



Zeichnerische Festsetzungen  
Gemarkung Bernau a. Chiemsee

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 17 b und 17 c "Römerstraße / Keltenweg" gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung

- WA 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2.0. Baugrenzen und Firstlinien

- 2.1. Baugrenze  
2.2. vorgeschriebene Firstlinie

#### 3.0. Grünordnung

- 3.1. zu erhaltender Baum  
3.2. Baum- / Strauchhecke, zu erhalten

#### 4.0. Sonstige Planzeichen

- 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b und 17 c  
4.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen  
Ga - Garagen  
St - Umgrenzung von Stellplätzen

### B. Hinweise durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17 b und 17 c  
2. bestehende Grundstücksgrenze  
3. Flurnummer  
4. bestehendes, zu entfernendes Gebäude  
5. Parzellennummer

### C. 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 15-29° festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: Parzelle 2 GRZ 0,4.  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.
- Die seitliche Wandhöhe entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO für die Parzelle 2 wird mit höchstens 7,45 m festgesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens EG wird auf 25 cm über der Fahrbahn des Kapellenweges festgesetzt. Dieses Maß gilt in der Mitte des Gebäudes und an der Nordkante der Straße.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nachstehende Bauteile mit folgenden Abmessungen überschritten werden:
  - Freitreppen und Balkone, wenn diese nicht tiefer als 2 m sind
  - nicht überdachte Terrassen, wenn diese nicht tiefer als 3 m sind
  - Dachüberstände mit einer maximalen Tiefe von 0,80 m

### D. Hinweise durch Text

#### 1.0. Wasserwirtschaft

##### 1.1. Wild abfließendes Wasser und hohe Grundwasserstände

Keller sind wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).  
Öffnungen an Gebäuden sind 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.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).  
Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

##### 1.2. Grundwasser

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen dürfen keine dauerhaften Anlagen zur Sammlung von Dränwasser angelegt werden. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

### E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis einschl. 18.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2019 bis einschl. 18.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bernau a.Ch. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2019 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2019 als Satzung beschlossen.

Bernau a.Ch., den 17.11.2019

*Philipp Bernhofer*  
Philipp Bernhofer  
Erster Bürgermeister

#### 5. Ausgefertigt

Bernau a.Ch., den 17.11.2019

*Philipp Bernhofer*  
Philipp Bernhofer  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bernau a.Ch., den 20.11.2019

*Philipp Bernhofer*  
Philipp Bernhofer  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BERNAU A.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 b und 17 c

"Römerstraße / Keltenweg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 549 T Gemarkung Bernau a. Chiemsee, Kapellenweg 31

Die Gemeinde Bernau a.Ch. erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.08.2019  
Entwurf: 28.11.2019

Entwurfsverfasser der 3. Änderung

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

*Zweitdruck*

