

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Bernhardswald**

Baugebiet „Lambertsneukirchen - Nordwest“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Bernhardswald folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 03.09.2018

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB	5
§ 10	Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB	6
§ 11	Werbeanlagen	6
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	7
§ 13	Einfriedungen	7
§ 14	Grünordnung	7
§ 15	Entwässerung	8
§ 17	Inkrafttreten	9
	Hinweise zur Satzung	12

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 20.03.2018 in der Fassung vom 03.09.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 20.03.2018 in der Fassung vom 03.09.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe zugehörigen Bebauungsplan).

Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten bzw. Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Bungalows mit bis zu einer Wohneinheit soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Mehrfamilienhäuser sind nicht erlaubt.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Pro Grundstück sind Nebenanlagen bis insgesamt 15 m² Grundfläche zulässig.
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung (Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Beidseits der Leitungssachse der 20 kV-Freileitung gilt eine Baubeschränkungszone von 6,50 m. In diesem Bereich dürfen Nebengebäude und Garagen nur nach Genehmigung durch die Bayernwerk AG errichtet werden. Wohngebäude dürfen in der Baubeschränkungszone nicht errichtet werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB

Hauptgebäude:

- (1) Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) wird festgesetzt. Dabei darf die EFOK die Höhenangaben nicht überschreiten.

Es gelten folgende Höhenangaben:

Parzelle 1	Höhe FOK EG max. 494.00
Parzelle 2	Höhe FOK EG max. 493.30
Parzelle 3	Höhe FOK EG max. 494.00
Parzelle 4	Höhe FOK EG max. 493.80
Parzelle 5	Höhe FOK EG max. 493.70
Parzelle 6	Höhe FOK EG max. 494.70
Parzelle 7	Höhe FOK EG max. 495.50
Parzelle 8	Höhe FOK EG max. 495.10
Parzelle 9	Höhe FOK EG max. 494.50
Parzelle 10	Höhe FOK EG max. 494.70
Parzelle 11	Höhe FOK EG max. 494.50
Parzelle 12	Höhe FOK EG max. 494.50
Parzelle 13	Höhe FOK EG max. 494.20
Parzelle 14	Höhe FOK EG max. 493.70
Parzelle 15	Höhe FOK EG max. 493.90

Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- (2) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude je nach Dachtyp eine maximale Wandhöhe von 4,50 m bzw. 6,50 m.

Nebengebäude und Garagen:

- (3) Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Bei entsprechenden topografischen Verhältnissen ist bei zusammengebauten Garagen an der Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

- (4) Für Nebengebäude und Garagen gilt eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.
- (5) Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.

§ 9 Auffüllungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen. Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von mind. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten, davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen,

Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

§ 10 Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen der 20 kV Bestandsfreileitung an der westlichen Grenze des Baugebietes.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.

Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem Bebauungsplan dargestellt. (siehe Planzeichnung Punkt 4 Festsetzung von Regelquerschnitten)

Die Ausführung von Flachdächern bei Garagen ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, schwarz und anthrazit zulässig. Glasierte Dachsteine oder –ziegel sind im Plangebiet unzulässig.

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,20 m.
- (2) Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune möglich.
- (3) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).
- (4) Zwischen den Privatgärten ohne Stützmauern sind 1,20 m hohe Zäune zulässig.
- (5) Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel über 5 cm Höhe ausgeschlossen.
- (6) Entlang der Nordseite der Parzellen 5-8, 10, 13 und 14 sind die Zäune nur direkt an der Grundstücksgrenze (vor der Mulde) erlaubt. Zaunsockel sind hier nicht erlaubt.
- (7) Ausnahmsweise sind an der Südseite der Parzelle 14 und an der Ost- und Südseite der Parzelle 15 Einfriedungen durch Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 14 Grünordnung

- (1) Bepflanzung der Privatgrundstücke
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

Straßenseitig wird ein Mindestabstand von Bäumen zur Grundstücksgrenze von 3,50 m vorgeschrieben. Hecken müssen an den Grundstücksgrenzen auf 0,50 m hinter Grundstücksgrenze zurückgeschnitten werden.

Um eine Mindesteingrünung an der West- und Nordseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der West- und Nordseite mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu pflanzen. (Parzellen 5-7, 8, 10, 13, 14)

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Um eventuell anfallendes Oberflächenwasser der nördlichen Felder von den privaten Grundstücksflächen fernzuhalten ist auf jedem Grundstück der Parzellen 5, 6, 7, 8, 10, 13 und 14 eine Böschung mit Mulde zu erstellen, zu unterhalten und zu pflegen. (Ausführung siehe Planteil)

§ 15 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten. (siehe Hinweise Pkt 8)

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Privatflächen darf nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

Um eventuell anfallendes Oberflächenwasser der nördlichen Felder von den privaten Grundstücksflächen fernzuhalten ist auf jedem Grundstück der Parzellen 5, 6, 7, 8, 10, 13 und 14 eine Böschung mit Mulde zu erstellen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Böschung ist in einer Breite von 1,50 m und in einer Höhe von 50 cm herzustellen. Die Mulde 15 cm tief und 50 cm breit.

§ 17 Inkrafttreten

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bernhardswald hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am bis stattgefunden.

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am bis
..... stattgefunden.

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bernhardswald hat die Aufstellung gem. § 10 BauGB mit Beschluss
vom als Satzung beschlossen.

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt am in Kraft.

Bernhardswald, den

Werner Fischer

1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Baugrund

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und werden den Bauwerbern zur Verfügung gestellt. Sollten die Angaben nicht ausreichen ist jeder Bauwerber selbst für eine erneute Baugrunduntersuchung verantwortlich. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Weiterhin wird empfohlen die Gebäude bis zu einer Höhe von 30 cm über GOK dicht auszuführen.

3. Zum Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (siehe Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV).

6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ggf. werden Schutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

7. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur

Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) §

13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen

Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der

Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bay. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten. Auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 22.07.2014, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 wird hingewiesen.

Ebenso auf folgende Vorschriften:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

Auf das unmittelbar in der Nähe liegende Bodendenkmal D-3-6839-0086 (Archäologische Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Lambert in Lambertsneukirchen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen) wird hingewiesen.

10. Abfallentsorgung

An den Enden der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen 7 und 8 müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen. Der Winterdienst in der Stichstraße ist durch die Gemeinde nur eingeschränkt möglich.

11. Geothermische Anlagen unterliegen der Genehmigungspflicht.

12. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstelle und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.