



PRÄAMBEL

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WH 7,45** Wandhöhe [m] als Höchstmaß
- OK.FFB.EG 522,90** Höhenfestsetzung für OK.FFB.EG als Obergrenze [m ü. NN], z.B. 522,90 m ü.NHN
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung"
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde
- Freizuhaltendes Sichtdreieck mit Schenkellänge 70 m
- Anbaufreie Zone entlang Bernauer Ache; Abstand 6 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeit von Gauen
- Bereich mit abweichender Zulässigkeit von Gauen gem. Ziff. 5.7
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum- und Gehölzbestand, zu erhalten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurnummer, z.B. 549
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Wasserleitung auf Baugrundstücken

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - 1.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen zur Kinderbetreuung (Kindergärten, Kinderkrippen)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Für Reihenmittelhäuser wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt
 - 2.3 Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, wird die seitliche Wandhöhe mit 7,20 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - 2.4 Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
 - 2.5 Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 - 4.1 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 15 m² innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
 - 4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports, Garagen) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.3 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenmulde oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 4.4 Auf Flur Nr. 2212 ist von baulichen Anlagen jeglicher Art ein Mindestabstand von 3,5 m zu Trinkwasserleitungen einzuhalten.
- 5. Gestalterische Festsetzungen**
 - 5.1 Fassaden sind in Holz oder hellen Tönen auszuführen. Verkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.
 - 5.2 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 - gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 20° - 30°
 - Zeltdächer, Dachneigung 15° - 22°
 - 5.3 Zur Dacheindeckung sind rot-, rotbraun- sowie attraktivfarbene kleinformatige Materialien zulässig.
 - 5.4 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Für Hauptgebäude sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 1,00 m. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind geringere Dachüberstände zugelassen. Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
 - 5.5 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.6 Schlepp- und Giebelgauben sind bei Satteldächern zulässig. Je Dachseite sind bis zu 2 Gauben zulässig, sofern sie in gleicher Breite und profilig ausgeführt werden. Die Breite der Gauben darf maximal 2,50 m und in Summe max. 1/3 der Gebäulänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Gauben sind mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdachs anzuordnen. Sie dürfen nicht über die darunterliegende Außenwand hinausragen und müssen in der Dachfläche gemessen zur Traufe einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen. Die Dachneigung der Giebelgauben darf bis zu 5° von der des Hauptdachs abweichen.
 - 5.7 Innerhalb des im Planteil mit "aG" bezeichneten Bereiches dürfen hiervon abweichend Schleppgauben auch aus dem First entwickelt werden.
 - 5.8 Quergiebel sind zulässig. Sie sind mittig anzuordnen, eine Abweichung von bis zu 1,00 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° von der des Hauptdachs abweichen. Die Breite des Quergiebels, an dessen Traufe gemessen, darf max. 1/3 der Gebäulänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdachs liegen. Sofern der Quergiebel nicht aus der Haupttraufe entwickelt wird, darf der Abstand zwischen Unterkante Traufe Quergiebel und Unterkante Traufe Hauptdach nicht größer sein als 0,80 m.
 - 5.9 Doppelhäuser, Häuser in Hausgruppen und aneinandergebaute Garagen sind profilig zu errichten. Die Gestaltung ist in Form, Farbe und Material anzugleichen.
 - 5.10 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bündig an und in der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung ist unzulässig.
 - 5.11 Für alle Einfriedungen sind Mauern und Gabionen unzulässig.
 - 5.12 An öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und als sockellose Holzzäune oder Hecken aus heimischen Gehölzen auszuführen. Zwischen Boden und Zaun ist ein Freiraum von mind. 0,15 m einzuhalten.
 - 5.13 Geländemodellierungen sind zulässig. Höhen sprünge sind durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstücks anzugleichen.
 - 5.14 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
 - 6. Festsetzungen zur Grünordnung**
 - 6.1 Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.
 - 6.2 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum, Qualität Hochstamm, zu pflanzen. Bestandsbäume können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
 - 6.3 Die im Planteil als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - 6.4 Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Laub- und Obstgehölze zulässig. Nadelgehölze und Sorten mit Pyramiden- und Hängeformen sind unzulässig. Bei Obstbäumen sind regionale, standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - 6.5 Pflanzqualitäten:
 - Laubbäume 1. bis 3. Ordnung
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 - Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Obstbäume
 - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 - Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher
 - Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm
 - 6.6 Sofern Flachdächer nicht als Terrasse genutzt werden, sind diese dauerhaft und fachgerecht mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen.
 - 7. Festsetzungen zum Artenschutz**
 - 7.1 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
 - 8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG**
 - 8.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u.ä.; Büroräume o.ä.) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
 - 8.2 Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
 - Fl.-Nr. 549/1: erf. R'w,ges ≥ 40 dB
 - Fl.-Nr. 549: erf. R'w,ges ≥ 41 dB
 - Fl.-Nr. 550/9: erf. R'w,ges ≥ 43 dB

Alle weiteren Flurstücke des Geltungsbereiches: erf. R'w,ges ≥ 38 dB

- 8.3 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- 8.4 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
- 8.5 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.ä. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
- 8.6 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schallschneitliche Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 8.7 Für Luftwärmepumpen ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Bernau a.Ch. über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde besteht.
- Erforderliche Zahl von Stellplätzen**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Bernau a.Chiemsee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (Stellplatzsatzung).
- Nahbereich von Fließgewässern**
Vorhaben, die sich innerhalb des 60 m-Bereichs von Fließgewässern befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist ein wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsam zu beantragen.
- Umgang mit Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebte Oberbodenschicht anzustreben.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung 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.
- Gefahren durch Wasser**
Bei Starkregenereignissen ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Artenschutz**
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.
- Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).
- DIN- und sonstige Vorschriften**
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese im Baumt der Gemeinde Bernau a.Chiemsee zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2022
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau a.Chiemsee hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Römerstraße / Keltenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. Bernau a.Chiemsee, den _____
- Siegel - _____
Irene Biel-Daiber
(Erste Bürgermeisterin)
6. Ausgefertigt
Bernau a.Chiemsee, den _____
- Siegel - _____
Irene Biel-Daiber
(Erste Bürgermeisterin)
7. Der Satzungsbeschluss zu dem 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.
Bernau a.Chiemsee, den _____
- Siegel - _____
Irene Biel-Daiber
(Erste Bürgermeisterin)

GEMEINDE BERNAU A.CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan Nr. 17
mit integriertem Grünordnungsplan

"Römerstraße / Keltenweg"

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 31.01.2024
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser
Format 1135 / 565
Marianstr. 3
83278 Traunstein
JU/LH
Tel: 0861 / 98 987 0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
BV 22043