

# Bebauungsplan Birket - Nord

Gemeinde Bernried  
Landkreis Deggendorf

Stand: 28.06.2012  
Erstellt: Achatz, Verw.-Fachwirt

# Planung / Änderungen

## **Planung**

**Rudi Schmid**

Aufstellungsbeschluss:

27.09.1988

Satzungsbeschluss:

23.07.1990

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

Änderungsbeschluss:

13.12.1994

Satzungsbeschluss:

29.05.1995

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 2**

Änderungsbeschluss:

26.08.1997

Satzungsbeschluss:

28.10.1997

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 3**

Änderungsbeschluss:

28.08.2001

Satzungsbeschluss:

23.05.2002

# I. Textliche Festsetzungen

## 1. Bauweise:

Offene Bauweise

## 2. Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlage bzw. deren Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu dem Mittelstrich in dem Gebäudesymbol unter Ziffer II Nr. 2 der planlichen Festsetzungen.

## 3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dachform: Satteldach. Bei aneinandergebauten Gebäudeteilen sind Dachverschneidungen zulässig.

Dachneigung: 18° bis 35°.

Dachdeckung: Rote oder braune Dachpfannen.

Dachgauben: <sup>1</sup>Zulässig ist die Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-Dächern. Walmdächer sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Dachgauben sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 28° zulässig, wenn diese ein stehendes Format aufweisen und deren Vorderansichtsfläche 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Kniestock: <sup>2</sup>Bei II Kniestock unzulässig, bei E + D Kniestock 1,25 m von Fertigfußboden bis Oberkante Pfette zulässig.

Taufseitige Wandhöhen: Bei einem Vollgeschoss (I) max. 5,25 m über ursprünglichem Gelände. <sup>3</sup>Bei zwei Vollgeschossen (II) max. 6,50 m über ursprünglichem Gelände.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude: Garagen und andere untergeordnete Nebengebäude sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und sonstige äußere Gestaltung den baulichen Anlagen anzupassen. Traufseitige Wandhöhe max. 2,75 m über ursprünglichem Gelände.

---

<sup>1</sup> Änderung durch Deckblatt Nr. 3

<sup>2</sup> Änderung durch Deckblatt Nr. 1

## 4. Bepflanzung

Private Grünflächen, die an die freie Landschaft angrenzen (Ortsrandeingrünung gem. Ziff. 2.7.1) sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in mindestens 5,0 m Breite als Naturhecke zu bepflanzen.

Der Straße zugewandte Gärten, sowie öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. In Ergänzung zu den angeführten Arten können Obstgehölze gepflanzt werden.

### Pflanzliste:

*Haselnuss*  
*Eberesche*  
*Hartriegel*  
*Schlehe*  
*Hainbuche*  
*Feldahorn*  
*Felsenbirne*  
*Wolliger Schneeball*

## 5. Einfriedungen<sup>3</sup>

Einfriedungen, die an die freie Landschaft grenzen, dürfen keine sichtbaren Sockel oder Fundamente aufweisen; ferner dürfen in diesen Bereichen keine Stützmauern errichtet werden.

## 6. Stromversorgung<sup>4</sup>

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der E-ON Bayern.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E-ON rechtzeitig zu melden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E-ON mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

---

<sup>3</sup> Änderung durch Deckblatt Nr. 1

## II. Planliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung:

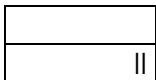


Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung:<sup>4</sup>



Höchstgrenze Erdgeschoss, Dachgeschossausbau ist zulässig.  
Mittelstrich = Firstrichtung  
GRZ 0,4; GFZ 0,5



Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschossausbau nicht zulässig  
GRZ 0,4; GFZ 0,8

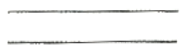
**Je Parzelle sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.**

### 3. Baugrenzen:



Baugrenze; Umschließt die bebaubaren Grundstücksflächen

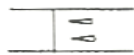
### 4. Verkehrsflächen:



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Geh- und Fahrweg



Einstellplätze vor Garagen. Soweit Einstellplätze an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Mindestdtiefe von 5,50 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Änderung durch Deckblatt Nr. 1

## 5. Nachrichtliche Übernahmen:



Elektrizität



Wasserversorgung



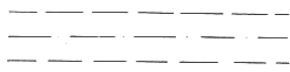
Abwasserentsorgung



Oberirdische Leitungsführung

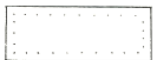


Unterirdische Leitungsführung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

## 6. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Rechts, Flächen für den Gemeindebedarf:



Flächen für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

## 7. Grünflächen:



Öffentliche Grünfläche, auch Ortsrandeingrünung

## 8. Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Geltungsbereichsgrenzen angrenzender Bebauungspläne und bisheriger Geltungsbereich „Birket – Nord“.



Vorgeschlagene Grenzen für Grundstücksteilungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



Wasserflächen



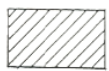
Grenzsteine mit Flurstücksgrenzen

110/15

Flurstücksnummer



Gemarkungsgrenze



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude