

LAGEPLAN M 1 : 1.000



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), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
- OK.FFB.EG 526,00** Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN] als Höchstmaß, z.B. 526,00 m ü.NHN
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Private Verkehrsfläche
- Uferrandstreifen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Laubbaum Bestand, zu erhalten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 526/1 Flurnummer, z.B. 526/1
- Bernauer Bach, Wildbach

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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkant Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - 2.3 Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,15 m abgewichen werden.

- 2.4 Gebäude sind mit maximal 2 Vollgeschosse zu errichten.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig.
 - 3.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 - 4.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 15 m² innerhalb und außerhalb der Fenster zulässig.
 - 4.3 Alle Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr müssen einen Mindestabstand von 10 m zum Bernauer Bach einhalten. Bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandschutz.
 - 4.4 Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.
- 5. Gestaltung**
 - 5.1 Fassaden sind als Putzfassaden in weißen oder hellen Tönen auszuführen. Verkleidungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.
 - 5.2 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 - gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 20° - 30°
 - gleichmäßig geneigte Walmdächer mit mittigem First, Dachneigung 10° - 26°
 - Zeltdächer, Dachneigung 15° - 22°
 - 5.3 Zur Dacheindeckung sind rot-, rotbraun- sowie athrazitfarbene kleinformatige Materialien zulässig.
 - 5.4 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 1,00 m. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind geringere Dachüberstände zulässig. Bei Flachdächer ist kein Dachüberstand erforderlich.
 - 5.5 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.6 Schlep- und Giebelgauben sind bei Satteldächern zulässig. Je Dachseite sind bis zu 2 Gauben zulässig, sofern sie in gleicher Breite und profiligleich ausgeführt werden. Die Breite der Gauben darf maximal 2,50 m und in Summe max. 1/3 der Gebäudelänge (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 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° größer sein, als die des Hauptdachs. Die Breite des Quergiebels, an dessen Traufe gemessen, darf max. 1/3 der Länge des jeweiligen Bauteils 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.
 - 5.8 Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist in Form, Farbe und Material aneinander anzugleichen.
 - 5.9 Sofern Garagen aneinandergelagert werden, sind diese profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist in Form, Farbe und Material anzugleichen.
 - 5.8 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bündig an und in der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung ist unzulässig.
 - 5.9 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,00 m beantragen. Zwischen Zaun und Boden ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.
- 6. 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 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 Mindestqualitäten:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150cm
 - 6.6 Sofern Flachdächer nicht als Terasse genutzt werden, sind diese dauerhaft und fachgerecht mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 7. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG**
 - 7.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o.ä.; Büroräume o.ä.) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

- 7.2 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen gilt: erf. R'w,ges ≥ 38 dB
- 7.3 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- 7.4 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.a.
 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.
- 7.5 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 7.6 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

Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag fällige 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.

Im Baubestand der Flur Nr. 526/2 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Das Gebäude unterliegt Bestandsschutz. Bei Veränderungen, Abbruch und neubaugleichen Umbauten sind die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag erforderlichen Abstände einzuhalten.

Erforderliche Zahl von Stellplätzen
 Es gilt die Satzung der Gemeinde Bernau a. Chiemsee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (Stellplatzsatzung).

Umgang mit Niederschlagswasser
 Für die Berechnung der Abstandsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassern in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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

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

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 demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.

Artenschutz
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist es u.a. verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass laut Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind z. B.:
 - Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
 - Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim.
 - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Bei den Beleuchtungsanlagen ist grundsätzlich Art. 11a 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 Bauamt der Gemeinde Bernau a.Chiemsee zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2023
 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 Aufstellung des Bebauungsplans "Bohlmoosstraße Süd" 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.

Bernau a.Chiemsee, den

- Siegel -
 Irene Biebl-Daiber
 (Erster Bürgermeisterin)

Ausgefertigt

Bernau a.Chiemsee, den

- Siegel -
 Irene Biebl-Daiber
 (Erster Bürgermeisterin)

6. 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 Biebl-Daiber
 (Erster Bürgermeisterin)

GEMEINDE BERNAU A.CHIEMSEE
 LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Bohlmoosstraße Süd"

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 31.01.2024
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
 Planungsgruppe Strasser
 Marienstr. 3
 83278 Traunstein
 Tel.: 0861 / 98 987 -0
 info@plg-strasser.de
 www.plg-strasser.de
 Format 765 / 535 Bearb.: JU/LH Projekt-Nr. 23029