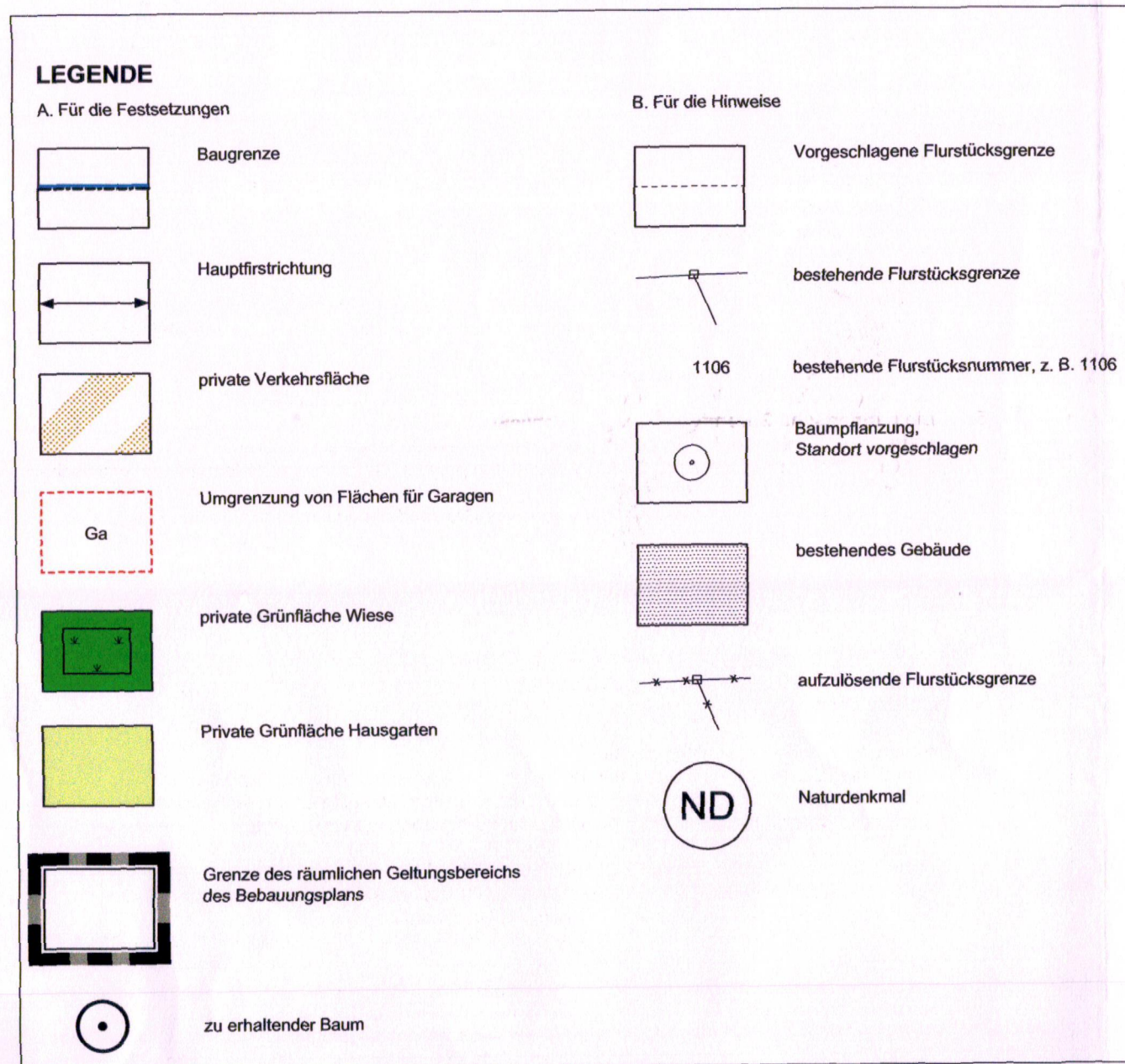
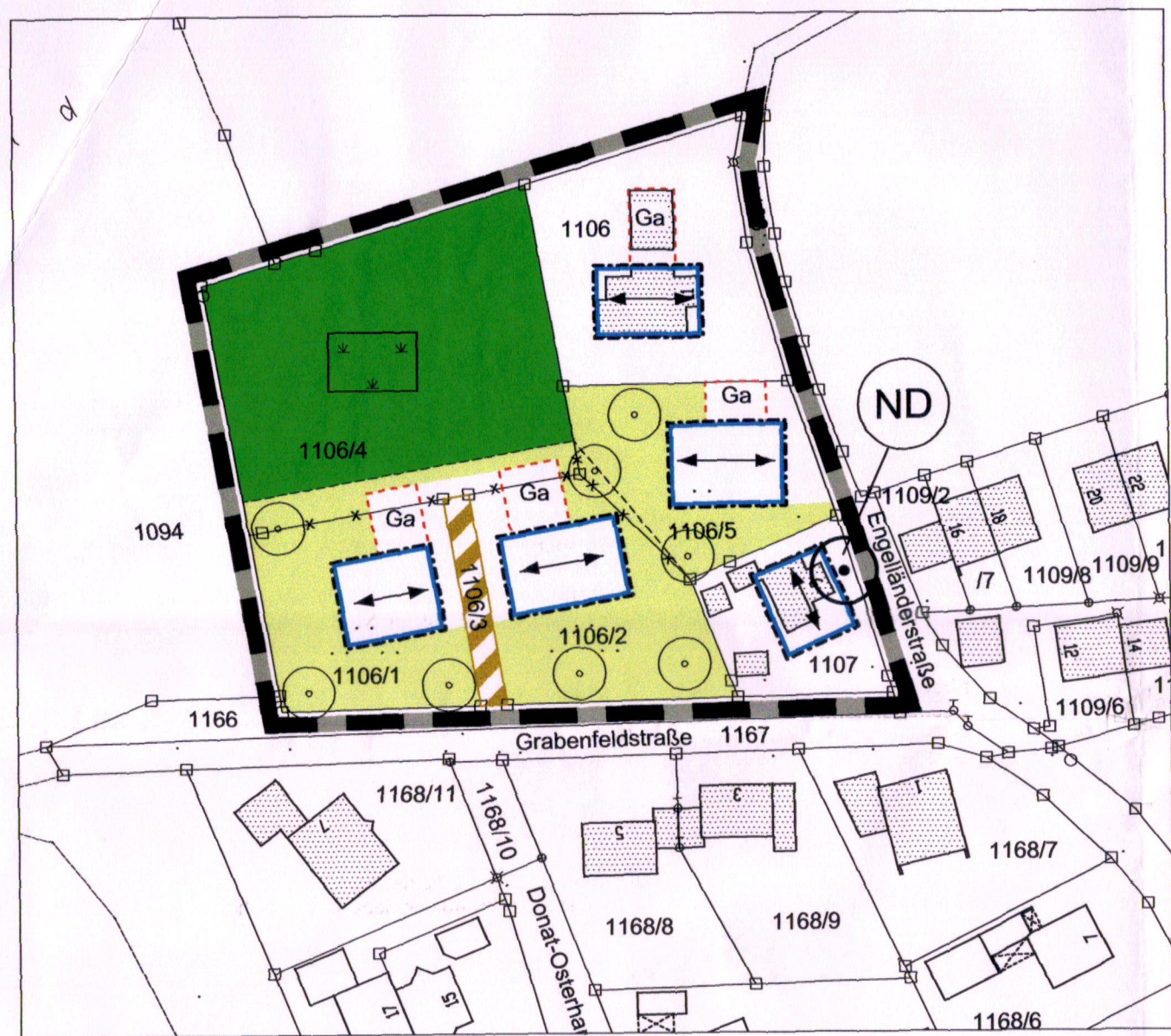


Präambel
Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

- 1. Art und Mass der Baulichen Nutzung:**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO.
Die **Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.
Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.
Je **Wohngebäude** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig.
 - 1.2 Mass der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl max. 0,23
Es sind Gebäude mit **max. 2 Vollgeschossen** zulässig.
Die **seitliche Wandhöhe** wird mit max. 6,30 m festgesetzt.
Die **Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Rohfussboden EG (RFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Oberkante RFB EG wird auf max. 0,15 M über dem bergseitig in Gebäudemitte liegenden natürlichen Gelände festgesetzt.
- 2. Baugestaltung**
 - 2.1 Gebäudeform:** rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden. Nebengebäude (z. B. Freisitze) dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen.
 - 2.2 Dächer:**
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18-27 Grad.
Dachform: regelmässiges **Satteldach**.
Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist **unzulässig**.
Solkollektoranlagen zur Heizungsunterstützung mit einer Größe über 9 qm sind nur bei Firstrichtung Ost-West auch **steiler als das Dach** (aufgeständert) zulässig. Sie können nach Art. 64 BayBO freigestellt werden.
Dachdeckung: naturrote kleinformatige Materialien
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.
Dachüberstände:
Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,70 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.
Dachgauben (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte:** **unzulässig**.
 - 2.3** Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 1,0 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen.
Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
 - 2.4 Dachaufaltungen** sind **unzulässig**
 - 2.5 Fassadenverkleidung:** Holz oder Putz
- 3. Garagen/ Stellplätze**
 - 3.1 Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig. Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und zulässig.
Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **talseitig max. 3,00 M**.
Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfussboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 3.2 Stellplätze:** **keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - 3.3** Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
 - 3.4** Je **Wohneinheit** sind mind. **1,5 Stellplätze** zu errichten.
- 4. Gelände**
Geländemodellierungen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen "Hausgärten" bis zu einer Höhe von 1,25 M zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist direkt an das natürliche Gelände anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 M darunter angefüllt werden. Bei Hanggrundstücken sind hiervon Ausnahmen zulässig.
- 5. Grünordnung / Landschaftspflege**
 - 5.1** Je Baugrundstück sind **mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbäum auf Privatgrund im Übergang zur Erschliessungsstrasse zu pflanzen.
 - 5.2 Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 5.3** Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.
 - 5.4** Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflanzen und zu erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - 5.5** **Innerhalb** der festgesetzten **privaten Grünflächen "Hausgärten"** ist die Anlage von **Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugängen** zulässig.
 - 5.6** Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
 - 5.7** Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 - 5.8** Zur **Ortsrandeingrünung nach Süden** sind auf den privaten Grünflächen Obstbäume und heimische Laubsträucher als lockere Pflanzgruppen zu verwenden.
 - 5.9** Die **private Grünfläche "Wiese"** ist als extensives Grünland ohne Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften. Die Mahd ist max. 3 x jährlich durchzuführen.
- 6. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird eine 0,095 ha grosse Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Bernau verwendet.
Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmassnahmen ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschliessen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 7. Ableitung von Niederschlagswasser**
 - 7.1** Vom Bauwerber sind in Absprache mit der Gemeinde Sickerschächte bzw. Rigolen zu errichten.
Zu Retentionsräumen in Form von Rigolen mit gedrosseltem Ablauf in einen Regenwasserkanal wird das spezifische Retentionsvolumen und die Drosselabflusspende wie folgt festgelegt:

- spezifisches Retentionsvolumen 21,2 l je m² befestigter Fläche
- somit bei durchschnittlich 200 m² undurchlässiger Fläche ein Rückhaltevolumen von ca. 4,2 m³
- Das Volumen kann in Form eines Schachtes mit Drosselabfluss oder mit
- einem Rigolensystem geschaffen werden. Beim Rigolensystem ist ein Hohiraumgehalt von 30% (Rollkies) anzusetzen. Für das erforderliche Rückhaltevolumen von 4,2 m³ ist somit eine Rollkiespackung von 14 m³ Volumen erforderlich (Verfüllen der Rohrgräben der Regenwasserableitungen mit Rollkies).
Der Begründung zum Bebauungsplan ist als Hinweis ein Regelplan eines Rigolensystems mit Drosselschacht vor der Einleitung in einen Regenwasserkanal beigefügt.
Die Ableitung von Niederschlagswasser ist ebenfalls im Entwässerungsplan darzustellen.
Darüber hinaus sind die "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungs-verordnung - NW-FreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30) sowie die "Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AIMBI. Nr. 3/2000 S. 84) zu beachten.



- 7.2** Für den Fall, dass bei Beachtung der Regeln Ziffer 7.1 das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar ist, z. B. bei undurchlässigem Untergrund oder sehr hohem Grundwasserstand, bei Vernachlässigung bestehender Bauwerke oder anderen schwerwiegenden Nachteilen, kann **unverschnitztes** Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer geleitet werden. Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)" vom 01.02.2002 (AIMI 2002 S. 121) zu beachten (soweit technisch anwendbar). Die TRENOG löst nicht das Problem in ein Oberflächengewässer einleiten zu können bzw. bei einer entsprechenden Hochwasserlage im Gewässer ggf. ein Rückstauproblem zu haben.
- 8.** Spätestens zur Bauantragstellung des Bauvorhabens auf Flurnummer 1106/1 ist ein dinglich oder in anderer geeigneter Rechtsform gesicherter Nachweis vorzulegen, dass auf dem westlichen Nachbargrundstück FlNr. 1094 mindestens auf einem angrenzenden Streifen von 10 m ein nach Westen gestufter Waldrand geschaffen wird, der zuerst aus einer Strauchschicht und anschliessend aus Bäumen 2. Ordnung (z. B. Hainbuche) aufgebaut ist.

Textliche Hinweise

- 1.** Mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2008 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2008 bis 30.05.2008 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.06.2008 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.2008 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 04.08.2008
Daiber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.08.2008 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Bernau a. Ch. zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bernau a. Ch., den 04.08.2008
Daiber, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

GRABENFELD-/

ENGELLÄNDERSTRASSE

GEMEINDE BERNAU A. CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

— 2. Ausfertigung —

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE