

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) als sonstiges "Sondergebiet Hospiz" festgesetzt. Zulässig sind alle für den Betrieb eines Hospizes erforderlichen Anlagen und Nutzungen (Zimmer für Bewohner und Gäste, Pflegebereich, Küche, Ess- und Gemeinschaftsbereich, Verwaltung, Versammlungsraum, Technik- und Lagerbereich).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige Grundflächenzahl: 0,6
  - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, befestigte Gehwege) ist bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
  - Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand / Attika - traufseitig gemessen.
  - Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, firstseitig gemessen.
  - Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird beim Hauptgebäude mit 522,90 m üNN, beim Carport / Nebengebäude mit 522,65 m üNN - jeweils als Höchstmaß - festgesetzt.
  - Dachaufbauten auf Flachdächern wie Oberlichter, Brüstungsgeländer und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen - gemessen aber Oberkante Dachfläche bis Oberkante Dachaufbauten - maximal 1,10 m hoch sein. Der Mindestabstand der Dachaufbauten vom Dachrand bzw. von der Außenkante Attika beträgt nach Süden hin 5,00 m, in allen anderen Himmelsrichtungen 1,00 m.
- Bauweise**
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2015, sind einzuhalten.
  - Terrassen sind im Erdgeschoss an der West- und der Südseite im Bereich der festgesetzten Flächen (Terrassenzone) bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich dieser Flächen sind auch Teilüberdachungen und Trennwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ab der festgesetzten Baugrenze zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Bauteile wird mit 3,20 m festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Nr. 3.1 sind einzuhalten.
  - Im 1. Obergeschoss ist auf dem Flachdach eine Terrasse zulässig. Die Mindestabstände und Höhenbeschränkungen gemäß Nr. 2.6 sind einzuhalten.
- Baugestaltung**
  - Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
    - Satteldach: symmetrisch mit durchgehender Firstlinie, Dachneigung 27°-30°. Zulässig ist ein Satteldach mit Firstrichtung in Gebäudelängsachse.
    - Die Dacheindeckung des Baukörpers mit Satteldach hat mit naturroten, rotbraunen bzw. grauen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Zulässig ist auch eine Blecheindeckung in grauem Farbton.
    - Solaranlagen auf dem Satteldach dürfen alternativ zum flächenbündigen Einbau in die Dachfläche auch auf der Dachfläche (parallel mit gleicher Neigung wie die Dachfläche) errichtet werden. Der Abstand der Solaranlage von der Dachfläche darf max. 0,25 m betragen, senkrecht gemessen auf der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberfläche der Solaranlage.
    - Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht der Belichtung und Energiegewinnung dienen bzw. als Terrassen ausgebildet werden. Ausgenommen sind auch untergeordnete Bauteile sowie Überdachungen von Nebenanlagen und Carports.
  - Dachaufbauten
    - Beim Baukörper mit Satteldach sind Dachgauben und -einschnitte sowie Zwerch- und Ständigabel unzulässig.
  - Fassadengestaltung
    - Unzulässig sind Fassadenbekleidungen aus glänzenden bzw. spiegelnden Materialien, Zier- oder Ornamentputze sowie grellfarbige Anstriche.
  - Abgrabungen, Aufschüttungen
    - Abgrabungen des Geländes sind bis auf eine Höhe von 522,65 m üNN zulässig.
    - Aufschüttungen des Geländes sind bis maximal auf Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.
    - Der höhengleiche Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen.
  - Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
    - Die privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Beläge, wasserdurchlässige Pflastersteine und Pflaster-systeme, asphalt- oder kunstharzgebundene Beläge mit hohem Porenbetonanteil). In Teilbereichen (Flächen für Liegendtransporte und die barrierefreie Erreichbarkeit des Gebäudes) sind auch glatte Asphaltbeläge zulässig.
  - Einfriedungen
    - Einfriedungen dürfen nur mit einer max. Höhe von 1,10 m ab Oberkante Gelände errichtet werden. Mauern, Sockel und Mauerpfeller im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.
    - Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlaternenzaun bzw. Maschendraht-/Stabgitterzaun herzustellen.
    - Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind keine Einfriedungen zulässig.
- Grünordnung**
  - Bei der Bepflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze gemäß der Empfehlungsliste im Anhang der Begründung zu verwenden.
  - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen / -qualitäten (Mindestqualitäten) festgesetzt:  
 Großkronige Laubbäume: Hochstamm, 3 xv., STU 18-20  
 Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm, 3 xv., STU 14-16  
 Sträucher: 2-3xv., 100-125 cm
  - Bei Bepflanzungen nicht zulässig sind: Sorten mit Pyramiden- und Hängeformen, serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Scheinzypressen.
  - Die per Planzeichen festgesetzten Bäume sind als vorgeschlagener Baumstandort zu verstehen. Vom vorgeschlagenen Standort kann abgewichen werden. Der genaue Standort ist im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung festzulegen.
  - Ausgefallene Bäume und Sträucher von Neupflanzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Neupflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

**Textliche Hinweise**

- Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rosenheim) unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm entstehen. Mit erhöhten Lärmimmissionen ist insbesondere während der Erntezeiten zu rechnen, wobei einzelne Fahrten mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen auch nachts erfolgen können.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittafelartige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.
- Beim Betrieb der Wärmepumpe müssen die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet auf dem Baugrundstück und in der Nachbarschaft nach TA-Lärm eingehalten werden.



**Planzeichen als Festsetzungen**

- WH 7,40** Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 7,40 m
- FH 11,60** Firsthöhe als Höchstmaß in Metern = 11,60 m
- Baugrenze
- [Hatched Box] Terrassenzone
- [Dashed Box] Satteldach, Firstrichtung zwingend
- FD Flachdach
- [Yellow Box] Straßenverkehrsfläche
- [Green Line] Straßenbegrenzungslinie
- [Yellow/Black Hatched Box] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat
- ▼ Einfahrt
- [Yellow Box] Private Grünfläche, nicht bebaubar
- [Green Circle] Baum zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- [Green Line] Sträucher mit heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen
- [Green Line] Hecke zu pflanzen
- [Red Dashed Box] Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports), nicht überdachte Stellplätze und Nebengebäude
- Zweckbestimmung:  
 Ca Carport  
 St Stellplätze  
 NG Nebengebäude
- ..... Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- [Thick Black Box] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- [Pink Box] Schallschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe und -länge über Oberkante Fertigfußboden Nebengebäude in Metern, z. B. H = 2,5 / L = 3,0

**Planzeichen als Hinweise**

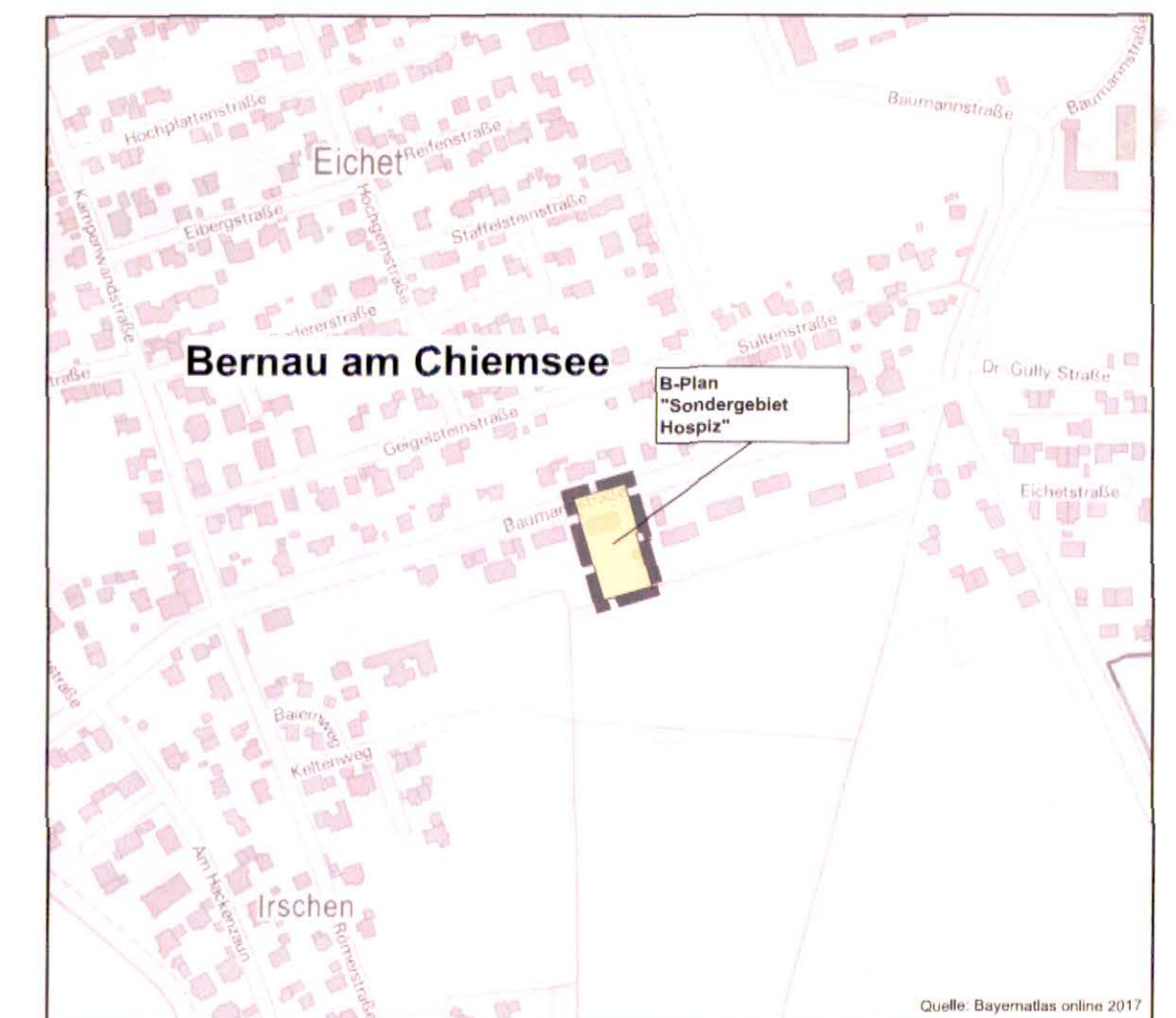
- [Arrow] Bestehende Grundstücksgrenze
- 2219 Flurnummer, z.B. 2219
- 56 Hausnummer, z.B. 56
- [Red Cross] Vorhandene Höhenkote Gelände, z.B. 521,94 m üNN
- [Red X] Abzubrechende Gebäude
- [Arrow] Maßangabe in Metern, z.B. 15,00 m

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Bernau am Chiemsee hat in der Sitzung vom 20.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 25.01.2018 hat in der Zeit vom 27.02.2018 bis einschließlich 29.03.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 25.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis einschließlich 29.03.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bernau am Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2018 als Satzung beschlossen.  
 Bernau am Chiemsee, den 04.07.2018  
 Philipp Bernhofer  
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
 Bernau am Chiemsee, den 04.07.2018  
 Philipp Bernhofer  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.07.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Bernau am Chiemsee, den 14.07.2018  
 Philipp Bernhofer  
 Erster Bürgermeister



*A. Fertigung*

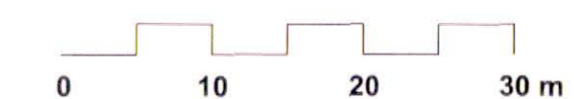
M 1/5000

**GEMEINDE  
BERNAU AM CHIEMSEE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 50 MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"SONDERGEBIET HOSPIZ"**  
Baumannstraße 56

M 1/500



Mißberger + Wiesbauer Architekten  
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen

Architektur  
Ortsplanung  
Landschaftsplanung  
Einrichtungplanung

Burgkirchen, den 28.06.2018 ARCHITEKT

Norbert Mißberger  
Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner



Elisabeth Simmet  
Dipl.-Ing., Landesplaner