



- A) Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen
- 01. Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsgebietes
  - 02. Mischgebiet (BauNVO 5/6)
  - 03. Baugrenze
  - 04. Ein- und Ausfahrt
  - 05. Nicht öffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze, Verbundpflaster, Nebenanlagen zulässig
  - 06. Nicht öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahnen, Asphalt, Nebenanlagen zulässig
  - 07. Öffentliche Verkehrsfläche
  - 08. Öffentliche Grünfläche
  - 09. Nicht öffentliche Grünfläche
  - 10. **WH** Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß = 4,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden
  - 11. **FH** Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß = 9,00 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden
  - 12. **GR** Zulässige Grundfläche als Höchstmaß = 1.280 m<sup>2</sup>, davon max. 1200 m<sup>2</sup> Grund-/Geschoßfläche für Einzelhandel

- E) Textliche Festsetzungen
- 01. Art der baulichen Nutzung
  - 01.01. Das ausgewiesene Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.
  - 01.02. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandels-geschäfts und eines Backshops mit Cafefetrieb.
  - 02. Maß der baulichen Nutzung
  - 02.01. Die Brutto-Geschoßfläche des Lebensmittel-Einzelhandels-geschäfts mit Backshop darf maximal 1200 m<sup>2</sup> betragen; zusätzlich dürfen für das Cafe ca. 80 m<sup>2</sup> Geschoßfläche hinzugerechnet werden. Überdachungen o.ä. werden nicht auf die Brutto-Geschoßfläche mitangerechnet.
  - 03. Höhe der baulichen Anlagen
  - 03.01. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe wird auf maximal 4,50 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Oberkante Erdgeschossfußboden wird das Maß 10 cm über OK des bestehenden Geh- und Radweges an der Bundesstraße B 305 in Höhe des mittleren Grenzpunktes an der östlichen Grundstücksgrenze = 54.127 m üNN festgelegt.
  - 03.02. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
  - 04. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 04.01. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

- 13. **DN** Dachneigung 20° - 22°
- 14. **PYL** Werbepylon h = max. 6,0 m über Gelände
- 15. Neuer, nicht öffentlicher Geh- und Radweg
- 16. Fläche für Sichtdreieck
- 17. Sichtschutz in Form von Palisaden, Holzzaun o.ä. mit max. 1,5 m über Niveau Lindenstraße bzw. über dem Geländeniveau auf der Westseite des Sichtschutzes
- 18. Maßzahl (z.B. 5.00 m)

- B) Zeichenerklärung für Hinweise
- 01. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
  - 02. Bestehendes Gebäude
  - 03. Im Bau befindliche Straße
  - 04. Vorschlag für zu errichtenden Stellplatz

- 05. Nebenanlagen
- 05.01. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. für Einkaufswagen, Fahrräder etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 06. Abstandsflächen
- 06.01. Abstandsflächen sind gemäß BayBO einzuhalten bzw. durch Abstandsflächenübernahme zu sichern.
- 07. Werbeanlagen
- 07.01. Werbeanlagen sind an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufen und in den Giebelbereichen zulässig. Für die Sammelwerbung ist ein Werbepylon bzw. eine Werbestele erlaubt. Eine Höhe von 6,0 m über Gelände darf dabei nicht überschritten werden. Im Bereich des Geh- und Radweges muss die Unterkante der Werbestele des Pylons mindestens 3,0 m über Geländeoberfläche liegen.
- 07.02. Die Errichtung von Fahnenmasten auf den privaten Grünflächen ist zulässig.
- 08. Lkw-Anlieferzeiten
- 08.01. Die Lkw-Anlieferzeiten werden von Montag bis Samstag auf 6:00 - 20:00 Uhr beschränkt; entsprechend schalltechnischen Gutachten. Lkw-Anlieferungen für den Lebensmittelbetrieb sind an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.

- 05. Vorschlag für zu errichtende Anlieferrampe
- 06. Vorschlag für zu errichtendes Gebäude
- 07. Vorschlag für zu errichtenden öffentlichen Geh- und Radweg zwischen Lindenstraße und Rottauer Straße

- C) Textliche Hinweise
- 01. Zum Schutz der umliegenden Bebauung von von Lkw-Warenanlieferung bei Nacht ausgehenden Schallmissionen wird auf das schalltechnische Gutachten der Acco GmbH vom 31.10.2007 verwiesen.
  - 02. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 09. Freiflächen
- 09.01. Die unbebauten Flächen sind - soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Anlieferflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind - gärtnerisch entsprechend den Festsetzungen für die Grünordnung zu gestalten.
- 09.02. Stellplätze sind mit Verbundpflaster zu gestalten, bei Fahrbahnen ist Asphalt zulässig.
- 10. Niederschlagswasser
- 10.01. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem ausgewiesenen Grundstück nach den geltenden Normen zu versickern. Die Versickerung erfolgt durch Rückhalt und gedrosselten Ablauf aus den Bauflächen mittels Rigolen, Rohrrigolen o.ä.
- 11. Sichtdreiecke
- 11.01. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberfläche um nicht mehr als 0,8 m überragen. Auch dürfen dort mit Ausnahme eines Zufahrtsschildes und hochstämmiger Bäume keine dieses Maß überschreitende genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden.
- 12. Sicht- und Lärmschutz
- 12.01. Der geplante Sichtschutz ist mindestens im Bereich der Lade- und Rangierzone in einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Niveau der Lindenstraße bzw. über dem Geländeniveau auf der Westseite des Sichtschutzes zu errichten. Ausführungs- und Gestaltungsdetails sind im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes vorzulegen.
- 12.02. Der unmittelbare Ladebereich ist lärmschützend in Form einer Einhausung oder mit einer Ladeschleuse mit vergleichbarem Wirkungsgrad auszuführen.

- D) Festsetzungen für die Grünordnung
- 01. Für die entsprechend den planerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämmige 3 x v. mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu wählen.
  - 02. Alle entsprechend den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
  - 03. Artenliste vorgeschlagener Bäume und Sträucher:

- Zu pflanzender Laubbaum folgender Arten:
- A Acer platanoides, Spitzahorn
  - Ap Acer pseudoplatanus, Bergahorn
  - Cb Carpinus betulus, Hainbuche
  - Or Quercus robur, Eiche
  - So Sorbus aria, Mehlbeere
  - Tc Tilia cordata, Linde
  - Fs Fagus sylvatica, Rotbuche
  - Sx Salix alba, Silberweide
- Zu pflanzende Landschaftssträucher folgender Arten, 2 x v., 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, versetzt auf Lücke, in Gruppen von 3 - 5 - 7 Stück einer Art:
- Cornus sanguinea, Hartriegel
  - Corylus avellana, Haselnuss
  - Ligustrum vulgare, Liguster
  - Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
  - Rhamnus frangula, Faulbaum
  - Viburnum lantana, Schneeball
  - Rosa canina, Hundrose
  - Prunus spinosa, Schlehe

- F) Verfahrenshinweise
- 1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat Bernau a. Chiemsee hat in der Sitzung vom 11.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2008 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2008 hat in der Zeit vom 11.09.2008 bis 18.09.2008 stattgefunden.
  - 3. Trägerbeteiligung  
Zu dem Vorentwurf/Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 11.09.2008 bis 18.09.2008 beteiligt.
  - 4. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2008 bis 18.09.2008 öffentlich ausgestellt.
  - 5. Satzungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11.09.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2008 als Satzung beschlossen.
- Bernau a. Chiemsee, den 11.09.2008
- Klaus Dober  
Erster Bürgermeister
- 
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Bernau a. Chiemsee, den 11.09.2008
- Klaus Dober  
Erster Bürgermeister
- 

AUSFERTIGUNG

**GEMEINDE BERNAU A. CHIEMSEE**  
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 34  
**VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN**  
ERRICHTUNG EINES LEBENSMITTEL-EINZELHANDELSGESCHÄFTS MIT BACKSHOP/CAFE

AUF FL.-NR. 184/TEILFLÄCHE UND 183/12/TEILFLÄCHE  
GEMARKUNG BERNAU A. CHIEMSEE

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit dem § 233 Abs. 1 BauGB, der Art. 91, 3, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhaben- und Erschließungsplan als

**SATZUNG**

M = 1 : 500  
Blatt Nr. 01  
Grundriss  
Fertigstellungsdaten:  
Entwurf: 31.08.2007  
1. Änderung: 17.12.2008  
2. Änderung: 17.09.2009

ENTWURFSVERFASSER

**GAAR+DESCH**  
PLANUNGSBÜRO FÜR INDUSTRIE- UND WOHNUMBAU  
WALDMESTERSTRASSE 4 83109 GROSSKAROLINENFELD  
TELEFON 08031 / 25660 TELEFAX 08031 / 256650  
PROJEKTBEARBEITUNG: TRAUDL WIRSING, DIPL.-ING.(FH)  
01034/3C