

Zweitchrift

GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

"HITTENKIRCHEN DORF"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 20.09.2018

Entwurf: 08.11.2018

Entwurf: 14.03.2019

Entwurf: 26.09.2019

Entwurf: 28.11.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 08031 / 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

150

2.1. Grundfläche für Hauptgebäude in qm, z.B. 150 qm  
Sie kann für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen um bis zu 100 % überschritten werden.  
Die Gesamtgrundfläche darf jedoch nicht mehr als das 0,8-fache der Gesamtfläche des Grundstückes betragen.

WH 6,5

2.2. maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m

Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe bei Bestandsgebäuden ist die bestehende Oberkante Eingangspodest bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand.

Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe bei Neubauten ohne Bestandsgebäude ist die Oberkante Kellerrohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut mit der seitlichen Wand.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Hanglagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind die Gebäude bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

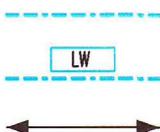
OKP 633,98

2.3. Oberkante Eingangspodest ab der die maximal zulässige Wandhöhe gemessen wird, z.B. OKP 633,98 m über Normalnull

OKR 619,50

2.4. Oberkante Kellerrohdecke ab der die maximal zulässige Wandhöhe gemessen wird, z.B. OKR 619,50 m über Normalnull

#### 3.0. Baugrenzen und Firstlinien

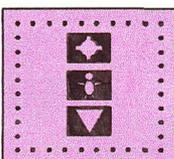


3.1. Baugrenze

3.2. Baugrenze vorgesehen ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzung

3.3. Firstlinie

#### 4.0. Flächen für den Gemeinbedarf



4.1. Fläche für den Gemeinbedarf -  
Kirche, Friedhof, kirchliche Einrichtungen

4.2. Kindergarten

4.3. Vereinsheim

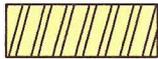
## 5.0. Verkehrsflächen



5.1. öffentliche Verkehrsflächen



5.2. öffentlicher Parkplatz



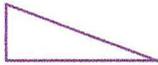
5.3. private Verkehrsflächen



5.4. privater Parkplatz

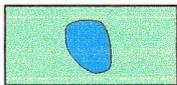


5.5. Strassenbegrenzungslinie

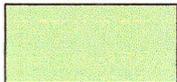


5.6. freizuhaltende Sichtdreiecke. Sichtbehinderungen durch Bauten und Gegenstände über 0,8 m Höhe, sowie Parkplätze sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig

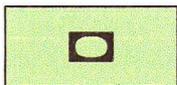
## 6.0. Grünflächen



6.1. öffentliche Grünfläche mit Feuerlöschteich



6.2. private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung



6.3. private Grünfläche Sport, Tennisplatz



6.4. Pflanzgebot heimische Landschaftssträucher



6.5. Pflanzgebot heimische standortgerechte Laubbäume

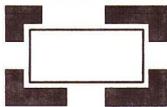


6.6. zu erhaltende Einzelbäume

## 7.0. Sonstige Planzeichen



7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und gewerbliche Nutzung



7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1.1. bestehende Grundstücksgrenze



1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

9

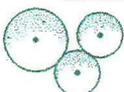
1.3. Flurnummer, z.B. 9



2.1. bestehendes Hauptgebäude (DFK)



2.2. bestehendes Nebengebäude (DFK)



3.1. bestehende Bäume und Obstbäume, nicht eingemessen



4.1. Einzeldenkmal St. Bartholomäus und Bodendenkmal um die Kirche sowie Wegkreuz

## **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. MD - Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

### **2.0. Maß der baulichen Nutzung - Überbaubare Grundstücksflächen**

#### 2.1. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstigen befestigten Flächen sowie Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 100 v.H. überschritten werden.

Die Gesamtgrundfläche darf jedoch nicht mehr als das 0,8-fache der Gesamtfläche des Grundstücks betragen.

#### 2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziff. B. 2.1. festgesetzt.

### **3.0. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m, gemessen ab OK Rohboden, nicht überschreiten.

3.3. Nebenanlagen bis 12 qm Grundfläche sind auch außerhalb von Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Der Abstand zu Nachbargrundstücken muss mindestens 1,0 m betragen.

3.4. Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

### **4.0. Gestalterische Festsetzungen**

#### 4.1. Höhenlage

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

#### 4.2. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Abweichung bis zu 5° bei einer Neigung von 20-30°.

Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm betragen.

Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren dürfen nicht aufgeständert werden.

#### 4.3. Fassade

Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig.

Die Fassaden sind als verputzte Wände oder mit Holzverschalung auszuführen.

4.4. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

4.5. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben.

Die maximale Höhe aller Zäune darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen.

Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

Sichtschutzabtrennungen bis 2,0 m Höhe und 2,5 m Länge sind zwischen Terrassen zulässig.

Einfriedungen dürfen auch in Teilen nicht als geschlossene Mauer oder Wand ausgeführt werden.

4.6. Gabionenwände sind unzulässig.

4.7. Hecken

Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thuja, buntlaubigen Arten, z.B. rotlaubige Berberitze, und von Formschnitthecken ist unzulässig.

### **E. HINWEISE DURCH TEXT**

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.

2.0. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

3.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

4.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

5.0. Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

#### 6.0. Niederschlagswasser

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

7.0. Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Flurnummer 9 und der angrenzenden Flurnummern bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1. BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Plangebiet gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 (1 - 2) DSchG.

Auch von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal bedürfen der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz.

8.0. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

9.0. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2018 bis 04.01.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis 04.01.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis 01.07.2019 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.05.2019 bis 01.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.01.2020 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 20.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2019 als Satzung beschlossen.

Bernau am Chiemsee, den 10.02.2020



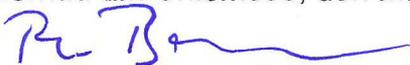
Philipp Bernhofer, Erster Bürgermeister



Siegel

9. Ausgefertigt

Bernau am Chiemsee, den 10.02.2020



Philipp Bernhofer, Erster Bürgermeister



Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2020 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.

Bernau am Chiemsee, den 11.02.2020



Philipp Bernhofer, Erster Bürgermeister



Siegel