

Gemeinde Bergen

Landkreis Traunstein

Verfahren nach §13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

„Enthal - Bernhaupten“

für die Grundstücke Flur Nr. 354, 354/1, 351/1, 356, 356/6, 358/12, 358/40 und Teil 357/3
(Gem. Holzhausen)
Am Bahnhof, 83346 Bernhaupten

Die Gemeinde Bergen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Bebauungsplanänderung als Satzung:

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Art der baulichen Nutzung

GFZ = 0,35

maximale Geschoßflächenzahl = 0,35

E+1 | WH = 5,70

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig | Maß der seitlichen Wandhöhe talseitig 5,70 m

Firstrichtung zwingend

1.3 Baulinien

Baugrenzen

Fläche für Nebenanlagen

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlich gewidmete Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlich gewidmete Stellplätze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlich gewidmeter Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

1.4 Grünflächen

Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Zu pflanzende Bäume, Standortvorschlag

1.6 Denkmalschutz

Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz

1.7

1.8

sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der Änderung

Lärmschutzwand Höhe 3,0m

Lärmpegelbereich V

Lärmpegelbereich IV

2. Zeichnerische Hinweise

Flurnummer (z.B. 5)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Haupt- und Nebengebäude

zu beseitigender Gebäudebestand 2010

vorgeschlagene Baukörperstellung

Böschung

3. Textliche Festsetzungen

3.

3.1 Baulicher Schallschutz

Auf Flur Nr. 356 sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung w in 4.1 der DIN 4109 (Nov 1989) befinden, bei Erschütterungen und Änderungen der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenwänden nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die Lärmpegelbereiche IV-V gemäß den jeweiligen Planzeichen zugrunde zu legen. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Geltungsbereich sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.2

Bauliche Erschütterungsschutz

Auf Flur Nr. 356 liegen die zu erwartenden Erschütterungswerte über den Anforderungen nach DIN 4105/2, der prognostizierten sek. Luftschall über den Anhaltswerten der VDI-Richtlinie 2719. Aufgrund der prognostizierten hohen Erschütterungen ist der Einbau einer individuellen angepassten elastischen Gebäudelagerung vorzusehen.

3.3

Seitliche Wandhöhe

Das Maß der seitlichen Wandhöhe im Änderungsbereich auf Flur Nr. 356/6 wird auf 5,7m festgesetzt. Die maximale seitliche Wandhöhe in Meter ist im Planteil festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt OK Rohfußboden EG und Schnittpunkt der Wand mit OK Außenhaut Dach. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 0,2 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Straßenhöhe liegen.

3.4

Dachform | Quergiebel

Sämtliche Gebäude sind mit einem regelmäßigen Satteldach und folgenden Dachneigungen auszuführen:
- Hauptgebäude: 18° - 26°
- angebaute oder freistehende Nebengebäude und Garagen: 15° - 26°
Im Änderungsbereich sind Quergiebel unter folgenden Maßgaben erlaubt:
- Die Breite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- Der Hauptfirst muss mindestens 30 cm höher liegen als der Ansatz des Firstes des Quergiebels.
- Die Dachneigung des Quergiebels darf max. 5° steiler als die des Hauptdachs sein.
Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 0,8 m zulässig

3.5

Grünordnung

Fläche A

Auf Fläche A wird ein artenreiches Wildstrauchgebüsch hergestellt, das sich aus der bereits einsetzenden Sukzession weiter entwickelt.

Fläche B

Auf Fläche B werden 4 Obstbäume gepflanzt; die dazugehörige Wiesenfläche wird extensiv mit 2-jährlichen Schnitten genutzt. Entlang dem nördlichen Rand wird eine 3-reihige Wildstrauchhecke aus heimischen Sträuchern angepflanzt. Es werden autochthone Pflanzen verwendet.

Die Anlage der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und ist entsprechend zu Pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften: 2-mahlige jährliche Mahd nach dem 01. August, kein Dünger und Pflanzenschutzmittel, Gehölzpflegeschnitt und Entbuschung außerhalb der Gehölzsukzession alle 2-3 Jahre.

3.6

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser muss schadlos auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen, sowie Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

3.7

Dachflächenwässer

Dachflächenwässer sind auf dem Grundstück breitflächig oder so weit wie möglich über Sickerschächte zu versickern. Eine Zuführung von Niederschlagswasser aus dem Grundstück auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. Werden Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür ist erforderlich. Dachflächenanteile unter 50 m² sowie Dachrinnen und fallrohre können vernachlässigt werden.

3.8

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan „Enthal-Bernhaupten“ in der aktuellen Fassung.

4.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergen hat in der Sitzung vom die Bebauungsplanänderung „Enthal-Bernhaupten“, beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Bergen ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit Begründung wurde gem. §3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Mit dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Bergen vom wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bergen, den

1. Bürgermeister B. Gießl

Bergen, den

1. Bürgermeister B. Gießl

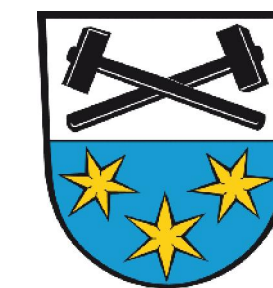
Bebauungsplanänderung "Enthal - Bernhaupten"

für die Grundstücke Flur Nr. 354, 354/1, 351/1, 356, 356/6, 358/12, 358/40 und Teil 357/3

(Gem. Holzhausen)

Am Bahnhof, 83346 Bernhaupten

Gemeinde Bergen
Landkreis Traunstein



Lageplan 1/500
Festsetzungen

michaela krammer
architektin
stadtplanerin
dipl. ing.(fh)

grieserstraße 4
83346 bergien

telefon 08662-8221
telefax 08662-9162

e-mail
michaela.krammer
@t-online.de

Bergen, den 14.12.2010

Bebauungsplanänderung



Lageplan 1/500