

Bebauungsplan Hoher Stein

Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf

Stand: 04.09.2012
Erstellt: Achatz, Verw.-Fachwirt

Planung / Änderungen

Planung

Hans Kritschel, Landshut

Aufstellungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

24.11.1981
12.06.1984

Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

07.08.1984
22.08.1984

Änderung durch Deckblatt Nr. 2

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

29.08.1989
16.10.1989

Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

12.12.1989
31.07.1990

Änderung durch Deckblatt Nr. 4

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

10.04.1990
02.07.1991

Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

21.02.1995
23.07.1996

Änderung durch Deckblatt Nr. 6

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

20.06.1995
29.04.1996

Änderung durch Deckblatt Nr. 7

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

11.12.2000
04.07.2001

Änderung durch Deckblatt Nr. 8

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

09.10.2001
13.03.2002

Änderung durch Deckblatt Nr. 9

Änderungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

28.08.2001
23.05.2002

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bauweise:

0.1.1 Offene Bauweise

0.3 Firstrichtung:

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.4 Einfriedungen:

0.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten

Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m).

0.4.2 Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für die privaten Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.5 Garagen und Nebengebäude:

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2,75 m

0.5.2 Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschoßgarage).
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.4 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.5 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmen innerhalb der blauen Baugrenzen können zugelassen werden.

0.5.6 Soweit die Garagen als Grenzgaragen ausgeführt werden, wird gemäß Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO von den gesetzlichen Abstandsvorschriften abgewichen.

0.5.7 Entgegen der BayBO dürfen bei den Bauparzellen 15 und 17 einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden.¹
Der Garagenvorplatz der Parzelle 18 ist wasserdurchlässig zu gestalten.²

0.6 Gebäude:

0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2

Dachform:	Satteldach 23° – 32° ³ Satteldach mit Krüppelwalm bei 32°
Dachdeckung:	ziegelrot
Dachgauben:	Zulässig ist die Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern. 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 ² nicht überschreitet. ⁴
Kniestock:	Bei Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässiger Kniestock 0,80 m bis Oberkante Pfette, max. 1,20 m bei Holzverschalung außen bis mindestens Unterkante Decke oder außen sichtbare Holzkonstruktion. Bei Hanghaus talseitig ist ein Kniestock unzulässig.
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortsgang:	Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 1,00 m; bei Balkon nicht über 1,50 m
Traufe:	Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,90 m
Traufhöhe:	Bei I + D nicht über 4,10 m, talseitig erhöht sich die Traufhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses (Kellergeschoss) ab gewachsenem Boden. Bei II (Hanghaus) darf die Traufhöhe talseitig ab gewachsenem Boden 5,90 m nicht übersteigen

0.6.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Obereckbalkone sowie unruhige Gliederungen unzulässig.

0.6.3 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hell- bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im Erdgeschoss und Obergeschoss ist unzulässig.

0.6.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

¹ Geändert durch Deckblatt Nr. 6

² Geändert durch Deckblatt Nr. 7

³ Geändert durch Deckblatt Nr. 8

⁴ Geändert durch Deckblatt Nr. 9

0.6.5 Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.6.6 Ein Mindestabstand von 5,0 m von der jeweiligen Außenwand der Gebäude zum südöstlich bzw. östlich angrenzenden Gehölzgürtel ist unbeschadet der planlichen Festsetzungen der Baugrenzen einzuhalten.⁵

Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen:

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 AG, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen, Tel.-Nr. 08541/9160.

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 Bayern AG rechtzeitig zu melden.⁶

0.6.7 Auf Grund der schwierigen topografischen Verhältnisse der Baugrundstücke 5 A und 5 B und ihrer sehr aufwändigen und unwirtschaftlichen Erschließung hat der Bauherr auf seine Kosten eine planungsbegleitende Bauberatung durch ein städtebaulich versiertes Architekturbüro in Anspruch zu nehmen und diese bei der Einreichung der Genehmigungsvorlage nachzuweisen.⁷

0.7 Topographie

0.7.1 Gebäude, Garagen und Nebengebäude müssen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst geplant werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist anhand eines Höhennivellements die Einfügung der baulichen Anlagen in den natürlichen Geländeverlauf nachzuweisen.

0.7.2 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf max. 0.4 m Tiefe bzw. Höhe zu beschränken.

0.7.3 Stützmauern sind außerhalb des unmittelbaren Hausumfeldes unzulässig. Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 0.8 m beschränkt.

⁵ Geändert durch Deckblatt Nr. 6

⁶ Geändert durch Deckblatt Nr. 5

⁷ Geändert durch Deckblatt Nr. 5

0.8 Schutzmaßnahmen im Bereich von Erdkabelleitungen

- 0.8.1 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2.50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 0.8.2 Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiere sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

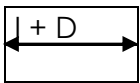
1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (als bauliche Höchstgrenze)

2.1 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschossflächenzahl

2.1.1 Mittelstrich = Fristrichtung



Als Höchstgrenze

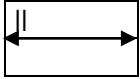
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Bei WA: GRZ = 0,25; GFZ = 0,35

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Bei entsprechenden Geländebeziehungen ist ein sichtbares Untergeschoss möglich.

2.1.2



Als Höchstgrenze

Sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Bei WA: GRZ = 0,35; GFZ = 0,4

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. Bauweise, Baugrenzen:

3.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze



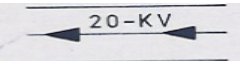
6. Verkehrsflächen:

6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)



6.2  Gehweg

6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsfläche





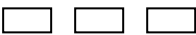
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung:

- 8.1  Fernmeldesteuerkabel
- 8.2  20-kV-Erdkabel
- 8.3  20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. Grünflächen:

- 9.1  Verkehrsgrünfläche
- 9.2  öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Festsetzungen:

- 15.1  Flächen, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen.
- 15.2  Garagen: Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 15.5  aufgelassene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Erweiterung durch Deckblatt 4

16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz

16.2.  anbaufreie Zone

16.3.  Garagenzufahrt

16.4.  Hauseingang

16.5.

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

Feld 1 = Baugebiet

Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse

Feld 3 = Grundflächenzahl

Feld 4 = Geschossflächenzahl

Feld 5 = Bauweise

Feld 6 = Dachneigung

16.6.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

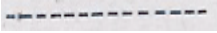
16.7.  Grundstücksnummerierung

17. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten:

17.1 Grenzpunkte und Grenzen

17.2.  Grenzstein

17.3.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

17.4.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

18. Bauwerke

18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

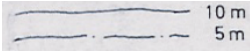
18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.3.  Böschung

19. Wege

19.1.  abgemarkter Weg

20. Verschiedenes

20.1.  Höhenlinien

20.2. 7/2 Flurstücksnummern

Grünordnungsplan

1. § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB

Bindungen für Bepflanzungen:

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für alle privaten Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gilt:

Säulenformen, Kugelformen, Trauerformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze (z. B. Thujen, Fichten) dürfen hier nicht verwendet werden.

Für oben genannte Bepflanzungen sind die Gehölzarten ausschließlich aus der folgenden Auflistung auszuwählen:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

sowie regionaltypische Obstarten- und Sorten

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder

sowie regionaltypische Obstsorten von Himbeere, Rote Johannisbeere und Schwarze Johannisbeere

2. **§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB**

Die eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3 m um die Stämme bei Bäumen zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

3. **§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB**

Die eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zur Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Arten:

Wie Bäume unter 1.

Anzahl:

Parzelle 13: 3 Bäume

Parzelle 14: 2 Bäume

Parzelle 15: 5 Bäume

Parzelle 16: 3 Bäume

Parzelle 17: 2 Bäume

Parzelle 18: 3 Bäume

Die im Norden vorhandenen Gehölze dürfen nicht gerodet werden.⁸

Pflanzqualität:

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18

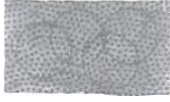
Alle Bäume müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

Säulenformen, Kugelformen, Trauerformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

⁸ Geändert durch Deckblatt Nr. 7



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche mit Bindung für die
Erhaltung von flächenhaften Baum- und
Strauchgruppen



Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen



Umgrenzung von Flächen, die nach Art. 6 d Abs. 1
BayNatSchG geschützt sind
Verweis auf Bußgeldvorschrift

