

### C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- z.B. 64 C 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 316 C 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- C 3 Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung
- C 4 Baum, möglicher Standort als Hinweis
- C 5 Bauwiesen, möglicher Standort als Hinweis

### D Festsetzungen durch Text

- D1 Art der baulichen Nutzung**  
 D1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Anlagen oder Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO.
- D2 Maß der baulichen Nutzung**  
 D2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: gemäß Planeinschrieb  
 D2.2 Wandhöhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.  
 D2.3 Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- D3 Bauweise**  
 D3.1 Grenzanbauten sind nur mittels Brandwand ohne Öffnungen zulässig.
- D4 Bauliche Gestaltung**  
 D4.1 Als Dachform/-neigung zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 12° bis 21° nur traufständig zur Straße. Der First hat dabei parallel zur längeren Gebäudeseite zu stehen. Dachgauben, Quergiebel und Querhäuser sind nur mit einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge und nur bis 2,0 m Tiefe zugelassen.  
 D4.2 Unbeschichtete Dachoberflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Titanzink sind nicht zulässig.
- D5 Garagen, Stellplätze, Stützwände, Einfriedungen und Geländegestaltung**  
 D5.1 Garagen und Stellplätze dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m mit einer Wandhöhe bis zu 3,0 m überschreiten.  
 D5.2 Stützmauern sind unabhängig von Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sie sind einzugrünen und mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.  
 D5.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie müssen sie mindestens 1,0m Abstand halten.  
 D5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baugrenze bis max. 1,0 m zulässig.  
 D5.5 Die Fläche für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

### D6 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz

- D6.1 Mindestpflanzqualität Einzelbäume:** Hochstamm 3xv, STU 14-16cm oder vergleichbare Solitärqualität. Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 5 (Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Es sind die gesetzlich geregelten Grenzabstände für Baumpflanzung zu berücksichtigen.
- D6.2 Art der Bepflanzung:** für die festgesetzte Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zulässig (Liste der Arten in der Begründung). Je Baugrundstück sind 2 Bäume je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche zu pflanzen.
- D6.2.1 Pflanzgebot: Strauchpflanzung**  
 In Flächen zum Anpflanzen nach Planzeichen B 1.6 gemäß Lageplan ist die nördlich abgegrenzte Fläche in Fl.-Nr. 248 mit geschnittenen Hecken und in der südlich und östlich abgegrenzte Fläche in Fl.-Nr. 248 sowie die abgegrenzte Fläche in Fl.-Nr. 248/4 mit 1 Strauch je 15 qm der umgrenzten Fläche zu begrünen.  
 Ausgleichsmaßnahmen:  
 D6.2.2 Den zu erwartenden Eingriffen durch diesen Bebauungsplan sind 1704 m² aus dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.-Nr. 696/3 Gemkg. Egg, Hofstetten, Gem. Bernried als Ausgleich zugeordnet.

### B Festsetzungen durch Planzeichen

#### Nutzungsschablone

- |       |                                       |   |
|-------|---------------------------------------|---|
| 1 / 2 | 1 Art der baulichen Nutzung           | 2 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO                           |
| 3 / 4 | 3 maximal zulässige Wandhöhe in Meter | 4 Bauweise gemäß § 22 BauNVO;<br>ED: nur Einzel und Doppelhäuser zulässig |

#### B 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

- |  |       |  |  |       |   |
|--|-------|--|--|-------|---|
|  | B 1.1 | allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  |  | B 1.5 | von d. Bebauung freizuhaltende Fläche                             |
|  | B 1.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)                  |  | B 1.6 | Umgrenzung Fl. z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen |
|  | B 1.2 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)   |  | B 1.7 | Umgrenzung von Flächen mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht          |
|  | B 1.3 | Straßenverkehrsfläche öffentlich; bes. Zweckbestimmung nach Planeinschrieb |  |       |   |
|  | B 1.5 | Verkehrsfläche: Grünstreifen   |  |       |   |
|  | B 1.4 | Straßenbegrenzungslinie  |  |       |   |

- D6.3** Für die Außen- und Fassadenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und sind so anzubringen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen.
- D7 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand**  
 D7.1 Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen:  
 Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

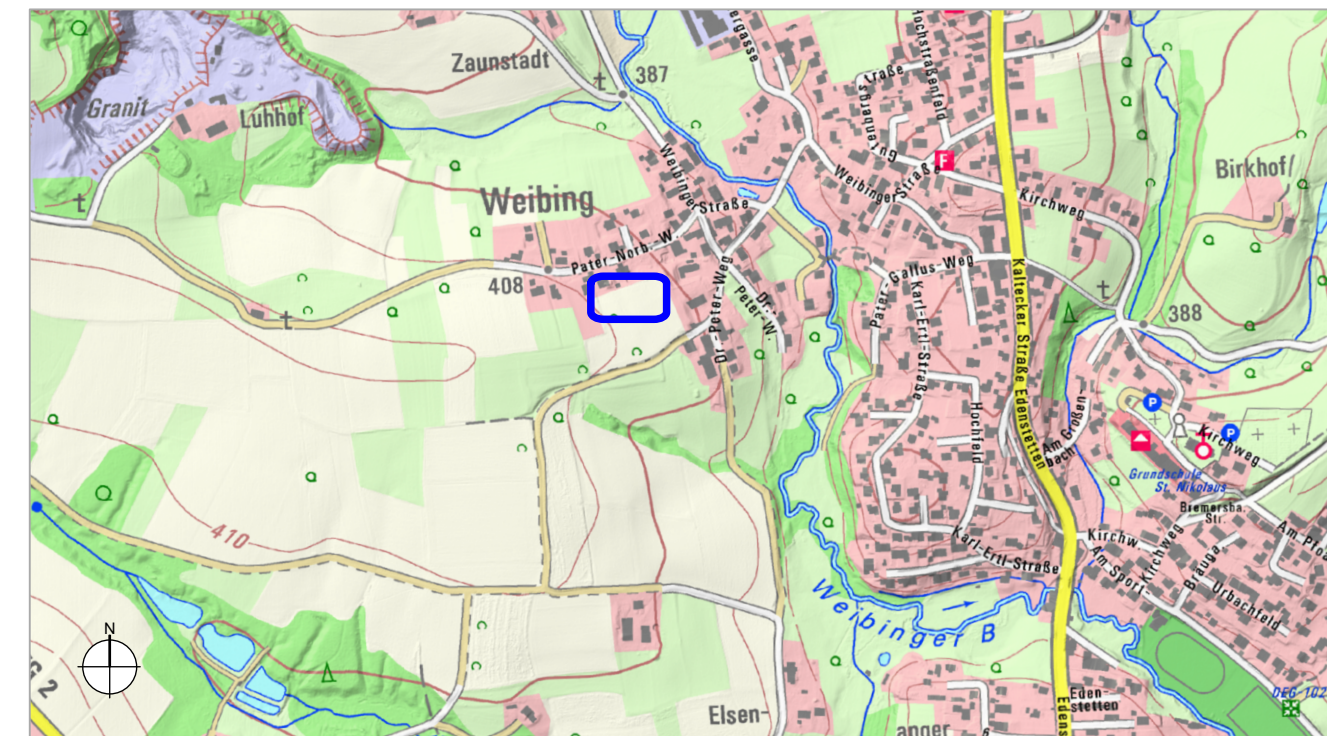
### F Hinweise

- F1 Landwirtschaft**  
 Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- F2 Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**  
 Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- F3 Bodendenkmäler**  
 Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) zu verständigen.
- F4 Altlasten:** Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren\*

### Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan gebilligt.
- 3 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden
- 5 Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 6 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in er Fassung vom ..... wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 7 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 8 Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 9 Ausgefertigt  
 Bernried, den .....  
 Stefan Achatz, Erster Bürgermeister
- 10 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.  
 Bernried, den .....  
 Stefan Achatz, Erster Bürgermeister

### E Übersichtsplan M 1: 10.000



### Präambel

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
PROJEKT / VORHABEN Bebauungsplan "Pater-Norbert-Weg"			
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR Gemeinde Bernried			

PLANGRUNDLAGE:  
DFK Stand: Aug 2022

Passau, den xx.xx.xxxx

Spörl (Planverfasser)

Gem. Bernried, den .....

Achatz, Erster Bürgermeister



**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
 94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633  
 Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308  
 Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66  
 email: spoerl@gS-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX
DATUM	DATEINAME
22.11.2023	3331_BP.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.
PLANGRÖSSE	0,78 / 0,30
MASSSTAB	1:1000
GEZEICHNET	GEPRÜFT

3331.BP