

### Präambel

Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a 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

#### 1. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:  
GRZ max. 0,55, seitliche Wandhöhe max. 8,3 M.

**Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Fertigfußboden EG darf max. 0,35 M über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Braunstraße in Gebäudemitte liegen. Bezugspunkte für die Firsthöhe sind der Fertigfußboden EG und der First.

#### 2. Baugestaltung

##### 2.1 Dächer:

###### Dachform:

regelmäßiges **Satteldach** mit mittigem First in Längsrichtung und **Walmdach** sowie **Kombinationen** dieser beiden Dachformen. **Dachneigung Satteldach:** 30-38 Grad. **Walmdächer** und **Kombinationen** von Sattel- und Walmdach **10-20 Grad.**

**Dachdeckung:** naturrote, graue oder braune kleinformatige Materialien oder mattes Blech. Für Zwischenbauten ist auch eine transparente Deckung zulässig.

##### 2.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden. Durch Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

##### 2.3 Dachgauben sind bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig.

#### 3. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

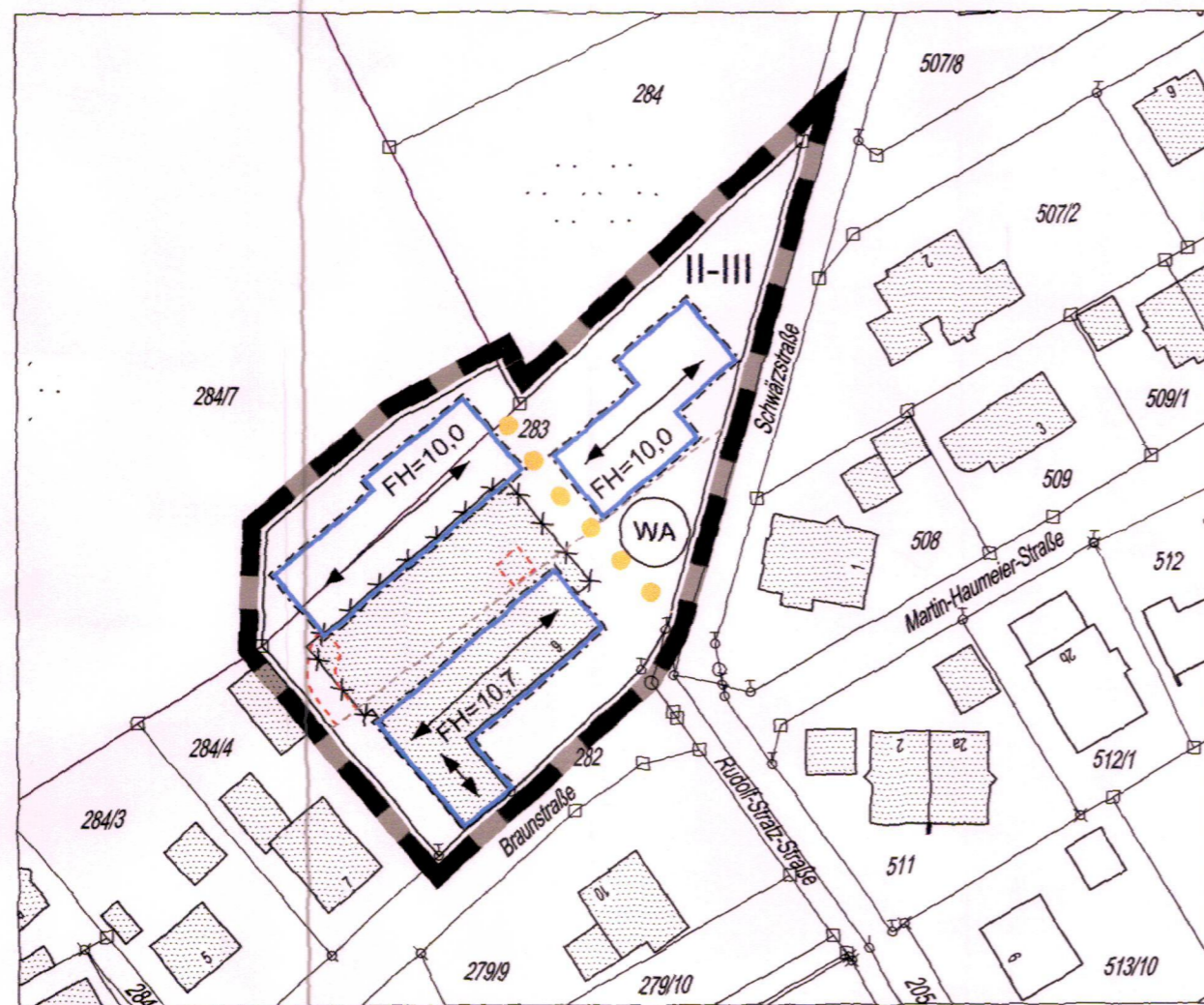
Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. CEF Maßnahme

Eine Beseitigung von Bäumen ist nur ausserhalb der Quartiersnutzungszeit durch Vögel und Fledermäuse, also nur vom 01.10-28.02 eines jeden Jahres zulässig. Falls eine Rodung ausserhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist der Baumbestand vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.

### TEXTLICHE HINWEISE

1. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Bernau a. Chiemsee.



### LEGENDE

#### A. Für die Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze

II-III

Zahl der Vollgeschosse:  
mindestens 2 Vollgeschosse,  
höchstens 3 Vollgeschosse zulässig



Tiefgaragenzufahrt und  
-zugang, überdacht



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Bebauungsplanänderung

FH=10,7

Firsthöhe als Obergrenze,  
z. B. 10,7 m



Hauptfirstrichtung

#### B. Für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenze

283

Flurnummer, z. B. 283



bestehendes Gebäude,  
Abbruch geplant



bestehendes Fußwegerecht  
zugunsten der Gemeinde Bernau

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 4.7.13 die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.7.13 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 22.7.13 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.8.13 bis 16.9.13 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.13 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.7.13 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 29.10.13

Daiber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.10.13 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 03.02.14

Daiber, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 45

## "CHIEMSEESTRASSE/ RATHAUS"

### GEMEINDE BERNAU A. CH.

### LANDKREIS ROSENHEIM

## 1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg**

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GBR

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GbR  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

13040 H:\Projekte Stadtcad\Bernau\Grundlagen\Bernau BP Chiemseestrasse 1 Änderung.DWG

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

TRAUNSTEIN, DEN 23.07.2013

NORD