

1.00 Festsetzungen durch Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

WA Allgemeines Wohngebiet

--- Baugrenze

Dachform - Walm-, Satteldach

— Abwasserleitung unterirdisch

O offene Bauweise

Garagen und Stellplätze

Tga Tiefgaragen

St Stellplätze möglich

▲ Einfahrtsbereich

Verkehrsflächen

☀ Fußweg

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

● bestehende Bäume - Gruppen

● neu zu pflanzende Bäume - Gruppen

● Sträucher bzw. Strauchgruppen

1.10 Hinweise

— bestehende Grundstücksgrenzen

— aufzuhobende Grundstücksgrenzen

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

283/15 Flurnummern

■ bestehende Wohngebäude

■ bestehende Nebengebäude

A Hausbezeichnung

5 Parzellen-Nummer

2.00 Festsetzungen durch Text

- 2.01 Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kastanienallee 44 soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.
- 2.02 Die Grundflächenzahl wird maximal auf 0,26 festgesetzt, ohne Berücksichtigung von Garagen und Tiefgaragen.
- 2.03 Die Geschosflächenzahl wird auf maximal 0,78 festgesetzt.
- 2.04 Die seitliche Wandhöhe (Traufhöhe) wird maximal festgesetzt:
Gebäude A + B = 9,10 m
Gebäude C + D = 7,50 m
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RB EG) und der Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut. Die OK RB EG wird festgesetzt.
Gebäude A + B = 525,10 üNN
Gebäude C + D = 525,00 üNN
- 2.05 Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 2.06 Die Dachformen können als Satteldach oder Walmdach ausgeführt werden und sind mit einer Dachneigung von 15 - 25° zulässig. Die Firstlinie ist über die Längsseite des Gebäudes auszurichten.
- 2.07 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Es sind folgende Maße einzuhalten:
Walmdach: mind. 20 cm, max. 80 cm
Satteldach: giebelseitig mind. 50 cm, max. 110 cm
traufseitig mind. 50 cm, max. 100 cm
- 2.08 Zur Dacheindeckung sind nur kleinformatige Materialien in naturroter oder mittelgrauer Farbe zulässig.
- 2.09 Photovoltaikanlagen, sowie Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig, jedoch nicht in aufgeständerter Ausführung.
- 2.10 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch und einheitlich in die umgebende Bebauung einfügen.
- 2.11 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den dafür vorgesehenen, im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.12 Pro Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze vorzusehen.

- 4.03.4 Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Rosenheim mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- 4.03.5 Das Einleiten von Stoffen in den Grundwasserkörper (z.B. Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen) ist wasserrechtlich zu behandeln.
- 4.03.6 Die Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgeht, ist wasserrechtlich zu behandeln und durch geeignete Grundwasserleitungsmaßnahmen auszugleichen, soweit nicht nur unerhebliche Veränderungen gegenüber dem natürlichen Zustand zu erwarten sind. Die Unerheblichkeit ist vom Bauwerber vorab überschlägig gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt nachzuweisen.
- 4.05 Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

- 2.13 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,00 m betragen. Es soll der Allecharakter erhalten bleiben.
- 3.00 Grünordnung
- 3.01 Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Es soll wenig eingegrünt werden, um die freie Sicht zur Kirche zu gewährleisten. Es sind überwiegend Sträucher mit maximal 2,0 m - 3,0 m Höhe zu pflanzen. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Die Bäume der bestehenden Kastanienallee sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Neupflanzungen vorzunehmen. Die südliche Bepflanzung der Flurnummer 284 ist nach Ausfall mit niedrigem Gehölz nachzupflanzen, als Schutz zum bestehenden Parkplatz.
- 4.00 Textliche Hinweise
- 4.01 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze und Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- 4.02 Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 4.03 Oberflächen-, sowie Niederschlagswasser von befestigten Flächen, kann nur über den gemeindlichen Regenwasserkanal entsorgt werden.
- 4.03.1 Die Ausführung einer Unterkellerung sollte wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein, sowie Betrachtungen zur Auftriebsicherheit.
- 4.03.2 In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.
- 4.03.3 Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach §49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.00 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2011 bis 09.06.2011 öffentlich ausgestellt.
Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2011 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2011 als Satzung beschlossen.

31.01.2012
Bernau am Chiemsee, den Daiber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.2.2012 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 bereitgehalten. 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.

22.2.2012
Bernau am Chiemsee, den Daiber, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 44 "Kastanienallee"

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erlässt aufgrund

- §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Bayerischen Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (BauNVO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44 "Kastanienallee"
der Gemeinde Bernau am Chiemsee
Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB**

I Planrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 44 mit integriertem Grünordnungsplan als allgemeines Wohngebiet "WA" wird nach §13a im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da für das ehemalige Sportgelände die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gilt.
Die Grundzüge der Umgebung nach §34 BauGB werden nicht wesentlich verändert.

II Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf die Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Absatz 6, Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

III Erfordernis der Planaufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist die geplante Bebauung zu Wohnzwecken auf den Flurnummern 284 + 284/14 + 284/10 und Teilfläche der Flurnummer 284/7.
Die Bebauung im Geltungsbereich soll verdichtet werden, da die wesentlichen Flächen des Baugebietes jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Bedarfsfläche ausgewiesen.
Da die Gemeinde Bernau am Chiemsee ausreichend Flächen als öffentliche Bedarfsflächen ausgewiesen hat, kann auf die vorgesehene Fläche zu Gunsten einer verdichteten Wohnbebauung verzichtet werden.

IV Das Plangebiet

Es handelt sich um ein ca. 0,5 ha großes Areal zwischen Schwärzstraße und Kastanienallee. Westlich schließt sich das freibleibende Grundstück der Gemeinde Bernau am Chiemsee an.

V Städtebauliche Merkmale

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen. Das Plangebiet soll mit 4 Mehrfamilienhäusern Haus A - D und Tiefgaragen bebaut werden. Die Häuser A + B sind mit E + II bebaubar, die Häuser C + D mit E + I + D.
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schwärzstraße.

VI Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird mit Trink- und Brauchwasser durch das Wasserwerk der Gemeinde Bernau am Chiemsee versorgt.
Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem Abwasserzweckverband Chiemsee zugeführt.
Die Stromversorgung erfolgt über den Versorger EON.
Die festen Abfallstoffe (Müll) werden durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.
Die Gebäude sind mit regenerativer Energie zu versorgen.

VII Immissionsschutz

Immissionen für das Baugebiet sind nicht zu erwarten.

GEMEINDE
Bernau am Chiemsee
Landkreis Rosenheim
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

"Kastanienallee"

Fertigungsdaten

Entwurf 20.06.2011
geä. am 12.01.2012

Maßstab 1:1000

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Klausenstrasse 15
83233 Bernau a. Ch.

Ferdinand Leutner

