

SO o
GRZ 0.42 GFZ 1.0



TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 15A "IRSCHEN" IN BERNAU

Die Gemeinde Bernau erlässt aufgrund §§2-4, 8-10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Abgrenzung des Änderungsbereichs des Teilbebauungsplans Nr. 15 A "Irschen"

2. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflege- und Seniorenheim" nach § 11 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl als Obergrenze (z.B. 1,0)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Obergrenze (z.B. 0,4)
II Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2)

4. Bauweise und Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
Belichtungszone UG
Firstrichtung

5. Garagen und Stellplätze

GA Garagen
ST Stellplätze

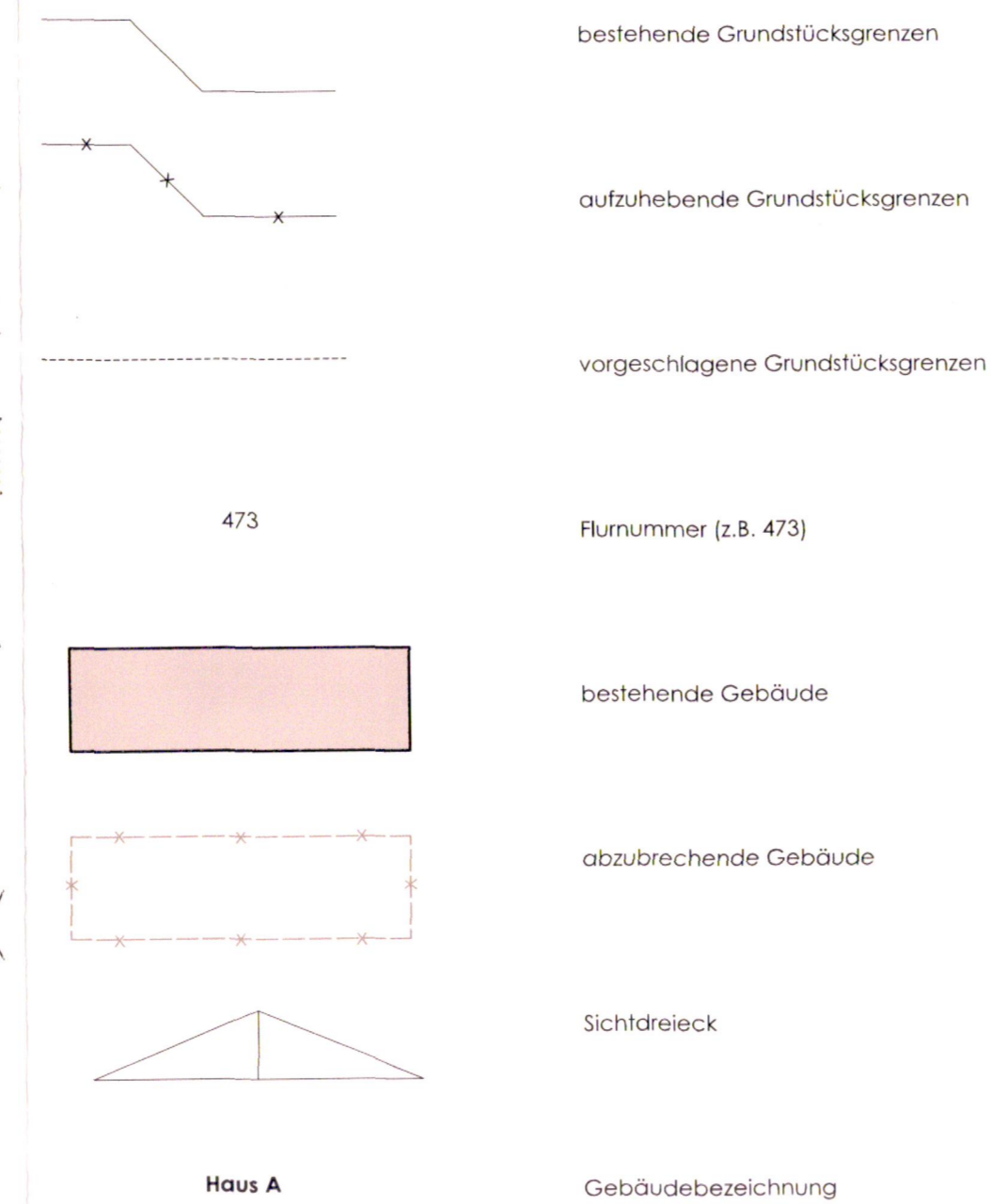
6. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrt

7. Bemaßung

Maßzahl in Meter (z.B. 5)

B. HINWEISE



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflege- und Seniorenheim" nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet sind:

- die Nutzungen Pflege- und Seniorenheim, zur Unterbringung von zu betreuenden und pflegebedürftigen Menschen bzw. Senioren mit den zugeordneten Gemeinschaftseinrichtungen
- Einrichtungen der vollstationären und teilstationären Pflege
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ / GFZ

Sondergebiet:
- Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,42 festgesetzt.
- Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 1,0 festgesetzt.

2.2 Geschosshöhe:

Sondergebiet - Haus B Erweiterung
3 Vollgeschosse + max. Kniestockhöhe 250 cm
Satteldach mit 18° - 22° Dachneigung
Die seitliche Wandhöhe wird auf max. 8,69 m festgesetzt.
Bezugspunkt dafür ist OK Fertigfußboden im EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante Dachhaut.
Der Bezugspunkt für die OK FFB hat dem Bestandsgebäude (Haus B) zu entsprechen und ist im entsprechenden Bauantrag auf Normalnullmeereshöhe darzustellen.
Das Gebäude ist bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

2.3 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächentiefe der Nordfassade des Erweiterungsbaus des Hauses B, die auf dem Flurstück 492 (Alte Seestraße) zu liegen kommt, wird auf 0,5 H festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 2a, BauGB).
Die Abstandsflächentiefe der Ostfassade des Erweiterungsbaus des Haus B, die auf den Flurstücken 490/10 und 473 (Baugrundstücke) zu liegen kommt, wird auf 3 m festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 2a, BauGB).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- In den, innerhalb der Baugrenze gekennzeichneten Belichtungszonen ist nur eine Untergeschossbebauung zulässig.

4. Gestaltung:

4.1 Dacheindeckung:

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

4.2 Quergiebel:

Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln. Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5° mehr als die des Hauptdaches. Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.

Textliche Hinweise

1. Lichtgraben:

Der Lichtgraben an der Aicherstraße ist mit einer Absturzicherung auf Betonsockel zu versehen und mit Hecken abzapflanzen.

2. Wild abfließendes Wasser und hohe Grundwasserstände:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Es wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht (weiße Wanne) auszubilden.
Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

3. Umgang mit Niederschlagswasser:

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist.
Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.
Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

4. Elektrotrassen und Verteiler

Für die neu zu verlegenden Kabel werden Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

5. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Teilbebauungsplans 15A "Irschen" der Gemeinde Bernau a. Chiemsee

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens nach §13 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 30.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2019 wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2019 bis einschließlich 09.09.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 18.07.2019 wurde gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis einschließlich 09.09.2019 durchgeführt.
Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem §3 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit der Planfassung vom 17.10.2019 in der Zeit vom 13.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit der Planfassung vom 17.10.2019 vom 04.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019.
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.01.2020 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.01.2020 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

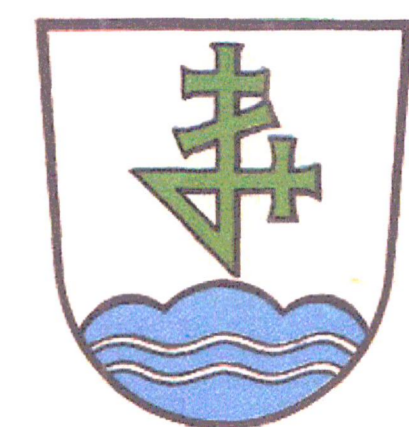
Bernau am Chiemsee, den 11.01.2020
Philipp Bernhofer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.01.2020 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 am Chiemsee, den 23.01.2020
Philipp Bernhofer, 1. Bürgermeister

Zweitschrift

**GEMEINDE
BERNAU AM CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM**



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

1. ÄNDERUNG
AUFSTELLUNG IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB
Fertigungsdaten: Entwurf vom 18.07.2019
geändert am 17.10.2019
Fassung vom 09.01.2020

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

PLANVERFASSER:

[Signature]



siebeneicher architekten
neukirchner str. 3a, 83629 weyam
tel. 08020-904678, fax 08020-904679
info@siebeneicher-architekten.de