



**GEMEINDE  
BERNAU AM CHIEMSEE  
LANDKREIS ROSENHEIM**

**TEILBEBAUUNGSPLAN  
NR. 15 A  
"IRSCHEN"**

**FERTIGUNGSDATEN :**

VORENTWURF : OKTOBER 2001  
ÄNDERUNG : MÄRZ 2002  
ÄNDERUNG : DEZEMBER 2002  
ÄNDERUNG : JANUAR 2003  
ÄNDERUNG : MÄRZ 2003  
ÄNDERUNG : JUNI 2003

**DER PLANFERTIGER :**

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL. ING. (FH) ALEXANDER BERTHOLD  
ERLENSTRASSE 4, 83233 BERNAU A. CHIEMSEE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Berthold', is written over the printed name of the architect.

# TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 15 A

## "IRSCHEN"

GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE  
LANDKREIS ROSENHEIM



## Teilbebauungsplan Nr. 15 A „Irschen“ in Bernau

Die Gemeinde Bernau erlässt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

### Satzung

#### 1.000 Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

**MI**

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**SO**

Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
( soziale Einrichtungen)



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**II** z.B.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse





Firstrichtung

Garagen und Stellplätze:



Garagen



Stellplätze möglich

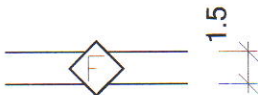


Fläche für Lärmschutz als Einzelmaßnahme  
(Stellplätze auf Fl.Nr. 490)

Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie für öffentliche  
Verkehrsflächen



Fußweg



Zufahrt

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

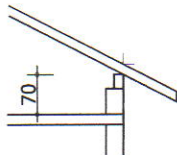
2.110 Der Geltungsbereich wird als  
Mischgebiet gemäß § 6 ohne Abs. 2 Nr. 7,  
bzw. als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,25  
die Geschößflächenzahl wird auf max. 0,60 festgesetzt.

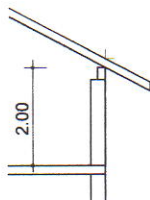
2.211

**II**



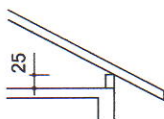
2 Vollgeschoße + Kniestockhöhe 70 cm  
Satteldach mit 18° - 30° Dachneigung

**II**



Bestand: Gebäude Alte Seestraße 6  
2 Vollgeschoße + Kniestockhöhe 200 cm  
Satteldach mit 18° - 30° Dachneigung

**III**



3 Vollgeschoße + Dachpfette max. 25 cm  
Dachneigung 15° - 25°

2.212 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, TG, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 70% überschritten werden.

Begründung: Durch die relativ niedrige GRZ – Ausnutzung reichen die 50%igen Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen nicht mehr aus.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.310 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

2.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.312 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

2.313 Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig und werden auf die Grundfläche, die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht angerechnet.

2.400 Gestaltung

2.410 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder gleichförmige Betondachsteine verwendet werden.  
Bei Ausführung als Mansarden- bzw. Zeltdach im Sondergebiet ist ebenfalls eine Dacheindeckung in Kupfer / Titanzink oder Alublech zugelassen.

2.411 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.412 Die Höhen der einzelnen Baukörper sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen und nachzuweisen.

## 2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 2.511 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

## 2.600 Einfriedungen

- 2.610 Es sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m als Einfriedungen zulässig. Hecken mit einheimischen Gehölzen sind möglich. Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.  
(siehe auch 2.712)

## 2.700 Sonstiges

- 2.710 Ableitung von Niederschlagswasser  
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, auf dem Grundstück versickern. Vom Bauwerber sind in Absprache mit der Gemeinde entsprechend dimensionierte Sickerschächte zu errichten. Hierbei sind die „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBI. S. 30) sowie die „Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vom 12.01.2000 (AIIMBI. Nr. 3/2000 S. 84) zu beachten.
- 2.711 Für den Fall, dass bei Beachtung der Regeln Ziffer 2.710 das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar ist, z.B. bei undurchlässigem Untergrund oder sehr hohem Grundwasserstand, bei Vernässungsgefahr bestehender Bauwerke oder anderen schwerwiegenden Nachteilen, kann **unverschmutztes** Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer geleitet werden. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)“ vom 01.02.2002 (AIIMI 2002 S. 121) zu beachten.
- 2.712 Der HW 100 - Wasserspiegel liegt bei 520,10 m ü.NN.
- 2.713 Die Unterbringung von Abfallbehältern auf der Straße oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig.  
Sie sollten auf den fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden untergebracht sein.



- 2.714 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände nur bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßenniveau zulässig.  
Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,5 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.
- 2.715 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen.
- 2.716 Die Stauräume vor den Garagen sind als mind. 5,0 m tiefe Stellplätze ohne unmittelbare Einfriedungen an der Straßen- bzw. Gehsteigkante auszubilden.



3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

473 z.B.

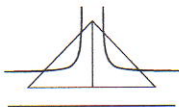
Flurnummer



bestehende Wohn- und Nebengebäude



abzubrechende Gebäude



Sichtdreieck



Überschwemmungsgrenze 1954

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M : 1 : 1000 gefertigt – Stand Januar 2001.  
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

4.000 Grünordnung



Vorhandene, zu erhaltende Bäume mit dem Gebot gärtnerischer Pflege und Ersatz



Zu pflanzende Einzelbäume:  
Die Mindestpflanzengröße der Einzelbäume hat 8/10 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Obstbäume sind von dieser Mindestgröße ausgenommen, haben jedoch ortsüblichen Wuchs aufzuweisen. Bei den, in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen, sind geringfügige räumliche Veränderungen, unter Beibehaltung der geforderten Anzahl zulässig.



Zu pflanzende Sträucher gemäß nachstehender Artenliste

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Stammumfang der Laubbäume mind. 10-14 cm, bzw. eine Größe von mind. 250-300 cm. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mögliche Pflanzarten:

alle heimischen Obstbäume

Liguster

Haselnußstrauch (*Corylus avellana*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Erle und Weide (*Alnus incana* + *Salix alba*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hartriegel (*Cornus mas*)

Wildrose (*Rosa rugosa*)

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Carpinus betulus*)

Lineare, geschnittene Hecken, sowie buntlaubige und säulenförmig wachsende Zuchtformen (Thujen, Scheinzypressen usw.) und nicht einheimische Bäume sind unzulässig.

- 4.100 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum zu stehen kommt.
- 4.110 Garagenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten und Höfe sollen einfach und dorfgemäß gestaltet werden. Vorgenannte Flächen müssen sickierungsfähig und wasserdurchlässig bleiben; Asphalt ist unzulässig.
- 4.200 Mit Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.



5.000 Verfahrensvermerke

- 5.100 Aufstellungsbeschluss zum Gesamtplan Nr. 15 Irschen 23.07.91  
Aufstellungsbeschluss für Teil A 17.12.02
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Gesamtplan  
nach § 3 Abs. 1 BauGB 05.07. bis 06.08.93
- 5.300 Öffentliche Auslegung für Teil A  
nach § 3 Abs. 2 BauGB 03.02. bis 05.03.03
- 5.400 Satzungsbeschluss für Teil A  
nach § 10 Abs. 1 BauGB 06.05.03
- 5.500 Antrag auf Genehmigung an das Landratsamt Rosenheim 23.09.03
- 5.600 Bestätigung des Landratsamtes Rosenheim vom 02.04.2004, Nr. IV/R-2 610 –1/3  
C 3-024/000, dass wegen der Entwicklung aus dem inzwischen rechtswirksamen  
neuen Flächennutzungsplan eine Genehmigung nicht mehr erforderlich ist.
- 5.600 Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB 21.04.04

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der §§ 215 Abs. 1 und 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden.

Bernau a. Chiemsee, 20.04.2004



.....  
(Daiber, 1. Bürgermeister, Gemeinde Bernau a. Chiemsee)