

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erläßt auf Grund
 - der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

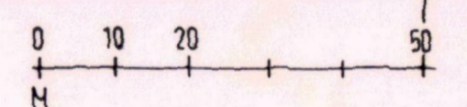
1.000 **Festsetzung durch Planzeichen**

- █ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:
- (M) Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Baugrenze
- 30 ZB Max. zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- A ZB Baugartier
- 1 ZB Nummer der einzelnen Bauteile
- II ZB Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- D ZB Dachgeschoss in Abhängigkeit der zulässigen Kniestockhöhe unterhalb der Vollgeschossgrenze
- KN 0,40 ZB Max. zulässige Kniestockhöhe, gemessen von OK, Rohdecke bis OK Fußplatte
- Mittelspannkabel IAW 20 KV
- △ Sichtdreieck
- ← → Firstrichtung
- ▽ 0,00 ZB ungefähre Geländehöhenkote
- Garagen und Stellplätze:
- □ □ □ Stellplätze
- □ □ □ Garagen
- □ □ □ Tiefgaragen
- □ □ □ Rampe für Tiefgarage
- ▽ △ Einfahrt und Ausfahrt
- Verkehrsflächen:
- Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit begleitendem, befahrbarem Grünstreifen, z.B. Schotterterrassen
- Fußweg
- Grünordnung:
- Pflanzbot
Bäume bodenständiger Art
- ⊗ Erhaltung von Einzelbäumen
- ☁ Pflanzbot
gruppenweise Pflanzung heimischer Sträucher
- ▒ private, offene Verkehrsflächen, wie Garagenvorplätze, Einfahrten, Stellplätze usw. Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material
- Bechlauf



**BEBAUUNGSPLAN
AN DER ROTTAUER STRASSE**

ARCHITECTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
HOCHPLATTENSTRASSE 20
8200 ROSENHEIM
TEL. 08031/69091



- 2.000 **Festsetzung durch Text**
- 2.100 **Art der baulichen Nutzung**
Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und 9 Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
In den Dachgeschossen der Bebauung sind in Einbeziehung des § 1, Abs. 7.1 und § 6 BauNVO nur Wohnungen zulässig.
Verkaufs- und Ladenutzung ist im allgemeinen nicht zulässig, bis auf Baugartier B, Bauteil 2, im erdgeschossigen Verbindungsbau.
- 2.200 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe bei dem Baugartier B:
- der max. überbaubaren Grundflächen
- der Geschoszahl
bei dem Baugartier A und C:
- der Grundflächenszahl (GRZ)
- der Geschosflächenzahl (GFZ)
- der Geschoszahl
- 2.211 Baugartier B
Bauteil 1,2,3 u.4: 2 Vollgeschosse, Kniestock mit max. 0,40 m, Dachneigung 20° - 26°, mit erdgeschossigem Verbindungsbau zwischen Bauteil 1 und 2
- 2.212 Baugartier A und C
Die Grundflächenszahl (GRZ) wird auf max. 0,30, die Geschosflächenzahl (GFZ) auf max. 0,40, die Geschoszahl auf max. II + D (Kniestock 0,40 m) festgesetzt.
- 2.213 Die zulässige Grundfläche darf im Baugartier B durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten) bis zu 100% überschritten werden.
- 2.300 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.310 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise
- 2.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
Überschreitungen der Baugrenzen sind für geringfügige Bauteile, wie Erker, Balkone usw., gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.
- 2.312 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesen Fällen gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
- 2.313 Die Höhe des Erdgeschosfußbodens wird von Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- 2.400 **Gestaltung**
- 2.410 Sämtliche Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen, sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen.
Die Dachneigung der Hauptgebäude ist bei den Bauteilen 1 bis 4 im einzelnen festgesetzt und beträgt im übrigen ebenso 20° - 26°.
Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden.
- 2.411 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- 2.412 Durch die Nähe zur B 309 sollten die Schlaf- und Ruheräume auf die der Straße abgewandten Seite gelegt werden.
- 2.500 **Werbung**
- 2.510 Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schürfen mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.
- 2.600 **Garagen und Stellplätze**
- 2.610 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche festgesetzt, bzw. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.
- 2.611 Die Anzahl der Stellplätze ist nach den Richtlinien der Satzung der Gemeinde Bernau zu ermitteln und muß auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
- 2.612 Die Garagenvorplätze, Einfahrten, Fahrgassen und Stellplätze sind offenhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B. wassergebundene Decken mit Kalkspalt, Schotterterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rostfugen.
- 2.613 Um auf der TG eine Grünpflanzung (Sträucher, usw.) zu ermöglichen, wird die Überdeckung für diese Bereiche auf mind. 50cm festgesetzt. Für Baumpflanzungen von Bäumen mit Hochstämmen ist ein entsprechender Baumgraben in der TG vorzusehen.

- 2.700 **Einfriedigungen:**
- 2.710 Zur Grünfläche im Süd-Westen sind nur Einfriedigungen als Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 0,90 m ohne durchgehende Betonsockel zulässig.
Einfriedigungen zwischen den Grundstücken können auch als Maschendrahtzäune zugelassen werden.
Bei den Bauteilen 1,2,3 und 4 ist zur Rottauer Straße keine Einfriedigung zulässig.
- 2.800 **Grünordnung:**
- 2.810 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Stammumfang der Laubbäume mind. 14 - 16 cm, bzw. eine Größe von mind. 300 - 350 cm. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
Mögliche Pflanzarten:
Bäume: Corylus colurna - Buche
Tilia cordata - Winterlinde
Juglans regia - Walnußbaum
Amenchier canadensis - Felsenbirne
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
sämtliche heimische Obstbäume
Sträucher: Gruppenweise Strauchpflanzung
Sträucher mind. 60-100 cm hoch, mit folgenden Arten: Hasel, Holler, Hartriegel, Schneeball, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose....
- 2.811 Geschnittene Hecken, Koniferen-Hecken, Thujen-Hecken, sowie säulen- und pyramidenförmige Gehölze sind unzulässig.
- 2.812 Zusammen mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, die die Befestigung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.
- 2.813 Der Bachlauf darf nicht geschlossen oder verrohrt werden und ist in Verbindung mit dem Fußweg unbedingt zu erhalten. Der Abstand von baulichen Anlagen zum Bachbett muß mind. 4,00 m betragen.
- 2.814 Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bäume nur mit Hochstämmen ab 2,00 m zulässig.
- 2.815 Die vorhandenen, als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 2.816 Die festgesetzte Mindestpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude durchzuführen.
- 2.900 **Sonstiges:**
- 2.910 Ableitung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Einleitung in die Straßentwässerung ist nicht zulässig.
- 2.920 Die Abfallbehälter sind auf fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden aufzustellen.
- 2.930 Es wird darauf hingewiesen, daß zur Löschwasserversorgung ein Überflurhydrant nach DIN 3222, DN 100, mit einer Leistung von mindestens 800 l/min. im Geltungsbereich B zu errichten ist.
- 2.940 Es wird darauf hingewiesen, daß bei extremem Hochwasser der im Norden angrenzende Bach über die Ufer treten kann.
- 2.950 Wegen der zu erwartenden Überschreitung der Lärmgerichtwerte sollten Schlaf- und Ruheräume auf die der Rottauer-Straße abgewandten Seite gelegt werden.
Die Verwendung von Lärmschutzfenstern wird angeregt.
- 3.000 **Hinweise:**
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 197 ZB Flurnummer
- ▨ bestehende Wohngebäude
- ▨ bestehende Nebengebäude
- 4.000 **Begründung:**
Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter Katastermaler Lagepläne M 1:1.000 gefertigt - Stand Mai 1991.
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

- 5.000 **Verfahrensvermerke:**
- 5.100 Aufstellungsbeschluss am 04.12.1990
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 16.01.1992 § 3 Abs. 1 BauGB
- 5.300 Öffentliche Auslegung vom 20.07. bis 20.08.1992 § 3 Abs. 2 BauGB
- 5.400 Satzungsbeschluss am 29.09.1992 IV 1R-1-610-1/3
- 5.500 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. C.3-3/10 vom 16.06.1993 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.
- 5-600 Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 05.07.1993

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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

06.07.1993 Datum
 1. Bürgermeister
 Rosenheim, 21.07.93
 Landratsamt
 Rosenheim



**GEMEINDE BERNAU A. CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 - 6. Ausf.
AN DER ROTTAUER-STRASSE M 1:1000**



PLANUNG: ARCHITECTURBÜRO LUDWIG LABONTE
 VORENTWURF: JAN 1992
 ENTWURF: 29.06.92