: Größe von rund 0,7 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. TF 87 TF, 104/11 TF, 110, 110/24 und TF 110/39, der Gemarkung Egg

Entwurfsverfasser:

| | |
|---|---|
| Vorentwurf: | 29.10.2015 |
| Entwurf: | 04.08.2016 |
| Beschlussfassung: | 28.06.2017 |

Allplan 2015