

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Nicht zulässig sind Betriebe für Beherbergung,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Auf den Parzellen Nr. 5 bis 11 und 13 bis 15 gilt: Es sind max. zweigeschossige Gebäude zulässig; max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35 max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,7

Auf der Parzelle Nr. 12 gilt: Es ist ein max. dreigeschossiges Gebäude zulässig max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40 max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ 1,2

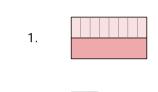
1.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Grenzsignatur, Flächenbestimmung

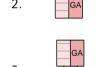
2.1 Grenze des räumlichen Geltungbereichs

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)

II. PLANLICHE HINWEISE



Möglicher Gebäudestandort mit vorgeschlagener Firstrichtung



Möglicher Garagenstandort



Festgelegte Garagenzufahrt



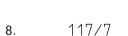
Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



Vorläufige Parzellennummerierung



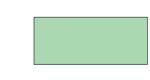




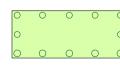
Best. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nr.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Festsetzungen im Bereich des Baugebietes



öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün



private Grünfläche, Ortseingrünung auf Parzellen Nr. 7 bis 12 Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß textlichen Festsetzungen



standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 14 - 16 cm StU; Lage auf dem Grundstück variabel innerhalb eines 4 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche Pflanzung in mind. 12 m² offenen Boden; gemäß Gehölzartenliste in der Begründung. Die Pflanzung erfolgt durch den Eigentümer der Parzelle



standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 14 - 16 cm StU; Lage variabel innerhalb eines 4 m breiten Korridors entlang des angrenzenden Gehweges Pflanzung in mind. 12 m² offenen Boden; gemäß Gehölzartenliste in der Begründung.



Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen

2. Festsetzungen im Bereich der Ausgleichsfläche

-entfällt-

IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T 1.0 Bauweise

T 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. der Art. 6 BayBO 2021 einzuhalten.

T 1.2 Für das Wohngebäude auf Parzellen Nrn. 7 bis 12 und 13 gilt: Es sind nur Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Maximal werden 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen Bei Einzelhäusern max. 2 WE, bei Doppelhäusern max. 1 WE je Doppelhaushälfte. Auf Parzellen Nr. 12 gilt: Es ist auch ein Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau) zulässig.

T 2.0 Baugestaltung

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

Quergiebel und Querhäuser sind nur mit einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge und nur bis 2,0 m Tiefe zugelassen.

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

Dachgauben sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 28° zulässig, T 2.0.3. Dachgauben wenn diese ein stehendes Format aufweisen und deren Vorderansichtsflächen 2,5 m² nicht überschreitet. Maximal zwei Dachgauben pro Dachseite sind zulässig. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m

von der Giebelwand haben. T 2.0.4. Traufseitige Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,0 m und

> max. Wandhöhe 9,2 m für Gebäude auf Parzelle 12. 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. 7,0 m (Parzelle 12 max. 8,2 m) hoch. Maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der gewachsene Boden auf dem Baugrundstück. Die Wandhöhe der Garagen auf Parzellen 5 und 6 darf maximal 3,0 m über OK Erschließungsstraße in Garagenmitte betragen.

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.

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Betonund 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 Grundstücksgrenzen 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 auf einer Tiefe von mind. 0,50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet

T 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen, Stützmauern

Das Gelände ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,5 m Höhe vom Urgelände zulässig. Stützmauer sind bis 0,50 m Höhe vom Urgelände zulässig. Stützmauern sind nur bis maximal 3 m Entfernung von Gebäuden zulässig. Bei den Zufahrten zu den Garagen Parzelle 5 und 6 sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 1,20 m Höhe über 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. Das natürliche Gelände darf an der Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht verändert 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. Auf Parzelle 12 je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m² ist ein Stellplatz 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 Gehölze sind ausschließlich Arten aus der in der Begründung aufgeführten Auswahlliste verwenden. Für die Heckenpflanzung gelten folgender Vorgaben: - Baumanteil mind. 5 %- Mindestpflanzqualität Sträucher 2 x v., 60-100 cm, 4 Triebe Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2 x v. 150-200cm. Pflanzweite 1-1,5m Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (siehe Artenliste in der Begründung) gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 3 (südostdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden. Vorgaben zur Herstellung und Pflege der öffentlichen Obstwiese im östlichen Teil des Geltungsbereiches: Verwendung von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) oder Verwendung von Naturgemischen aus dem Gemeindebereich, die Spenderfläche muss dabei mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen (Lebensraumtyp 6510 im Sinne der FFH-Richtlinie) und frei von Neophyten sein. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten, 2-3 malige Mahd der Fläche pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab 15. Juni, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern. Bei Dachbegrünungen wird eine Beachtung der einschlägigen FLL- Richtlinien empfohlen.

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).

Gehölzentwicklung, Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

T 3.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

-entfällt-

T 3.5 Umwelt- und Landschaftspflegerische Maßnahmen

-entfällt-

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. Anstrahlen von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern ist nicht zugelassen. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen zu verwenden.

T 3.7 Umweltbaubegleitung

- entfällt-

T 4.0 Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

T 4.1 Passiver Schallschutz

<u>Aufenthaltsbereiche im Freien</u> (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Kreisstraße DEG 3 bzw. zur Schreinerei auf Flur Nr. 672/5 östlich des Geltungsbereiches anzuordnen.

Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer müssen auf der von der Lärmquelle (Straße bzw. Schreinerei) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden. Alternativ zur Grundrissorientierung müssen - vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume - ausreichend lärmmindernde Maßnahmen vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, dürfen die Fenster schutzbedürftiger Räume mit direkter Sichtverbindung zur Straße bzw. Schreinerei nicht öffenbar sein. Schutzbedürftige Räume mit nicht öffenbaren Fenstern sind mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten

Passiver Lärmschutz

Der Verkehrslärm von der Kreisstraße DEG 3 wird mit rund 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts prognostiziert. Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Handwerksbetriebes (Schreinerei) auf Flurnummer 672/5 werden auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Orientierungswert für Schall darf tags 60 dB(A) betragen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl.1 mit 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden überschritten Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen: Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß R"w,ges gem. DIN 4109 erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch Datenblätter oder Gutachten eines geeigneten Fachbüros zu erbringen.

T 4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.21 gemäß §2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.21 bis 23.11.21 beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.21 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB in der Zeit vom 20.10.21 bis 23.11.21 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Birket, den . (Gemeinde Bernried)

Bürgermeister

Ausgefertigt Birket, den

(Gemeinde Bernried)

3. 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.

(Gemeinde Bernried)

Bürgermeister

Datum Art der Änderung

Gemeinde Bernried

Birket 34, 94505 Bernried

Bebauungs- und

Projekt Nr. 2021

Grünordnungsplan "WA Leithen Süd - Erweiterung"

INGENIEURBÜRO KLEIN H + 🔣 Team PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN

DONAUSTRASSE 23 A 94526 METTEN TEL. 0991 / 9959573 FAX. 0991 / 9959574 MOBIL: 0160 / 6323249

ERSCHLIESSUNGEN WASSERVERSORGUNG **ABWASSERBESEITIGUNG** Dipl.-Ing.(FH) Hofinger Alois,

STRASSENBA

fritz halser und christine pronold dipl.inge, landschaftsarchitekten am stadtpark 8 94469 deggendorf fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986 info@team-umwelt-landschaft.de www.team-umwelt-landschaft.de

Team

Umwelt

Plan Nr. 2021 - 10

Maßstab 1:1000

Landschaft

G+S

Metten den 02.Feb. 2022 .

E-MAIL: KleinFranzX@t-online.de