



**Präambel**  
 Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. **Art der Baulichen Nutzung:**  
 Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf "Hafen und Freizeit" festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze ist eine dem Parkplatz dienende Nutzung zulässig. Eine Unterkellerung von Gebäuden ist unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**  
 2.1 Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 3,0 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante FFB EG wird auf 520,50 m üNN festgesetzt.  
 2.2 Die Grundfläche für Gebäude wird mit höchstens 50 qm und für den Parkplatz mit höchstens 5.800 qm festgesetzt.
3. **Baugestaltung**  
 3.1 Dächer:  
 Als Dachform ist ein Satteldach mit mittigem First in Längsrichtung sowie ein Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird für das Satteldach mit 12-20 Grad festgesetzt. Für die Dacheindeckung sind kleinformige Formate in Rot- Rotbrauntönen und anthrazitfarben sowie mattes Blech zulässig.  
 3.2 Geländeänderungen sind unzulässig.  
 3.3 Für die Fassaden ist Holz und/oder Putz zulässig.  
 3.4 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur ohne Sockel zulässig. Sie mit einem Mindestabstand von 0,1 m über Gelände auszuführen. Die Errichtung Mauern und Gabionen ist unzulässig.
4. **Stellplätze**  
 4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine).
5. **Grünordnung**  
 5.1 Bestehenden Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubeplantzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.  
 5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standort- und klimagerechte Laubgehölze zulässig. Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Geschnittene Hecken sind zulässig.  
 großkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20cm  
 sonstige Laubbäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm

**HINWEISE**

1. **Niederschlagswasser**  
 Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
2. **Denkmale**  
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLDf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3. **Starkregeneignisse**  
 3.1 Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).  
 3.2 Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
5. **Artenschutz**  
 Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.
6. **Leitungstrassen**  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
7. **Freiflächengestaltungsplan**  
 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2019 die Änderung Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 17.10.2019 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2019 bis 23.12.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 17.10.2019 während der Zeit vom 11.11.2019 bis 23.12.2019 beteiligt worden.
6. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.01.2020 wurde die Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.01.2020 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt  
 Bernau a. Chiemsee, den 10.01.2020  
 Bernhofer, 1. Bürgermeister

Bernau a. Chiemsee, den 13.01.20  
 Bernhofer, 1. Bürgermeister

Bernau a. Chiemsee, den 13.01.20  
 Bernhofer, 1. Bürgermeister

*Erstskizze*

**BEBAUUNGSPLAN**  
 mit integriertem  
 Grünordnungsplan

**BEBAUUNGSPLAN**  
 NR. 20 A CPF  
 HAFEN UND FREIZEIT

GEMEINDE BERNAU A. CHIEMSEE  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**2. Änderung**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER  
**plg** | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
 AUßERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19098 H:\PROJEKTE STADT\BP Bernau Womo\Planung\BPCChiemseepark.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. Peter Rubeck

