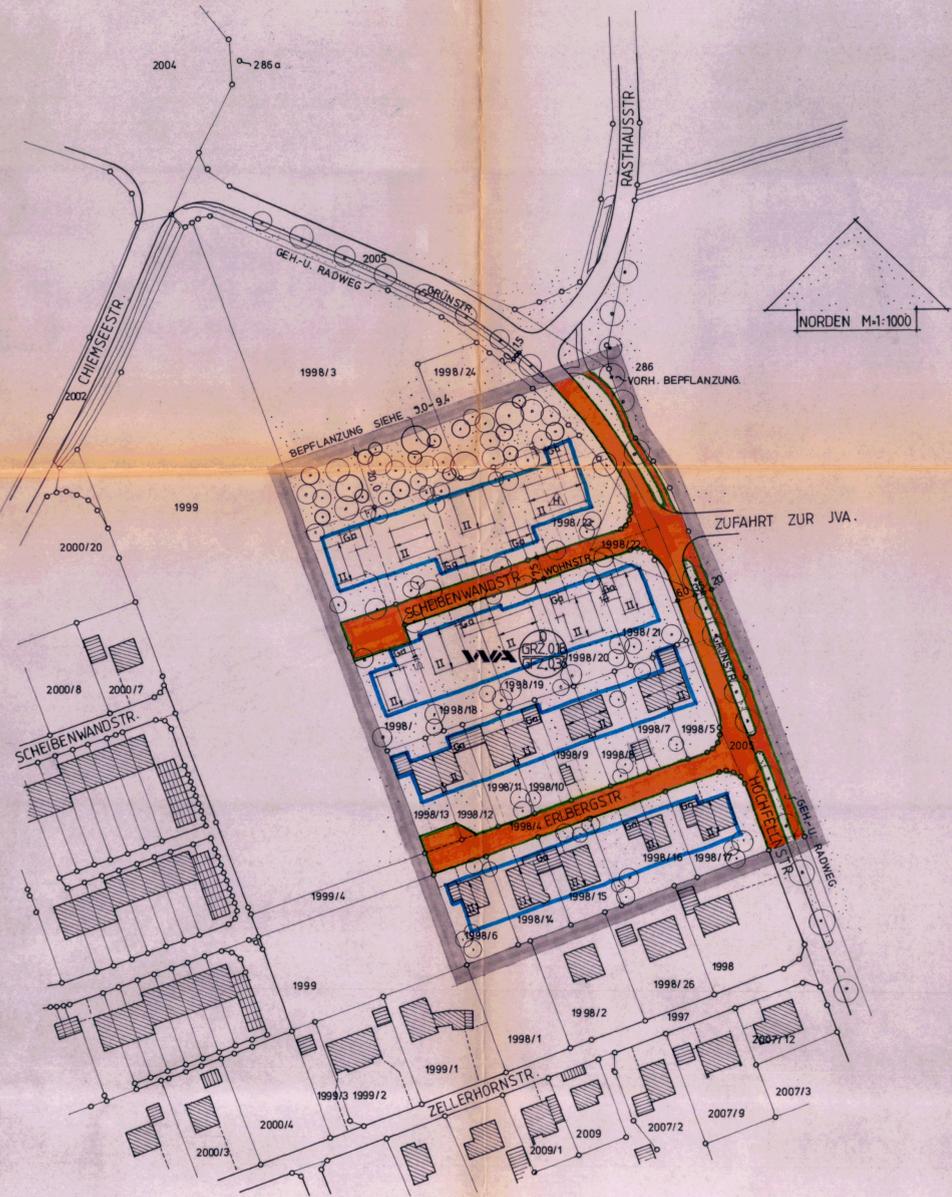


BEBAUUNGSPLAN NR. 9 HOCHFELNSTRASSE FÜR DIE GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE



GEÄNDERT GEMÄSS GEMEINDERATS-
BESCHLUSS VOM 4.12.1984 AM 6.12.84
VOM 21.5.1986 AM 9.8.85

PLANUNGSBÜRO
HOCHBAU - ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
BAUINGENIEUR FERDINAND LEUTNER
BERNAU AM CHIEMSEE
GEÄNDERT VOM 9.8.85

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) der Artikel 91 Abs. 3, Artikel 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 3 BauNVO)

1.1 Wohnbauflächen (W) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind im WA
1. Lt. § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO

1.2.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind unzulässig. Sie können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauG)

2.1 Für Allgemeines Wohngebiet

2.2 **II** 2 Vollgeschosse, über der Decke des 2. Vollgeschosses wird nur eine Fußpfette mit 44,0 cm zugelassen, oder Erdgeschosß mit mindestens 1,70 m Kniestock.

2.2.1 **GRZ** Grundflächenzahl 0,18

2.2.2 **GFZ** Geschosflächenzahl 0,36

2.2.3 Das höchstzulässige festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, selbst wenn die Baugrenzen eine größere bauliche Nutzung zuließen. Umgekehrt dürfen die Baugrenzen nicht überschritten werden, selbst wenn die festgesetzte bauliche Nutzung eine größere Bebauung zuließe.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 **0** Offene Bauweise

3.2 **—** Baugrenze

3.3 **↔** Firstrichtung
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

3.4 **▭** Satteldach ist zulässig.
Flachdach ist unzulässig.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)

4.1 **■** Straßenverkehrsflächen

4.2 **—** Straßenbegrenzungslinie

5.0 Pflanzgebot für Baugrundstücke

5.1 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Strüchler sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

5.2 **○** Pflanzvorschlag siehe 9.0

6.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 **▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 **GA** Garagen
Garagen sind grundsätzlich auf den in dem Plan festgelegten Flächen zu errichten. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig. Fertiggaragen aus Wellblech, Wellblech oder außen nicht verputztem Holzfachwerk sind nicht zulässig. Garagen sind nach Möglichkeit unter dem Hauptdach anzuordnen oder mit Satteldächern zu versehen. Die Garagen sind mit Holztoren auszustatten.

7.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für Allgemeines Wohngebiet (WA)

7.1 Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 24 Grad auszubilden.

7.2 Dachgauben oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.

7.3 Die Dacheindeckung hat nur mit rotem oder rotbraunem Ziegel- oder Betonmaterial zu erfolgen.

7.4 Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird für jedes Gebäude einzeln bestimmt. Die Abnahme des Schnurgerüstes muß im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen.

7.5 Die Außenwandflächen sind zu verputzen bzw. mit Holz zu verschalen. Klinker- und Bruchsteinmauerwerk, sowie Kunst- und Zierputz jeglicher Art ist untersagt.

7.6 Glasbausteine dürfen in den Außenflächen nicht verwendet werden.

7.7 Geputzte Flächen sind weiß, Holzflächen sind braun zu streichen oder natur zu belassen.

7.8 Sockel sind putzbündig auszuführen und dürfen nicht aus Bruch- oder Klinkermauerwerk bestehen.

7.9 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

8.0 Immissionsschutz - Hinweise

8.1 Die geplanten Schlaf- und Ruheräume sollen an der Südseite der Gebäude liegen.

8.2 Fenster der Schallschutzklasse III gem. der VDI 2719 sind einzubauen.

9.0 Bepflanzung

9.1 **Größbäume**
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Fraxinus excelsior
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Schwarzle - Alnus glutinosa
Traubenkirsche - Prunus padus

9.2 **Wuchsklasse II**
Hainbuche - Carpinus betulus
Birke - Betula pendula
Eberesche - Sorbus aucuparia
Vogelkirsche - Prunus avium
Zitterpappel - Populus tremula

9.3 **Obstbäume**
Apfelbaum
Birnenbaum
Kirschbaum
Zwetschgenbaum
Nußbaum

9.4 **Sträucher**
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Welliger-Schneeball - Viburnum lantana
Haselnuß - Corylus avellana
Hartriegel - Cornus sanguinea
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schneeball - Sebnum opulus

10.0 Hinweise

10.1 **Planzeichen**
bestehende Grundstücksgrenze

▨ vorhandene Wohngebäude

▨ vorhandene Nebengebäude

--- Vorschlag für Teilung der Grundstücke

219/6 Flurstücknummer
— Breite der Straße
Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße geplant und ausgebaut werden.

Begründung:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernau a. Chiemsee entwickelt.

2. Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee ist als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingestuft. Nach den Zielsetzungen des Regionalplans Südoberbayern (18) soll sich die Wohnsiedlungstätigkeit im Alpenraum und in den Erholungsgebieten des Alpenvorlandes auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränken.

3. Der Bebauungsplan Nr. 9 (Hochfellnstraße) hat zum Ziel, Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Diese Zielsetzung wurde durch ein notarielles Kaufvertragsangebot mit den betroffenen Grundeigentümern erreicht. Durch dieses notarielle Kaufvertragsangebot wird sichergestellt, daß die auszuweisenden Wohnbauflächen einheimischen Bauinteressenten zu erträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden können. Ein Bedürfnis für die Ausweisung von Wohnbauflächen für den freien, uneingeschränkten Wohnungs- und Immobilienmarkt besteht nicht.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Eicht. Es grenzt nördlich an das bestehende Baugebiet Eicht an und hat eine Größe von ca. 0,045 ha..

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
Bahnhof - 1.100 m
Omnibushaltestelle - 1.800 m
Evangelische Kirche - 1.400 m
Katholische Kirche - 1.600 m
Volksschule - 1.700 m
Versorgungsläden 600 - 1.800 m

3. Das Gelände ist eben.
Das Grundwasser liegt ca. 1,50 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Lehm und Seesand.

5. Es ist noch keine Bebauung vorhanden. Der bestehende Baumbestand ist im Bebauungsplan eingetragen.

C. Geplante bauliche Nutzung:

1. Vorgesehen ist die Errichtung von acht Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und einem Mehrfamilienwohnhaus zur Abdeckung des örtlichen Wohnbedarfs.

2. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 45 Einwohner mit ca. acht bis zehn volksschulpflichtigen Kindern im Gebiet wohnen.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind bodenordnende Maßnahmen **nicht** notwendig.

E. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Scheibenwandstraße und die Hochfellnstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bernau/Ch.. Der Anschluß ist sofort möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde Bernau/Ch.. Der Anschluß ist sofort möglich.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der ISAR-Amperwerke.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung:

Der Gemeinde Bernau a. Chiemsee entstehen voraussichtlich folgende, vom Ingenieurbüro Georg Bayer, Bernau/Ch., ermittelte Kosten:
1. Erschließungsstraße mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung 147.000,- DM
2. für die Wasserversorgung ca. 25.000,- DM
3. für die Abwasserbeseitigung ca. 45.000,- DM
4. für Nachfolgelasten /,- DM
217.000,- DM

G. Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Ablösung der Erschließungsbeiträge durch die derzeitigen Grundeigentümer und Erhebung der satzungsgemäßen Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasserbeseitigung.

H. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen, um die anstehenden Bauwünsche der ortsansässigen Interessenten verwirklichen zu können.

Verfahrensmerkmale:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 26. August 1905 bis 29. September 1905 im Rathaus Bernau a. Chiemsee öffentlich ausgelegt.

Bernau a. Chiemsee, den .. 27. Juni. 1988

Heinrich Müller
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Bernau a. Chiemsee hat mit Beschluß vom .. 8. Oktober. 1985 ... den Bebauungsplan gem. § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Bernau a. Chiemsee, den .. 27. Juni. 1988

Heinrich Müller
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rosenheim gemäß § 11 Abs. 1 BauG mit Schreiben vom 09.02.1988 angezeigt. Das Landratsamt hat gemäß § 11 Abs. 3 und § 206 BauG sowie § 2 Abs. 2 ZustVBauG mit Schreiben vom 29.04.1988 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben zu sein scheint, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauG rechtfertigen würde. **04.08.88**

Landratsamt
Rosenheim, den .. 22. Juni. 1988

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am .. 22. Juni. 1988 ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauG in Kraft getreten.

Der Plan einschließlich Begründung kann ab diesem Zeitpunkt im Rathaus eingesehen werden.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, 215 BauG wurde hingewiesen.
Bernau a. Chiemsee, den .. 27. Juni. 1988

Heinrich Müller
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 HOCHFELNSTR. FÜR DIE GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -