



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Rathaus
- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art bzw. Maß der baulichen Nutzung
- Nummerierung der Teilbereiche (z. B. 3)
- GR 400 qm
Grundfläche als Obergrenze in qm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz Fuss- und Radweg
- II
Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- II-III
Zahl der Vollgeschosse: mindestens 2 Vollgeschosse, höchstens 3 Vollgeschosse zulässig
- zu erhaltender Baum
- Baumpflanzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sichtdreieck 3m/70m

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer (z. B. 49/2)
- geplante Fuss- und Radwegverbindung
- bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Baumbestand im Kurpark

Präambel
Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (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:**
Im **Mischgebiet** sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nm 6,7 und 8 unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 unzulässig.
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze in der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Musik- bzw. Kulturpavillons zulässig. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Flurnummer 2/8 ist die Errichtung eines Gebäudes für fremdenverkehrsbezogene Nutzung mit einer Grundfläche von höchstens 120 qm und einer seitlichen Wandhöhe von höchstens 4,0 m zulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung:**
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Bereich 1: GRZ max. 0,35, seitliche Wandhöhe max. 6,3 M
Bereich 2: GRZ max. 0,30, seitliche Wandhöhe max. 6,3 M
Bereich 3: GRZ max. 0,40, seitliche Wandhöhe max. 6,3 M
Bereich 4: GRZ max. 0,50, seitliche Wandhöhe max. 8,0 M
Bereich 5: GRZ max. 0,50, seitliche Wandhöhe max. 7,5 M
Bereich 6: GRZ max. 0,40, seitliche Wandhöhe max. 9,0 M
- 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 darf max. 0,35 M über dem natürlichen Gelände liegen.
3. **Die Abstandsflächen** nach BayBO sind einzuhalten
4. **Baugestaltung**
4.1 **Dächer:**
Dachform: regelmäßiges **Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung**. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist für Anbauten auch ein Flachdach zulässig.
Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
Dachneigung: 20-27 Grad. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Dachneigung von 8 bis 12 Grad zulässig.
Dachdeckung: naturrote oder braune kleinformatige Materialien oder mattes Blech, Flachdächer auch begrünt.
Die **Dachüberstände** werden mit min. 0,8 m festgesetzt.
Die Festsetzungen zu den Dächern gelten nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenze in der öffentlichen Grünfläche. Hier ist ein Flachdach unzulässig.
4.2 **Negative Dacheinschnitte und Dachgauben** sind unzulässig.
4.3 **Quergiebel** 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 **Dachaufaltungen** sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachaufaltung darf nicht über die Trauflinie herausragen. Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.
Breite des Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschließlich Dachüberstand.
4.5 **Einfriedigungen** sind in den Bereichen 1, 2 und 3 zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von bis zu 1,2 M zulässig. Sie dürfen nicht in Teilen nicht als geschlossene Mauer oder Wand ausgeführt werden.
4.6 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. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist für die Fassaden auch Glas zulässig.
4.7 Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Organg von 0,5 m einzuhalten. Solaranlagen dürfen bis zu einem Winkel von 40 Grad parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden. Die Oberkante der Solaranlagen muss dabei mind. 0,5 m unter dem First liegen. Eine Queraufstellung der Solaranlage zur Firstrichtung ist unzulässig. Fassadenkollektoren sind zulässig.
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**.
5.2 **Garagen** sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. An der Grenze aneinander gebaute Garagen sind profiligte zu errichten.
5.3 Die **seitliche Wandhöhe** für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt.
5.4 **Stellplätze** sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
6. **Grünordnung**
6.1 Pro 400 Quadratmeter Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen.
6.2 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.
6.3 Nadelgehölze und Koniferen, sowie Sorten mit Hängeformen sowie buntlaubige Gehölze sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
6.4 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 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Wegen und Zufahrten soweit erforderlich zulässig.
6.6 Im Bereich des festgesetzten Parkplatzes sind die Stellplätze als zusammenhängende Einheiten auszubilden und durch Bäume zu gliedern. Dabei ist mindestens nach jedem 10. Stellplatz 1 Laubbäum, Qualität Hochstamm zu verwenden. Die Baumscheibe weist eine Mindestgröße von 2,0 x 2,5 M auf.
7. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,8 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

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. Bodenkennwerte unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
3. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. zur Festlegung von Rückhalteeinrichtungen wird eine Untersuchung durch das Büro Bichler und Klingemeier erarbeitet. Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen.
4. Niederschlagswasser von Kupfer, Zink oder Bleiblechfläche über 50 qm ist im Rahmen der TRENGW (AIMBI, Nr. 1/2009 S.4) in das Grundwasser einzuleiten.
5. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENUG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
6. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
7. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken oder Zufahrten zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
8. Einfriedigungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von min. 0,5 m hinter der Kreisstraße anzulegen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.11 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.11 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.07.11 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.11 bis 10.09.11 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.11 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.11 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 19.11.12
Daiber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.11.12 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 29.11.12
Daiber, 1. Bürgermeister

4. Aufarbeitung

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

**"CHIEMSEESTRASSE/
RATHAUS"**

**GEMEINDE BERNAU A. CH.
LANDKREIS ROSENHEIM**

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



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

12019 H:\Projekte\Stadtcad\Bernau\Grundlagen\Bernau BP Chiemseestrasse.DWG

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

TRAUNSTEIN, DEN 10.10.2012

