



**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) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Dachneigung wird mit 15-26 Grad festgesetzt.
- Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsrichtung des Gebäudes oder das Zeltdach zulässig.
- Für die Dachdeckung sind kleinformatige Materialien in roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden.
- Für die Fassaden ist Holz oder Putz zulässig.
- Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO.
- Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden wie folgt festgesetzt:  
Parzelle 1 GRZ 0,4  
Parzelle 2 GRZ 0,2  
Parzelle 3 GRZ 0,4  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.
- Die seitliche Wandhöhe wird für die Parzellen 1 und 2 mit höchstens 6,00 m für die Parzelle 3 mit 7,45 m festgesetzt. Bezugspunkte sind der Rohfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Rohfußboden EG darf höchstens 0,15 m über der Fahrbahn des Kapellenweges liegen. Dieses Maß gilt in der Mitte des Gebäudes und an der Nordkante der Straße.
- Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- Geländemodellierungen sind zulässig. Das Gelände ist bis min. 0,3 m unter Rohfußboden EG anzugleichen. An den Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Grundstücken ist an das dort bestehende Gelände natürlich anzugleichen. Stützmauern sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Aufstellraum von 5,0 m vorzusehen, der nicht als Stellplatz angerechnet wird.
- Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind sie als sockellose Holzzäune mit senkrechter Latung auszuführen. Anstelle dieser Zäune sind auch Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
- Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.
- Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung 438 qm vom Ökokonto der Gemeinde Bernau im Bereich Wasserburg abgebucht.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes Flurnummer 550/9 ist die Niederschlagswasserbeseitigung durch ein hydrologisches Gutachten zu untersuchen. Bei Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal im Kapellenweg ist eine Rückhaltungsmöglichkeit zu schaffen. Eine Einleitung in den gemeindlichen Hochwasserentlastungskanal ist nicht zulässig.
- Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass eine Regenwasserbrachnutzung erfolgen soll.
- Für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im Bereich des Grundstücks FINr. 550/9 der Gemarkung Bernau ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmass hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht. Kabelverteiler auf Privatgrund sollen bündig mit dem Leistenstein geduldet werden.
- Ansprüche gegenüber der Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind ausgeschlossen und die ausgehenden Immissionen entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sind vom Bauherrn zu tragen.
- Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Bei extremen Hochwasserereignissen (>HQ 100) ist mit Überschwemmungen und Hochwasserschäden zu rechnen.

**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**

- Baugrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Hauptfirstrichtung
- N Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- St = Nebenanlagen/ Garage
- N = oberirdische Stellplätze, auch überdacht
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- von Bebauung und Bewuchs freizuhaltende Fläche entlang Bernauer Ache

**B. Für die Hinweise**

- von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang Bernauer Ache: Breite 6 m ab Böschungsoberkante
- zu erhaltender Baum
- Baum-/Strauchhecke, zu erhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung Zufahrt
- Maßzahl in Meter
- Flurnummer (z. B. 549)
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Parzellennummer (z. B. 1)
- Baumpflanzung, Standortvorschlag

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.12 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.10.12 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 08.09.12 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.12 bis 08.09.12 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.12 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.12 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 22.10.12  
Daiber, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde am 10.10.12 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung 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 25.10.12  
Daiber, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR.  
17b und 17c  
"RÖMERSTRASSE /  
KELTENWEG"**

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

**Erweiterung an der Römerstraße**

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

11040 H:\Projekte Stadt\cad\Bernau\Planung\BP kapellenweg.DWG

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

TRAUNSTEIN, DEN 29.02.2012  
geändert: 05.07.2012

