



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des Änderungsbereichs
- EG 634,90 Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNNH
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Fläche für Garagen und Eingangsüberdachungen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ortsrandeingrünung
- Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Ausgleichsfläche

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 131/5
- Baumpflanzung innerhalb Ausgleichsfläche, Standortvorschlag

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Der Änderungsbereich ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt.
3. Die Wandhöhe ist mit höchstens 6,30 m festgesetzt.
4. Bezugspunkte für die Wandhöhe ist der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite.
5. Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
6. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
7. Auf dem Grundstück sind 2 standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume zu pflanzen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden 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

8. Die im Planteil festgesetzte 355 qm große Ausgleichsfläche ist als Vegetationsmosaik aus naturnahen Heckenelementen und extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln.

Hierzu ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist in den ersten 3 Jahren 3 x ab Mitte Juni und danach maximal 2 x pro Jahr ab Mitte Juli zu mähen. Hiebe sind wechselnd min. 10% als Brache zu belassen, das Mahdgut ist abzufahren. Innerhalb der Fläche sind 4 regionaltypische Obstbäume der Qualität Hochstamm, StU min. 10-12 cm in einem Pflanzraster von 10x10 m zu pflanzen. Eine Düngung der Fläche sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist mit Eichenpfosten zu markieren.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hittenkirchen Dorf" in der Fassung.

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen  
 Für die Abstandflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

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

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. Gewässereinleitung 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. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser  
 Gebäude sollen bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

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

Bodendenkmäler  
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BlfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Bernau a. Chiemsee, den .....

.....  
 Irene Biebl-Daiber  
 (Erste Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt

Bernau a. Chiemsee, den .....

.....  
 Irene Biebl-Daiber  
 (Erste Bürgermeisterin)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung 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 .....

.....  
 Irene Biebl-Daiber  
 (Erste Bürgermeisterin)

GEMEINDE BERNAU A. CHIEMSEE  
 LANDKREIS ROSENHEIM



**Bebauungsplan Nr. 49  
 "Hittenkirchen Dorf"**

**2. Änderung**

FASSUNG:	Vorentwurf	10.02.2024
	Entwurf	.....
	Planfassung f. Bekanntm.	.....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000