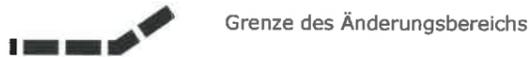


PRÄAMBEL

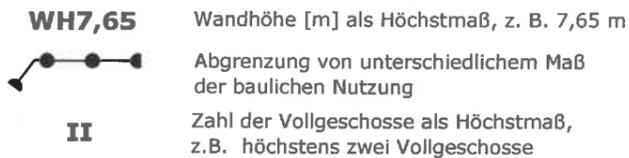
Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

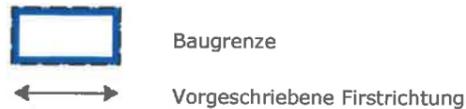
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



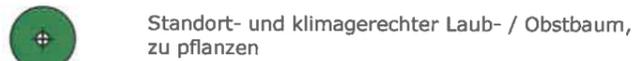
2. Maß der baulichen Nutzung



3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen



3. Festsetzungen zur Grünordnung



B HINWEISE



PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand September 2021
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.
- 1.2 Beim Satteldach sind die Bezugspunkte der seitlichen Wandhöhe die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnitt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Beim Flachdach sind die Bezugspunkte der seitlichen Wandhöhe die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.

- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG wird auf maximal 60 cm über OK Straßenbelag festgesetzt.
- 1.4 Für erdgeschossige Anbauten und untergeordnete, angebaute Gebäudeteile, z. B. Wintergärten, Garagen o.ä. sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.5 Die Dächer der erdgeschossigen Anbauten und Gebäudeteile können als Terrassen genutzt werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

- 2.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten (z.B. Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist bis zu einem gesamten Maß von 15 m² über die Baugrenze zulässig.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1 Zur Dacheindeckung von Satteldächern dürfen nur rote bis rotbraune, kleinteilige Materialien verwendet werden. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B aus Glas oder Metall zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

- 5.1 Die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 5.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laub- und Obstgehölze zulässig. Nadelgehölze und Sorten mit Säulen, Pyramiden- und Hängeformen sind unzulässig. Bei Obstbäumen sind regionale, standortgerechte Sorten zu verwenden.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17b / 17c "Römerstraße / Keltenweg" der Gemeinde Bernau a. Chiemsee.
- 2. Stellplatzsatzung
 Es gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Bernau a. Chiemsee.
- 3. Versickerung von Niederschlagswasser
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässer-einleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 4. Denkmale
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17b / 17c "Römerstraße / Keltenweg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2021 bis 14.11.2021 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2021 bis 20.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bernau a. Chiemsee, den 09.05.2022

 Irene Biebl-Daibler
 (Erste Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt
 Gemeinde Bernau a. Chiemsee, den 09.05.2022

 Irene Biebl-Daibler
 (Erste Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 09.05.2022 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 Bernau a. Chiemsee, den 09.05.2022

 Irene Biebl-Daibler
 (Erste Bürgermeisterin)

GEMEINDE Bernau am Chiemsee
LANDKREIS ROSENHEIM



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17b / 17c
 mit integriertem Grünordnungsplan
 im Verfahren nach § 13a BauGB

"Römerstraße / Keltenweg"

Flur Nr. 2211/1, Gemarkung Bernau a. Chiemsee

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 25.03.2022

Planung

plg | Planungsgruppe Strasser
 Äußere Rosenheimer Str. 25
 83278 Traunstein
 JU / LH
 Tel: 0861 / 98 987 0
 Fax: 0861 / 98 987 50
 info@plg-strasser.de