



**Präambel**

Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. **Art der Baulichen Nutzung:**  
Das Baugebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 sind unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
  - 2.1 **Die GRZ wird wie folgt festgesetzt: MI1 max 0,3, MI2 max. 0,6.**
  - 2.2 **Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind die Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Fertigfußboden EG im Bereich MI1 darf max. 0,35 m über der Straße in der Gebäudemitte liegen. Im Bereich MI2 darf die Oberkante FFB EG max. 0,35 m über dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle des Geländes am Gebäude liegen.
3. Die **Abstandsflächen** nach BayBO sind **einzuhalten**
4. **Baugestaltung**
  - 4.1 **Dächer:**  
**Dachform:** regelmäßiges **Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung**. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.  
**Dachneigung:** 20-27 Grad.  
**Dachdeckung:** naturrote oder braune kleinformatige Materialien oder mattes Blech.  
Die **Dachüberstände** werden mit min. 0,8 m festgesetzt.
  - 4.2 **Negative Dacheinschnitte und Dachgauben** sind unzulässig.
  - 4.3 **Quergiebel im Bereich MI1** sind aus der Traufe zu entwickeln. 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.
  - 4.4 **Dachauflaltungen im Bereich MI1** sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachauflaltung darf nicht über die Traufflinie herausragen.  
Dachneigung der Dachauflaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite des Dachauflaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Traufflänge einschließlich Dachüberstand.
  - 4.6 **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Sie dürfen auch in Teilen nicht als geschlossene Mauer oder Wand ausgeführt werden.
  - 4.7 Die **Fassaden** sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleine Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig. Die Fassaden sind als verputzte Wände oder mit Holzverschalung auszuführen.
  - 4.8 **Photovoltaikanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den Dächern (auch aufgeständert) und Fassaden zulässig.
  - 4.9 **Freilager** sind unzulässig.
  5. **Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
    - 5.1 **Garagen und Nebengebäude** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind **Pultdächer** zulässig, sonst **Satteldächer** und **Zeitdächer**.
    - 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
    - 5.3 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. **Garagen** dürfen die **Baugrenze an einer Seite bzw. einer Ecke überschreiten**, sofern zur seitlichen Nachbargrenze ein **Mindestabstand von 1,75 m** eingehalten wird. Auf den anderen Seiten ist ein **Überschreiten der Baugrenzen unzulässig**.
    - 5.4 Die **seitliche Wandhöhe** für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
    - 5.5 Die **Grundfläche** für Garagen wird mit höchstens 42 qm festgesetzt, die **überdachte Fläche** wird mit höchstens 55 qm festgesetzt.
    - 5.6 **Stellplätze** sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
    - 5.7 Je Parzelle ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 qm innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  6. **Grünordnung**
    - 6.1 Alle **Parkplätze** sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen und einzugrünen. Die Parkplätze sollen als größere zusammenhängende Einheiten angeordnet werden. Pro 4 Parkplätze ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist nach jedem 5. Parkplatz eine Baumscheibe, Größe 2,5 x 5 m vorzusehen.
    - 6.2 Aneinandergrenzende Stellplatzreihen sind durch Grünflächen zu gliedern.
    - 6.3 Pro 400 Quadratmeter Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen.
    - 6.4 Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:  
Großkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Kleinkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18  
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150  
Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflügen und zu erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
    - 6.5 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
    - 6.6 Nadelgehölze und Koniferen, sowie Sorten mit Hängeformen sowie buntblaubige Gehölze sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
    - 6.7 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflügen und zu erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
  7. **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen am Gebäude sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Insgesamt sind je Betrieb 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je bis zu 7,0 m und mit einem Mindestabstand von 3,0 m von Rand des Geh- und Radweges entlang der Rottauer Straße zulässig. Weitere Werbeanlagen, z.B. Pylone, sind unzulässig.
  8. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
Zum Ausgleich des Eingriffes in den **Naturhaushalt** werden gemäß der Begründung 1.360 qm vom Ökokonto der Gemeinde auf dem Grundstück Flurnummer 337, Gemarkung Kling, Stadt Wasserburg, abgebucht.
  9. **Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten** von den Grundstücken zur B 305 Rottauer Straße sind nicht zulässig. Das gilt auch während der Bauzeit.
  10. **Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Diese sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
  11. **Anbauverbotszone**  
Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen nur Stell- und Parkflächen sowie Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung in einem Abstand von 5,0 m ab dem durchgehenden Rand der befestigten Fahrbahn der B 305 Rottauer Straße ausschließlich auf Privatgrund errichtet werden.
  12. **Baulicher Schallschutz**  
In Teilen des Planungsgebietes sind an Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.  
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der D/N 4109 zugrunde zu legen:  
Abstand zur Mittenachse der B 305  
unter 30 m: Lärmpegelbereich V  
30 m bis 65 m: Lärmpegelbereich IV  
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in den oben genannten Bereichen, die nicht über ein von der Bundesstraße B 305 abgewandtes Fenster in einer Westfassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

1. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
2. Eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit ist nicht gegeben. Daher sind bei der Planung der Entwässerungsanlagen die Stellungnahmen des Ingenieurbüros Bichler & Klingenmeier, Bernau a. Chiemsee, vom 08.03.2012 sowie 23.03.2012 (Anlagen zur Begründung dieses Bebauungsplanes) zu beachten.
3. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
4. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser zugeführt werden.
5. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
6. Bauanträge sind wegen der Untersuchung Trinkwasserschutzgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2012 bis 23.07.2012 öffentlich ausgelegt. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2013 bis 28.02.2013. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2013 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2013 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 11.04.13

Daiber, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde am 16.04.13 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 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 17.04.13

Daiber, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 36

## "MISCHGEBIET KREUZSTRASSE/ LINDENSTRASSE"

### GEMEINDE BERNAU A. CH. LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

2. Aufzeichnung

ENTWURFSVERFASSER



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

11009 H:\Projekte Stadtca\Bernau\Planung\BP Lindenstrasse 120523.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 24.01.2013

NORD