

**Präambel**  
Die Gemeinde Bernau a.Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### FESTSETZUNG DURCH TEXT

**1. Art der Baulichen Nutzung:**  
MD-Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

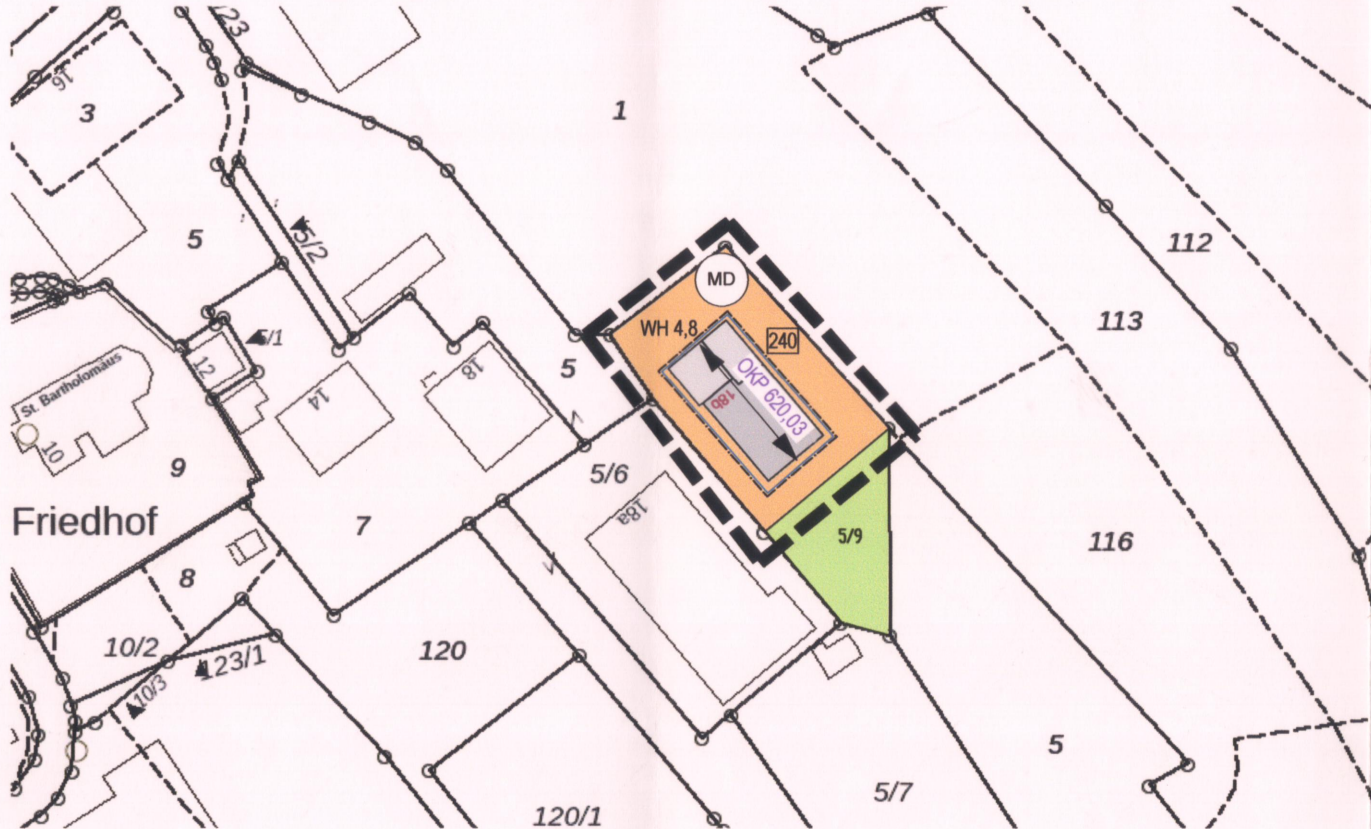
**2. Maß der baulichen Nutzung:**  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 100 v.H. überschritten werden.  
Die Gesamtgrundfläche darf jedoch nicht mehr als das 0,8-fache der Gesamtfläche des Grundstücks betragen.

Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziff. A festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe bei Bestandsgebäuden ist die bestehende Oberkante Eingangspodest bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand.  
Die festgesetzte Oberkante des Eingangspodestes bezieht sich auf den Schachtdeckel HttoKS210 mit D=619,63m über Normalnull.

#### TEXTLICHE HINWEISE

- Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Bernau a.Chiemsee
- Die Entwurfsskizze vom 27.05.2021 wird Bestandteil der Bebauungsplanänderung.



#### LEGENDE

##### A. Für die Festsetzungen

- MD** Dorfgebiet
- — — — —** Grenze des geänderten Geltungsbereiches
- — — — —** Baugrenze
- 240** Grundfläche für Hauptgebäude in qm, z.B. 240 qm
- ↔** Firstichtung
- WH 4,8** maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 4,8 m
- OKP 620,03** Oberkante Eingangspodest ab der die maximal zulässige Wandhöhe gemessen wird z.B. OKP 620,03m über Normalnull

##### B. Für die Hinweise

- — — — —** bestehende Flurstücksgrenzen
- 5/8** Flurnummer z.B. 5/8
- best. Hauptgebäude
- best. Nebengebäude
- private Grünfläche mit besondere die Ortsrandeingrünung

#### Begründung

- Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung

- Aufstellungsbeschluss räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau a.Ch. hat in seiner Sitzung vom 07.10.21 beschlossen, für das geplante Vorhaben zur Erweiterung des Wohngebäudes den Bebauungsplan zu ändern.  
Das Plangebiet entspricht dem Flurstück 5/8, Hittostaße 18b.

- Erfordernis der Bebauungsplanung

In dem geplanten Bereich der Erweiterung waren bisher nur Nebenanlagen zulässig.  
Durch die Überbauung der bestehende Garage zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ist eine Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.  
Der Charakter der umgebenden Bebauung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

- Planungsvorgaben

- Einfügung in die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.  
Das geplante Gebäude, gemäß der Entwurfsskizze vom 27.05.2021, fügt sich in die Umgebung ein und stört nicht das bestehende Ortsbild von Hittenkirchen.

- Bestand innerhalb des Änderungsbereiches

Das vorhandene Wohnhaus bleibt bestehen und wird lediglich Richtung Nord-Westen erweitert. Die Umgrenzung für Nebenanlagen entfällt und wird durch eine Baugrenze ersetzt.

- Erschließung und Versorgung

- Verkehrliche Erschließung

Die Straßenerschließung ist vollständig vorhanden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Kanal / Wassererschließung

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung sowie Regenwasserentsorgung ist vorhanden. Da der Bestand bereits voll erschlossen ist und keine weitere Versiegelung stattfindet ist keine Änderung der Entwässerung notwendig.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist vorhanden. Eine Änderung ist nicht notwendig.

- Abfall

Die Entsorgung erfolgt durch die kommunale Abfallentsorgung.

- Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO

- Allgemeine städtebauliche Situation

Auf dem Grundstück erfolgt eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung.  
Die geplante Erweiterung fügt sich der umliegenden Bebauung ein.  
Das Straßenbild wird nicht gestört.

- Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung nicht geändert.

- Maß der baulichen Nutzung

Die seitliche Wandhöhe, sowie die überbaute Fläche gleichen sich der Nachbarbebauung an.  
Die seitliche Wandhöhe bleibt unverändert.  
Die überbaute Fläche bleibt unverändert. Die Vorgaben zur erlaubten Grundfläche müssen durch die Überbauung der Garage zu Wohnzwecken erhöht werden.

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau am Chiemsee hat in der Sitzung vom 07.10.21 die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

- Der Änderungsbeschluss wurde am 12.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit

vom 10.10.21 bis 14.10.21 beteiligt.

- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.10.21 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 10.10.21 bis 20.10.21 ausgelegt.

- Die Gemeinde Bernau am Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.22 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hittenkirchen Dorf" gemäß §10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Bernau am Chiemsee, 09.05.2022

1. Biehl  
Irene Biehl-Daiber, 1. Bürgermeisterin  
Bernau am Chiemsee



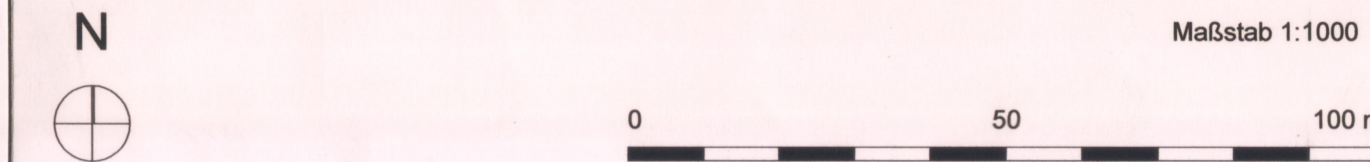
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hittenkirchen Dorf“

wurde am 09.05.2022 gemäß §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Bernau am Chiemsee, 09.05.2022

1. Biehl  
Irene Biehl-Daiber, 1. Bürgermeisterin  
Bernau am Chiemsee



## GEMEINDE BERNAU A.CHIEMSEE LANDKREIS ROSENHEIM

### 1. Änderung nach § 13 BauGB

### Nr. 49 "HITTENKIRCHEN DORF"

#### FERTIGUNGSDATEN

ENTWURF: 10.09.2021  
01.10.2021  
24.02.2022

#### PLANFERTIGER:



M.Sc. Stefan Berthold  
Erlenstraße 4  
83233 Bernau a.Chiemsee  
Tel.: 08051/8768 Fax.: 08051/7298  
Email: info@architektur-berthold.de  
Homepage: www.architektur-berthold.de

M.Sc. ARCHITEKT  
STEFAN BERTHOLD  
Erlenstr.4 - 83233 Bernau  
Tel. - 08051/8768

