

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 8 ÄNDERUNG  
M 1:1000**

**SPORT-UND  
FREIZEITGELANDE  
BERNAU/CHIEMSEE**



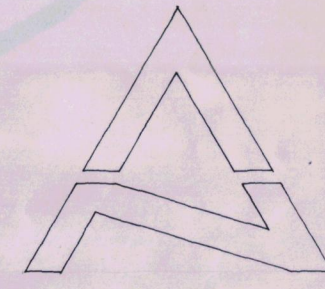
**PLANUNGSVORSCHLÄGE**

HANGBRÜCKE  
WANDERWEG

SPIELPLATZ  
SPIELBUCHT  
SPIELGRÄBEN

WASSERSCHOPFRAD

WANDERWEG



**PLANFERTIGER**

K. Stoltz  
K N W U I 3 TOLTE BABING  
PRIEN u. CHIEMSEE, SCHULSTR. 6 TEL 3941  
PRIEN DEN 10.4.1989  
GEÄ. 3.10.1989

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee erläßt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung dieser Gesetze und Verordnungen diese Bebauungsplanänderung als S z z u n g. Es ist die BauNVO in der vor der Ausfertigung am 23.01.90 gültige Fassung anzuwenden.  
a) Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.0 SO** Das Gebiet wird als "Sondergebiet für Sport u. Erholung" (§ 10 BauNVO) festgesetzt.
- 1.1.1** Zulässig sind in SO
- a) Gebäude für Sport und Freizeitgestaltung (z.B. Tennis- und Squashhalle, Sporthalle, Gaststätte)
  - b) Gebäude für Platz- und Pflegegeräte, Unterstellräume und Tribünenüberdachungen
  - c) Spiel- und Sportfelder
  - d) Freizeitanlagen (z.B. Eisstockbahn)
- 1.2 WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1** Zulässig in WA sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO, sowie Betriebe des Bohrerzbergsgewerbes § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.
- 1.2.2** In Anwendungen des § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle anderen aufgezählten Ausnahmen in § 4 Abs. 3 nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Für Sondergebiet (SO)**
- 3.1.1** Die Höchstwerte nach § 17 Abs. 8 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.
- 3.1.2** Eingeschossige Bauweise  
Lichte Höhen dem Nutzungszweck (z.B. Tennishalle und Sporthalle) entsprechend.  
Tribünen, Galerien und Ausbauten innerhalb des Baukörpers sind zulässig.
- 3.2 Für allgemeines Wohngebiet (WA)**
- 3.2.1 II** 2 Vollgeschosse  
Über der Decke des 2. Vollgeschosses wird nur eine Fußfette mit 30 cm zugelassen.
- 3.2.2 GRZ** Grundflächenzahl 0,15
- 3.2.3 GFZ** Geschosflächenzahl 0,30
- 3.2.4** Das höchstzulässige festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, selbst wenn die Baugrenzen eine größere bauliche Nutzung zuließen. Umgekehrt dürfen die Baugrenzen nicht überschritten werden, selbst wenn die festgesetzte bauliche Nutzung eine größere Bebauung zuließe.
- 4.0 Bauweise, Baugrenzen**
- 4.1 im SO** geschlossene offene Bauweise
- 4.2 im WA** offene Bauweise
- 4.3** Baugrenze
- 4.4** Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Zeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit ortsplannerische Kriterien nicht entgegenstehen.
- 4.5** Für Sondergebiet (SO) sind außer Satteldächern auch andere Dachformen zulässig, soweit ortsplannerische und gestalterische Kriterien nicht entgegenstehen. Flachdächer sind unzulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen**
- 5.1.1** Schema, Straßen- und Wegeprofil
- 
- 5.1.2** Straßenverkehrsflächen
- 5.1.3** private Zufahrt
- 5.1.4** Gehweg
- 5.2** Straßenbegrenzungslinie
- 5.3** Sichtdreieck
- 5.4** Straßenbreite
- 5.5** P PR Parkplatz PR = Privat
- 5.6** P ÖFF Parkplatz ÖFF = Öffentlich

- 6.0 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 6.1** Transformatorstation
- 7.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 7.1** Hauptwasserleitung geplant
- 7.1.1** Niederschlags- und Oberflächenwasserkanal vorhanden
- 7.2** Trinkwasserleitung
- 7.3** Die Versorgung des Baugebietes mit einwandfreier Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.
- 8.0 Freiflächengestaltung und Grünordnung**
- 8.1.1** Grünflächen öffentlich (ÖFF)
- 8.1.2** Grünflächen privat (PR)
- 8.2.1** Pflanzgebiet für Einzelbäume
- 8.2.2** Pflanzgebiet für Baumgruppen
- 8.2.3** Pflanzgebiet für Buschgruppen (Sträucher)
- 8.2.4** vorhandener, zu erhaltender Baum
- 8.3** Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

- 8.4** Hallen- und Geragenwände sind, sofern funktional möglich, mit Rankgewächsen zu versehen.
- 8.5** Pflanzgebiet für Baugrundstücke im Allg. Wohngebiet.  
Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- 8.5.1** Für das Sondergebiet sind im Zuge der Realisierung von Hochbauten Freiflächengestaltungspläne aufzustellen. Die Einzelpläne sind aufeinander abzustimmen. Bei Planung der Sporthalle ist die Buchenstraße bis zum Mandehammer mit in die Freiflächengestaltungsplanung aufzunehmen.
- 8.6** Für die nach Planzeichen (Pflanzgebiet) bestimmten, zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringe Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 8.7** Werden die Straßenseiten der Grundstücke abgegrenzt, so hat dies im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich mit Holzzäunen (z.B. Latzen- oder Bretterzaun) von maximal 1 m Höhe zu geschehen. In Sondergebiet sind Maschendrahtzäune zugelassen.
- 8.7.1** Einfriedung mittels Hecken  
Geschichtete Hecken sind zugelassen. Der Vorzug sollte jedoch frei wachsenden Blüten- und Decksträuchern gegeben werden. Sie sind so zu pflanzen, daß sie nicht in den öffentlichen Straßengrund wachsen.

- 9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 9.1** Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF mit den dazu ergangenen Vollzugbekanntmachungen, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten.  
(VAVSF = Anlagen- und Fachbetriebsverordnung)
- 9.2** Die Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen; die Einleitgeschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.
- 9.3** Garagen
- 9.3.1** Garagen sind grundsätzlich auf den in dem Plan festgelegten Flächen zu errichten. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig, wenn ortsplannerische und gestalterische Kriterien nicht entgegenstehen. Fertiggeräde aus Wellblech oder außen nicht verputzten Holzfachwerk sind nicht zulässig. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen.
- 9.3.1.1** von straßenseitiger Einzäunung freizuhaltende Flächen
- 9.4** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9.5** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebietes
- 9.6** Lärmschutzanlage
- 10.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften**
- 10.1.0** Für allgemeines Wohngebiet (WA)
- 10.1.1** Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 24° auszubilden.
- 10.1.2** Dachausstiche und Dachgauben sind nicht zulässig. In begründeten Einzelfällen sind Dachgauben zulässig, wenn ortsplannerische und gestalterische Kriterien nicht entgegenstehen.
- 10.1.3** Die Dacheindeckung hat nur mit rot oder rotbraunen Ziegel- oder Betonmaterial zu erfolgen.
- 10.1.4** Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird für jedes Gebäude einzeln bestimmt. Die Abnahme des Schnurgerüstes durch das Landratsamt muß im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen.
- 10.1.5** Die Außenwandflächen sind zu verputzen bzw. mit Holz zu verschalen. Klinker- und Bruchsteinmauerwerk, sowie Kunst- und Zierputz jeglicher Art ist untersagt.
- 10.1.6** Glasbausteine dürfen in den Außenflächen nicht verwendet werden.
- 10.1.7** Geputzte Flächen sind weiß, Holzflächen sind braun zu streichen oder natur zu belassen.
- 10.1.8** Sockel sind putzbündig auszubilden und dürfen nicht aus Bruch- oder Klinkersteinmauerwerk bestehen.
- 10.2.0** Für Sondergebiet (SO)
- 10.2.1** Dachneigungen sind zwischen 15 - 27° auszubilden. Dachform siehe Ziffer 4.4.
- 10.2.2** Dacheindeckung ist mit rot oder rotbraunen Ziegel- oder Betonmaterial auszuführen. Blecheindeckungen sind ebenfalls zugelassen, jedoch nur in rotbraunen Farbton.
- 10.2.3** Bei Außenwandverkleidungen darf nur Holz verwendet werden.

- 10.2.4** Alle sichtbaren Außenwandflächen sind mit weißer oder heller Farbe zu versehen.
- B) Hinweise**
- 11.0** Planzeichen
- 12/3 Flurstücknummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Vorgeschlagene Aufhebung der Grenze
- Breite der Straße bzw. Fußweg
- Gewässer
- 12.0** Planungs- und Gestaltungsvorschläge
- Vorschlag für Gehwege im Sport- und Erholungsgelände als Verbindungsweg zum Zentrum, zu Wohngebieten und Wanderwegen.
- Durchführungs vorschlag für Bereich Sondergebiet
- Vorschlag für Wasserspiele, Kneippanlagen
- C) Verfahrensgang**
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.90 bis 04.09.90 im Rathaus der Gemeinde Bernau a. Chiemsee öffentlich ausgestellt.
- Bernau a. Chiemsee, den 26.07.90
- Bürgermeister

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.02.90 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bernau a. Chiemsee, den 10.04.90

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde dem Landratsamt Rosenheim gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Im Schreiben vom 20.01.90 Nr. 11/18-1-40-13 wurde mitgeteilt, die Überprüfung des Landratsamtes habe ergeben, daß die angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verletze, die eine Verfassung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden. Die Maßgabe der vorgenannten Schreiben hinsichtlich der Freiflächengestaltungspause im Rahmen von Bauverfahren wird berücksichtigt.

Rosenheim, den 25.10.90  
Landratsamt Rosenheim

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.09.90 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß die Bebauungsplanänderung mit der Begründung ab diesem Zeitpunkt zu jederwenns Einsicht bereitgehalten wird. Die Bekanntmachung wurde ortsüblich an den gemeindlichen Amtstafeln an 10.09.90 angeheftet und am 25.09.90 wieder entfernt. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Bernau a. Chiemsee, den 26.09.90  
Gemeinde Bernau a. Chiemsee  
Bürgermeister

**- ORIGINAL -**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 8 ÄNDERUNG  
M 1:1000**

**SPORT-UND  
FREIZEITGELANDE  
BERNAU/CHIEMSEE**