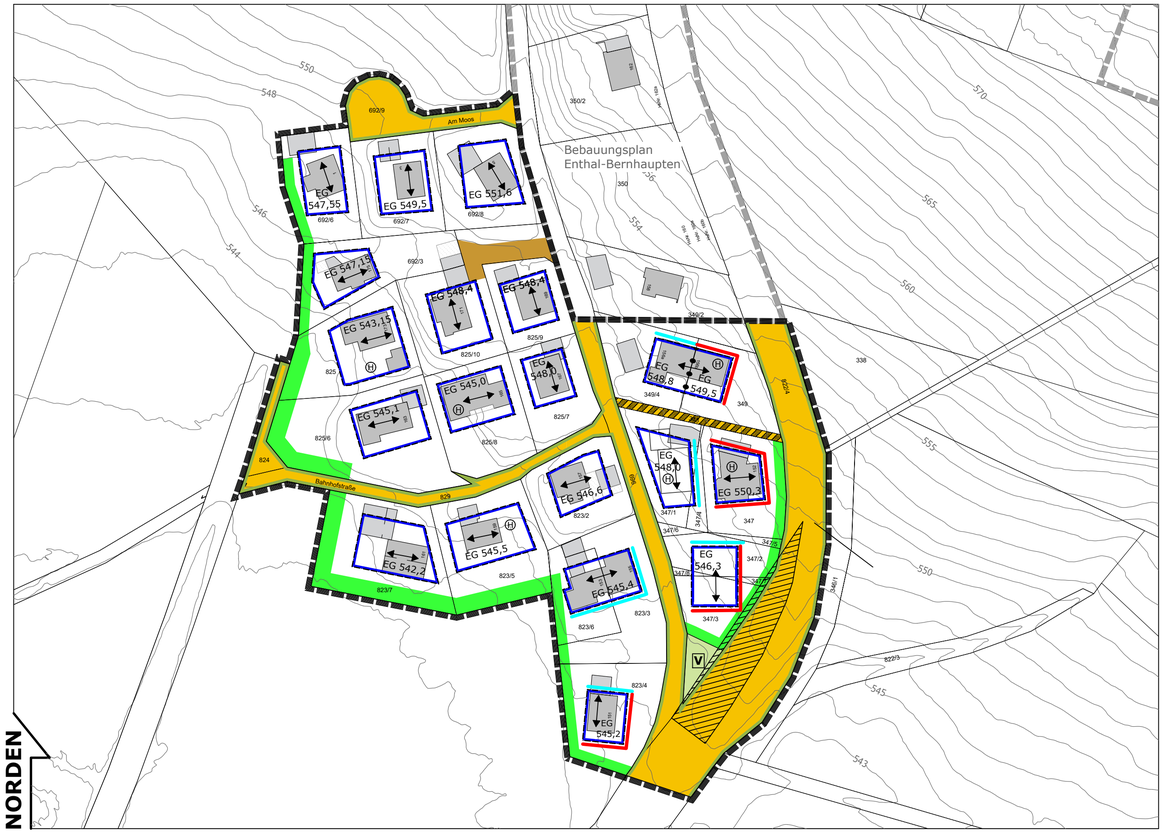
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerisches Bauordnung (BayBO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), des Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- EG 551,6 — Höhenlage für OK.FFB.EG [m ü. NHN] als Höchstmaß, z. B. 520,50 m ü. NHN
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage
- Baugrenze
- Firstrichtung, Abweichung um bis zu 15 Grad zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- private Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- H — Hanghaus gem. Ziffer 4.9 der textl. Festsetzungen zulässig
- Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m
- Kennzeichnung von Fassaden gem. Ziffer 7.1 und 7.2 der textl. Festsetzungen

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des Geltungsbereichs d. Bebauungsplans "Enthal - Bernhaupten"
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien, Abstand 1,0 m
- 825/10 — Flurnummer, z.B. 825/10

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,30, die Geschoßflächenzahl mit 0,35 festgesetzt.

2.2 Die Wandhöhe ist mit höchstens 6,30 m festgesetzt.

2.3 Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

2.4 Sofern ein Hanghaus festgesetzt ist, wird die Wandhöhe talseitig gemessen. Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden Untergeschoß und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut



Skizze Wandhöhe Hanghaus

2.5 Die Höhenlage des FFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser darf um bis zu 0,20 m nach oben und unten abgewichen werden.

2.6 Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig.

2.7 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind bis zu 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Garagen, Stellplätze und Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine 1,0 m tiefe Zone von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Als Dachform ist das gleichseitige Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Gebäudes festgesetzt.

4.2 Die Dachneigung ist mit 18 – 27 Grad festgesetzt.

4.3 Für die Dachdeckung sind kleinformatige Materialen in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

4.4 Einzelhäuser sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Bei diesen muss die Traufseite min. 20% länger sein als die Giebelseite.

4.5 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

4.6 Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.

4.7 Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind diese profilgleich zu errichten.

4.8 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.9 Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.
Sofern ein Hanghaus festgesetzt ist, darf 1 unter der festgesetzten EG Ebene liegendes Geschoss talseitig an einer Gebäudeseite vollständig freigestellt sein, die Festsetzung zum Angleichen des Geländes am Gebäude gilt dann auf der Bergseite.

4.10 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Sie sind in Naturstein, gespitztem Beton oder dauerhaft begrünt auszuführen. Sofern mehreren Stützmauern kombiniert werden, ist zwischen den einzelnen Stützmauern ein Abstand von min. 1,0 m einzuhalten.

4.11 Quergiebel sind zulässig. Quergiebel sind mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 1,0 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches, die Breite des Quergiebels an dessen Traufe gemessen, darf maximal 1/3 der Länge des jeweiligen Bauteils ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.

4.12 Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

5. Grünordnung

5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neu- und Ersatzbauten mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Diese sind als Laubbaum I. und II. Wuchsordnung, Wuchsform Hochstamm, zu pflanzen.

5.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.

5.3 Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

5.4 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.5 Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.

6. Festsetzungen zum Artenschutz
Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

7. Festsetzungen zum Schallschutz

7.1 **Zulässigkeit von Außenwohnbereichen**
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Neu- und Ersatzbauten die ggf. im Anschluss an die im Planteil gekennzeichneten Fassaden (rot: Erd- und Obergeschoss; blau: nur Obergeschoss) entstehen, sind durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B, verschiebbare Glaselemente, erhöhte Brüstungen, kleinteilige Lärmschutzwände, Ausführung als verglaste bzw. teilverglaste Loggien oder kalte Wintergärten etc.) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

7.2 **Grundrissorientierung / passiver Schallschutz**
Wohnungsgrundrisse von Neu- und Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass sämtliche Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), über (mindestens) ein zum Öffnen eingerichtetes Außenbauteil (z. B. Fenster) als natürliche Belüftungsmöglichkeit verfügen, das nicht in einer der im Planteil gekennzeichneten Fassaden (rot / blau: Erd- und Obergeschoss) zu liegen kommt. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandsflächen
Es gelten die gestzlichen Absatndsflächen nach der BayBO.

Zahl der Stellplätze
Es gilt die Satzung der Gemeinde Bergen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung).

Baugestaltung
Es gilt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über die Anschüttung und Einfriedungen, über Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsanlagen, über Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art und Gestaltung von Werbeanlagen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächten zu geben.

Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-153 sind zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein zu beantragen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von Baugrundstücken nicht auf die Straßenverkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Artenschutz
Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Baulicher Schallschutz
Die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 genügen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Bergen, den .....

   .....
   Andreas Schultes
   (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

   Bergen, den .....

   .....
   Andreas Schultes
   (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zum 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.

   Bergen, den .....

   .....
   Andreas Schultes
   (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BERGEN
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Enthal - Süd"

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Entwurf	05.10.2026
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 1.000

Planung
BEGS Architekten Ingenieure
Marienstraße 3
83278 Traunstein
Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Format 765 / 585 | Bearb.: JU | Projekt-Nr. 24100