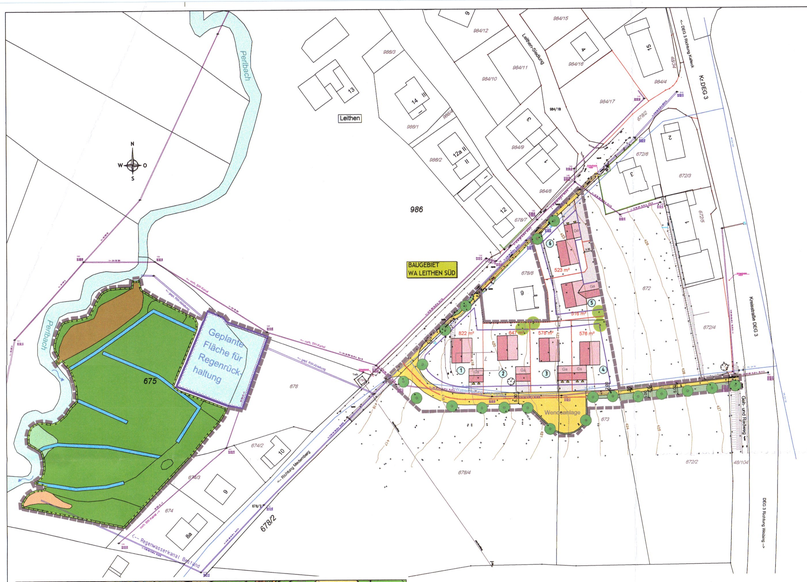

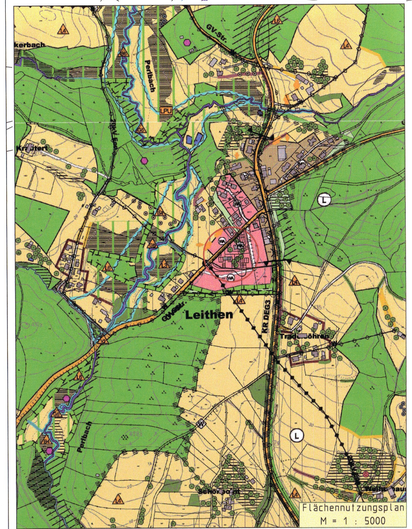

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA — 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

II — 1.2 Es sind max. zweigeschossige Gebäude zulässig;
max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35
max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,7

1.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Grenzsignatur, Flächenbestimmung

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)

2.3 Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Möglicher Gebäudestandort mit vorgeschlagener Firstrichtung
2. Möglicher Garagenstandort
3. Festgelegte Garagenzufahrt
4. Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
5. Vorläufige Parzellennummerierung
6. Maßzahlen
7. 395 — Höhenlinien (Angabe in m ü.NN)
8. 117/7 — Best. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nr.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Festsetzungen im Bereich des Baugebietes

öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

standortheimischer Laubbaum lagerichtig zu pflanzen;
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 14 - 16 cm StU;
Pflanzung in mind. 12 m² offenen Boden; gemäß Gehölzartenliste in der Begründung. Die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde

standortheimischer Laubbaum zu pflanzen;
Lage auf dem Baugrundstück variabel, die Pflanzung erfolgt durch die Grundeigentümer; Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 14 - 16 cm StU;
Pflanzung in mind. 12 m² offenen Boden;
gemäß Gehölzartenliste in der Begründung.

2. Festsetzungen im Bereich der Ausgleichsfläche (Flurnr. 675)

Maßnahmen Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 5.839 m²).

Anlage Feuchtmulde
Anlage einer Feuchtmulde gemäß Plandarstellung,Bodenabtrag max. 50 cm, Ausbildung flacher, mähbarer Böschungen; mit Ausnahme der Bachanschlüsse sind Peribachufer und Bewuchs zu erhalten; durchgehendes Gefälle zum Bach hin ein Entstehen von Fischfallen ist zu vermeiden.
Nach Durchführung des Abtrags erfolgt Ansaat mit autochthonem Saatgut Produktionsraum 5 Herkunftsregion 19, Typ Nasswiese).
Anschließend Pflege durch periodische Herbstmahd
(jährliche Mahd von 50% der Fläche, rotierender Bracheanteil).

Vorhandene Wiesen und Nasswiesen
Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr

Großeggenried
Plege durch periodische Herbstmahd
(jährlich Mahd von 50 der Fläche, rotierener Bracheanteil).

Borstgrasrasen
Pflege durch 1-malige Mahd pro Jahr

Grabenverrnässung durch punktuelle Sohlaufhöhung
Periodische Herbstmahd auf jährlich 50% der Grabenlänge

Für alle Flächen gilt:
Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.
Bei 2-schüriger Mahd erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli, zweiter Schnitt im September.
Bei 1-schüriger Mahd Schnitt im September.
Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden.
Geländeveränderungen (außer die im Plan dargestellten Maßnahmen) sind nicht zulässig.

Für Flächen mit Schutz gem. §30 BNatSchG gilt zusätzlich:
Erhalt und Sicherung während der erdbaulichen Maßnahmen.

IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T 1.0 Bauweise

T 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. der Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

T 1.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Maximal werden 2 Wohneinheiten pro Parzelle zugelassen.
Bei Einzelhäusern max. 2 WE, bei Doppelhäusern max. 1 WE je Doppelhaushälfte.

T 2.0 Baugestaltung

T 2.0.1. Dachneigung und Dachform — Dachneigungen sind größer als 15° auszubilden; zulässig sind: Satteldach , Pultdach, Walm- und Krüppelwalmdach

T 2.0.2. Dachdeckung — Dachsteine in gedeckten Farben (z.B. rot, braun, grau, anthrazit)

T 2.0.3. Dachgauben — Dachgauben sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 28° zulässig wenn diese ein stehendes Format aufweisen und deren Vorderansichtsflächen 2,5 m² nicht überschreitet.
Maximal zwei Dachgauben pro Dachseite sind zulässig.

T 2.0.4. Traufseitige Wandhöhe — bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,0 m
Maßgeblicher oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante.
Bei einem Pultdach ist der obere Abschluss der Wand beim First max. 7,00 m hoch. Maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der gewachsene Boden auf dem Baugrundstück.

T 2.0.5. Solaranlagen — sind grundsätzlich zulässig; wenn sie auf der oder in die Dachfläche integriert angebracht werden, müssen sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche selbst besitzen.

T 2.1 Hanghaus

Bei einem Niveauunterschied des Urgeländes ab 1,5 m an den Außenkanten des Gebäudes gemessen ist ein Hanghaus (sichtbares, ausgebautes Untergeschoss = U+E) auszubilden.

T 2.2 Garagen und Nebengebäude

T 2.2.1. Form, Dachneigung und Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Solaranlagen sind entsprechend der Festsetzung T 2.0.5 zulässig.
Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden

T 2.2.2. Garagen nur innerhalb der nach I.1.3 überbaubare Grundstücksflächen zulässig.

T 2.2.3. Verfahrensfreie Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

T 2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Es sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuer zulässig.
Durchgehende sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straße, Flurweg) sind als Zäune mit vorwiegend stehenden Stäben in Holz und Metall und nur in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Private Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur einer Tiefe von mind. 0,50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

T 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Das Gelände ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf zu erhalten.
Aufgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,5 m Höhe vom Urgelände zulässig.
Stützmauer sind bis 0,50 m Höhe vom Urgelände zulässig.
Beabsichtigte Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Aufschüttungen und Abgrabungen mit oder ohne Stützmauer, müssen in Grundriss, Ansicht und Geländeschnitten in den Eingabeplänen (auch beim Freistellungsverfahren) dargestellt werden.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern.

T 2.5 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Schotterdecken oder Pflaster mit Grasfugen).
Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem Grundstück ein Stauplatz von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen.
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

T 2.6 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

T 3.0 Grünordnung

T 3.1 Bepflanzung

Für festgesetzte Gebölze sind ausschließlich Arten aus der in der Begründung aufgeführten Auswahlliste verwenden.

T 3.2 Landschaftsfremd wirkende Gehölze

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

T 3.3 Gehölzentwicklung, Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen im Verkehrsgrün / öffentlichen Grün hat spätestens in der an die Erschließungsfertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit Fertigstellung des geplanten Rückhaltebeckens durchzuführen.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind 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.
Bei Bedarf erfolgt ein Schutz vor Wildverbiss.

T 3.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 4.497 m² wird auf dem gemeindeeigenem Flurstück Nr. 675 Gmkg. Edenstetten erbracht.

T 3.5 Umwelt- und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Rodung der Obstbäume außerhalb der Vogelbrutzeit und im Beisein einer Umweltbaubegleitung; die Höhlenabschnitte sind zu sichern und im Gehölzbestand der geplanten Ausgleichsfläche durch Fixierung an vorhandenen Stämmen anzubringen.
Anbringen von 6 Fledermauskästen im Gehölzbestand der geplanten Ausgleichsfläche am Peribach.
Anbringen von 6 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten im Gehölzbestand der geplanten Ausgleichsfläche am Peribach.
Die Wuchsorte des Gewöhnlichen Wiesenknopfs werden mittels Sodenverlagerung in den Bereich der Ausgleichsfläche verlagert (kann entfallen, wenn durch geeignete Erhebungen zur Falterflugzeit = Juli/August) nachgewiesen wird, dass ein Vorkommen der Art im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden kann.

T 3.6 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung weiße LED 2500K bis 3500K). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig.
Im Bereich des Rückhaltebeckens ist eine dauernde Beleuchtung nicht zulässig.

T 3.7 Umweltbaubegleitung

Eine qualifizierte Umweltbaubegleitung ist für folgende Maßnahmen sicherzustellen:
- Sicherung und Fixierung der Höhlenabschnitte (zu fällende Obstbäume)
- Anbringen von Fledermaus- und Nistkästen
- Sodenverlagerung der Wuchsorte des Gewöhnlichen Wiesenknopfs (sofern erforderlich)
- von der Gemeinde durchzuführende Baumpflanzungen
- Schutz angrenzender Nassflächen bei Errichtung von Rückhaltebecken und Ableitungskanal
- Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen.

Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person werden der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitgeteilt.

T 4.0 Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

T 4.1 Passiver Schallschutz

Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände der Nord- und Ostfassade darf einen Wert von R´w = 48 dB nicht unterschreiten.
Das bewertete Schalldämm-Maß der Dachkonstruktion darf bei zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschossen einen Wert von R'w = 45 dB nicht überschreiten.
Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord- und Ostfassade müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die West- bzw. Südfassade 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 absorberend auszukleiden, oder

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

T 4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.18 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.19 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.18 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.19 bis 28.02.19 beteiligt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.18 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB in der Zeit vom 01.02.19 bis 15.03.19 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.19 bis 27.01.20 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.20 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.19 als Satzung beschlossen.
   Birket, den 17. JULI 2020
   (Gemeinde Bernried)
   Bürgermeister
6. Ausgefertigt
   Birket, den 17. JULI 2020
   (Gemeinde Bernried)
7. Bürgermeister
   Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
   21. JULI 2020
   (Gemeinde Bernried), den .....
   Bürgermeister

Nr.	Datum	Art der Änderung	Name

Gemeinde Bernried
Birket 34, 94505 Bernried

Bernried den .....

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Leithen Süd"

Projekt Nr. 2020
Plan Nr. 2020 - 12
Maßstab 1 : 1000

Entwurfsbearbeitung:
INGENIEURBÜRO KLEIN
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN
DONAUSTRASSE 23 A 94526 METTEN
TEL. 0991 / 9959573 FAX. 0991 / 9959574
MOBIL: 0160 / 8323249
E-MAIL: KleinFranzX@t-online.de

H + K Team
VERMESSUNG
STRASSENBAU
ERSCHLIESSUNGEN
WASSERVERSORGUNG
ABWASSERBESEITIGUNG

In Kooperation mit
Dipl.-Ing.(FH) Hofinger Alois
Tiefenbach

Team G+S Umwelt Landschaft
fritz kaiser und christine pronold
dipl.ing(fh), landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Metten den 04. Dezember 2019