

# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

## 2. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO  
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:  
 - die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone)

- 0.35** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.70** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Teilgebiet 1
- 0.60** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Teilgebiet 2

**Zahl der Vollgeschosse**  
 II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 III zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- offene Bauweise
- Garagenzufahrten zwingend
- Fertigfußbodenhöhe als maximal Höhe WH für E FOK der Wohngebäude  
FH für U FOK der Wohngebäude  
GA für Garage im Erdgeschoss

Im Plangebiet ist nur eine Einzelhausbebauung zulässig.

Für das Teilgebiet 1 (Parzellen 1-4) gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°
Unter- und Erdgeschoss (U+E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U+E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°

Für das Teilgebiet 2 (Parzellen 5-9) gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°
Erd- und ein Dachgeschoss (E+I)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pultdach	10° - 20° 8° - 12°

**Gebäudestellung:**  
 Als Grundrisform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen. Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze an der Zufahrtsseite zu orientieren.

## 5. Verkehrsflächen

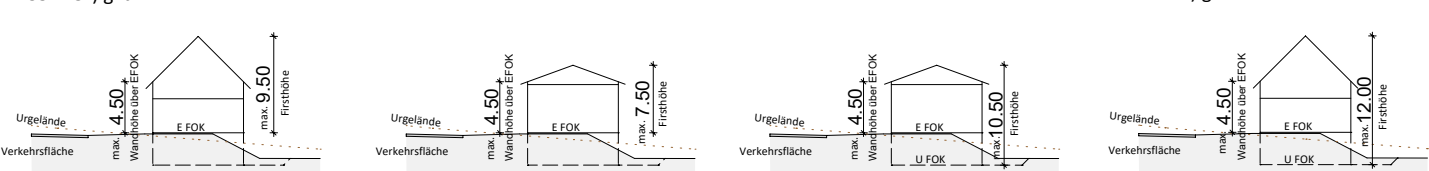
- Straßenverkehrsfläche
- Fußwege/Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 6. Gebäudehöhen

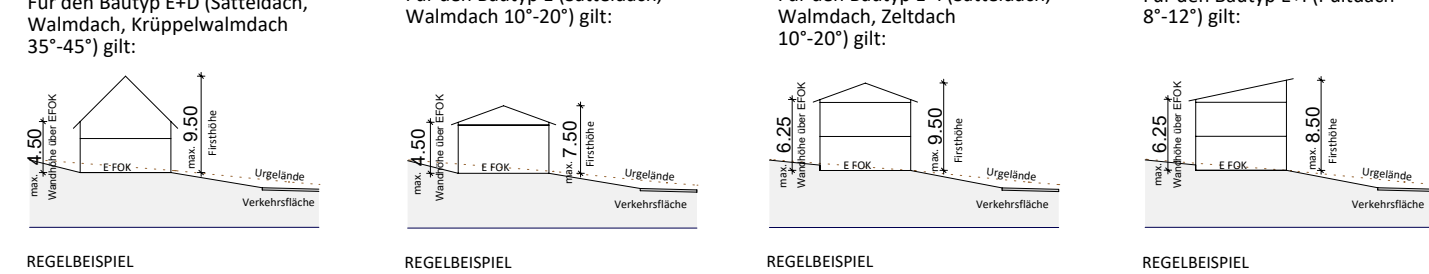
Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

**E FOK:** Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante  
**U FOK:** Höhe der Untergeschoss-Fertigfußbodenoberkante  
 (Höhenkoordinaten des fertigen Fußbodens eines Geschosses einschließlich Bodenaufbau und Bodenbelag in absoluten Koordinaten in m ü NN)

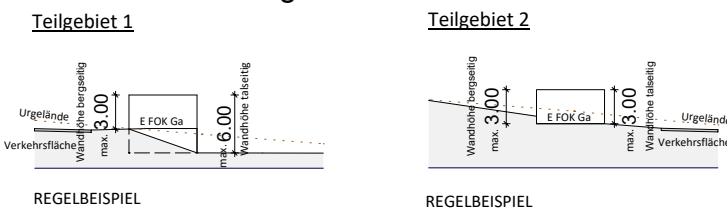
**Teilgebiet 1:** Für den Bautyp E+D (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 35°-45°) gilt:  
**Teilgebiet 1:** Für den Bautyp E (Satteldach, Walmdach 10°-20°) gilt:  
**Teilgebiet 1:** Für den Bautyp U+E (Satteldach, Walmdach 10°-20°) gilt:  
**Teilgebiet 1:** Für den Bautyp U+E+D (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 35°-45°) gilt:



**Teilgebiet 2:** Für den Bautyp E+D (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 35°-45°) gilt:  
**Teilgebiet 2:** Für den Bautyp E (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 10°-20°) gilt:  
**Teilgebiet 2:** Für den Bautyp E+I (Satteldach, Walmdach, Zeltdach 10°-20°) gilt:  
**Teilgebiet 2:** Für den Bautyp E+I (Pultdach 8°-12°) gilt:



## Wandhöhen Garagen



**Höhe der Fertigfußbodenoberkante (E FOK bzw. U FOK):**  
 Die festgesetzten Höhen der E FOK bzw. U FOK ergeben sich entsprechend dem Planeintrag WH als Maximalhöhe in m ü NN.

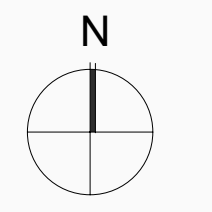
**Hinweis:**  
 In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen.

**Wandhöhe:**  
 Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firsthöhe:**  
 Die Firsthöhe wird bei Gebäuden ohne Untergeschoss ab E FOK bis zur OK First berechnet. Bei Gebäuden mit Untergeschoss wird die Firsthöhe ab U FOK bis zur OK First berechnet. (U FOK: Fertigfußbodenhöhe im Untergeschoss)

**Wandhöhe Garagen:**  
 Wandhöhe bergseitig ab E FOK Ga bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.  
 Wandhöhe talseitig im Teilgebiet 1 ab Schnittpunkt geplantes Gelände bis zur Verschneidung Außenwand mit der Dachhaut.  
 Wandhöhe talseitig im Teilgebiet 2 ab E FOK Ga bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet "Am Seeacker"	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.237 m<sup>2</sup></b>
- Nettobaulandfläche (9 Parzellen)	7.060 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	756 m <sup>2</sup>
- Flächen RRB	1.101 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	320 m <sup>2</sup>



M 1 / 1000

## 7. Nebenanlagen und Garagen

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an dem für die Garage bzw. das Nebengebäude (bezeichnet mit GA) maßgeblichen Planeintrag.

## 8. Zahl der Wohneinheiten

Pro Parzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 9. Grünordnung

- Bäume auf privaten Parzellen zu pflanzen (Standort frei wählbar)

Auf den privaten Flächen ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

## 10. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:  
 Die Oberkante der Einfriedung darf über Gelände-, Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,2 m betragen.  
 An den straßenseitigen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune unzulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 11. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb des Baufensters Garage errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten.

## 12. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist. Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

## 13. Sonstige Flächen

- Flächen für die Entsorgung von Niederschlagswasser. In diesem Fall: RRB: natürlich gestaltete Fläche mit Regenrückhaltefunktion; Symboldarstellung; genaue Ausgestaltung nach Entwässerungsplanung
- Grünfläche
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

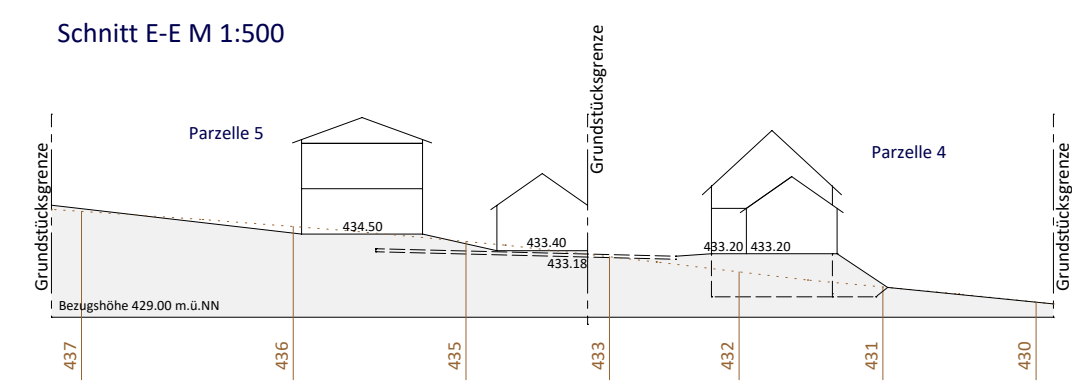
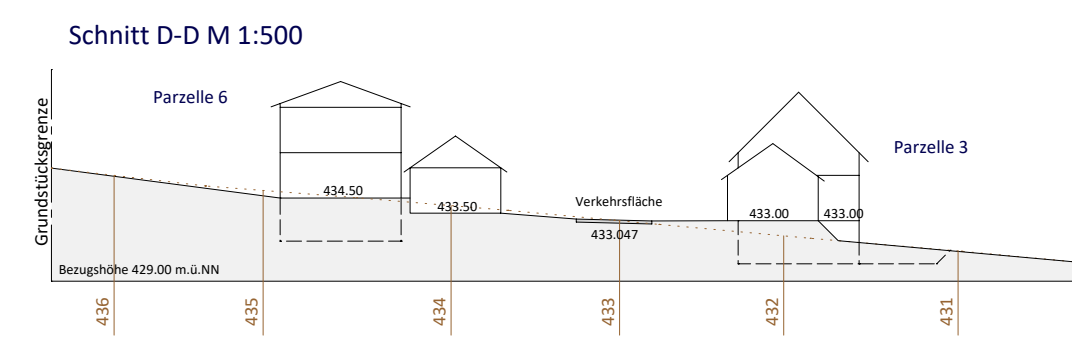
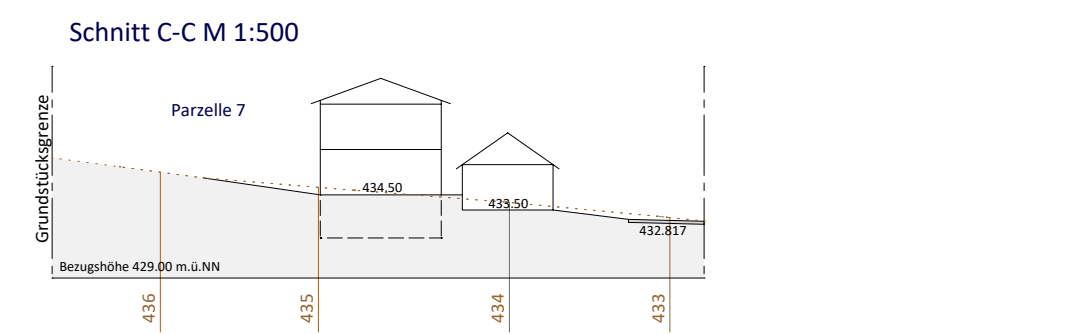
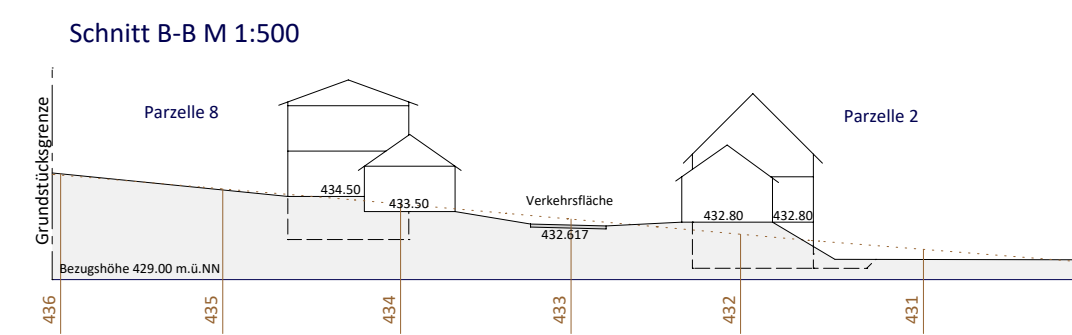
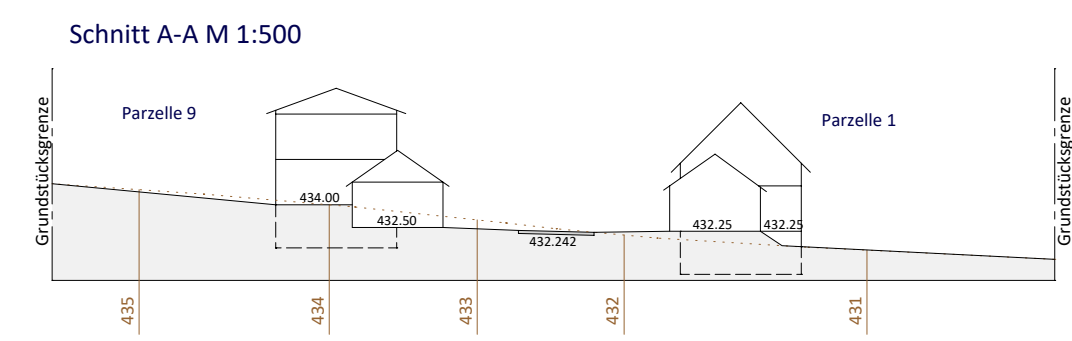
# B. Planliche Hinweise

- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Flurgrenze vorhanden
- Parzellennummer
- 500 m<sup>2</sup> Parzellengröße
- 401 Höhengichtlinie mit Maßzahl über NN
- 433.18 Straßenhöhen fertig mit Maßzahl über NN
- vorgeschlagene Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Bestandsgebäude
- vorgeschlagener Garagenstandort
- private Grünfläche
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch bestehend (Abwasserentsorgung)
- RW Regenwasser
- SW Schmutzwasser
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch bestehend (Versorgung Strom)

## Nutzungsschablone

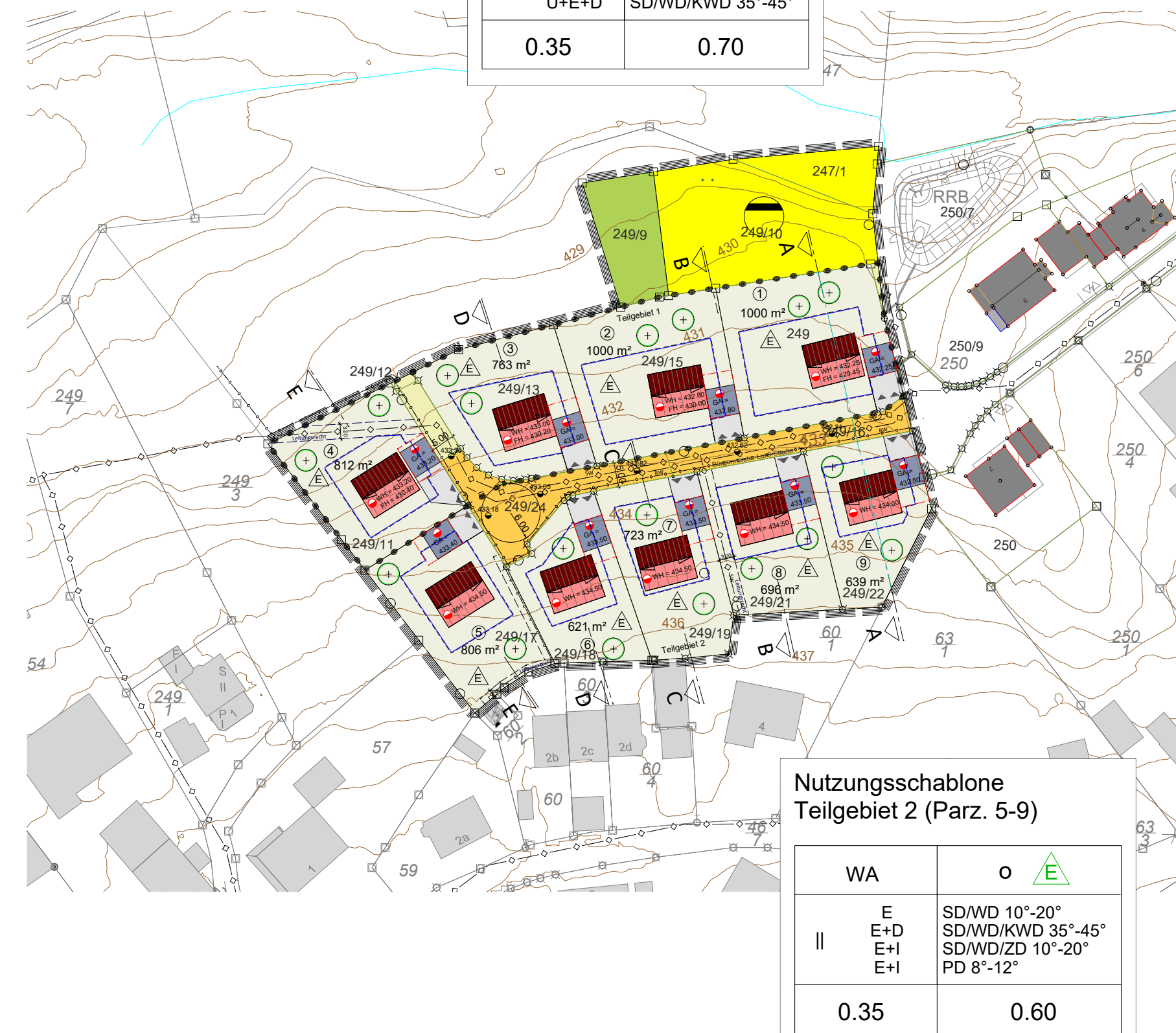
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSS	DACHFORMEN DACHNEIGUNGEN
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

## Regelschnitte



Nutzungsschablone Teilgebiet 1 (Parz. 1-4)	
WA	o
III	E SD/WD 10°-20° E+D SD/WD/KWD 35°-45° U+E SD/WD 10°-20° U+E+D SD/WD/KWD 35°-45°
0.35	0.70

Nutzungsschablone Teilgebiet 2 (Parz. 5-9)	
WA	o
II	E SD/WD 10°-20° E+D SD/WD/KWD 35°-45° E+I SD/WD/ZD 10°-20° E+I PD 8°-12°
0.35	0.60



# Verfahrensablauf

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bernhardswald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

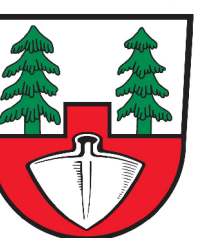
....., den .....  
 Bernhardswald (Siegel)  
 Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

....., den .....  
 Bernhardswald (Siegel)  
 Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....  
 Bernhardswald (Siegel)  
 Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bernhardswald  
 Landkreis Regensburg

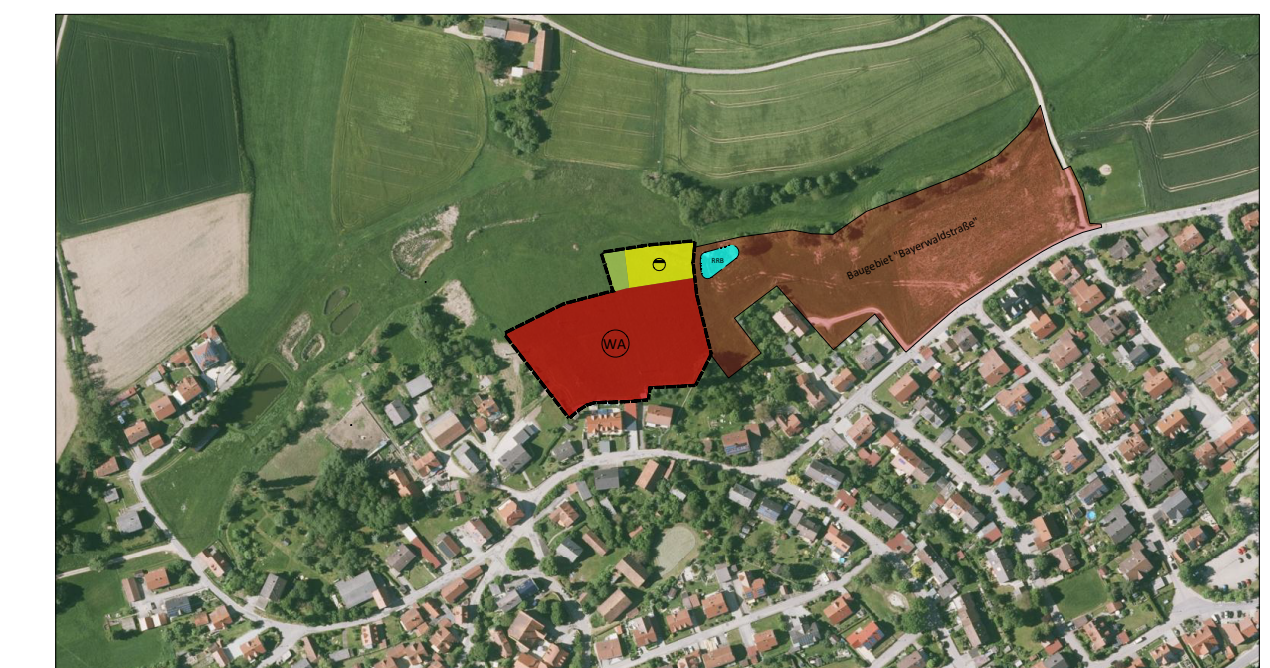


**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet "Am Seeacker" Aufstellung nach § 13b BauGB**

Entwurf

Planfassung 22.02.2023

aufgestellt 12.10.2022



**Bauort** Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 249, 249/15, 249/14 (Verschmelzung mit der Fl.-Nr. 249/15), 249/13, 249/11, 249/17, 249/18, 249/19, 249/20 (Verschmelzung mit der Fl.-Nr. 249/19), 60/5 (Verschmelzung mit der 249/19), 249/21, 249/22, 249/24, 249/16, 249/12, 247/1, 249/10, 249/9 der Gemarkung Bernhardswald

**Verfasser Bebauungsplan** Preihsl & Schwan  
 Beraten und Planen GmbH  
 Kreuzbergweg 1 A  
 93133 Burglengenfeld

**Verfahrensträger** Gemeinde Bernhardswald  
 Rathausplatz 1  
 93170 Bernhardswald

Fassung vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
22.02.2023	12.10.2022	Forster	PRIV-04-027-20	1:1000