

6. Ausf.

M : 1 : 1000

GEMEINDE
BERNAU a. CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

TEIL-
BEBAUUNGSPLAN
NR. 17a

"RÖMERSTRASSE / KELTENWEG"

ENTWICKELT AUS DER AUSGELEGTEN FASSUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 17

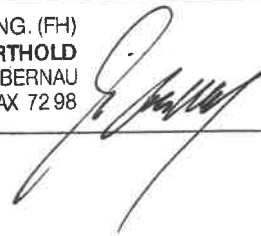
FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF 16.11.1994
ÜBERARBEITET 20.05.1995
ÜBERARBEITET 16.09.1996

DER PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL. ING.(FH) ALEXANDER BERTHOLD
ERLENSTRASSE 4, 83233 BERNAU a. CH.

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
ALEXANDER G. BERTHOLD
ERLENSTR. 4 83233 BERNAU
TEL. 0 80 51 / 87 68 · FAX 72 98



Teil-Bebauungsplan BERNAU - RÖMERSTRASSE - KELTENWEG

Die Gemeinde B E R N A U erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in Verb. mit §§ 1 und 2 BauGB - Maßnahmengesetz
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO.90)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie
über die Darstellung des Planinhaltes (Planz.V.90)
 - des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplans als

S a t z u n g

Soweit nicht anders geregelt, gelten ergänzend die örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung vom 06.07.1994 (Anlage 1).

1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze

II z.B.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

WE

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
im WA je Wohngebäude
z.B. 2 WE



Firstrichtung

Garagen und Stellplätze:

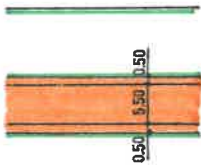


Garagen



Stellplätze möglich

Verkehrsflächen:



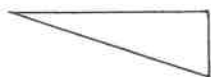
Straßenbegrenzungslinie für öffentliche
Verkehrsflächen

Straßenbreite 5,50 m mit jeweils 0,50 m
Abstand bis zu den Gartenzäunen

Sonstiges:



Für das ganze Baugebiet gilt die offene
Bauweise



Sichtdreieck: innerhalb der Sichtdrei-
ecke ist jede Art von Bebauung und
Bepflanzung, sowie die Ablagerung von
Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen
von Straßenoberkante der Zufahrtsstraße
in Straßenmitte, unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind hochstämmige
Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m
und einem Straßenrandabstand der bevor-
rechtigten Straße von mehr als 4 m.

2.000 F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

2.100 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

2.110 Der Geltungsbereich wird als

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 ohne Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO festgesetzt.

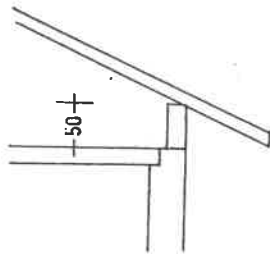
2.200 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

2.210 Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,20

die Geschoßflächenzahl wird auf max. 0,40 festgesetzt.

2.211

||



2 Vollgeschoße + Dachpfette max. 50 cm
Satteldach mit 20° - 26° Dachneigung
Ausnahme bis 28° wegen Nutzung Solar-
energie, soweit städtebaulich nicht
störend

2.212 Die Oberkante Rohdecke Keller wird auf 25 cm über OK
Straßenbelag (fertig) festgesetzt.

2.213 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der im
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, TG,
Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 70% überschritten werden.

Begründung:

Durch die relativ niedrige GRZ - Ausnutzung
reichen die 50%igen Flächen für die erforder-
lichen Nebenanlagen nicht mehr aus.

2.300 Bauweise und überbaubare Grund-
stücksfläche

2.310 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

2.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.312 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die stärker verdichtete Bebauung aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist und wenn die Überschreitung der Baunutzungszahlen nach Ziff. 2.210 zur Sicherung des Einheimischen Wohnbedarfs notwendig ist.

2.313 Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

2.411 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.412 Das Gelände muß an die Nachbargrundstücke angepaßt werden. Aufschüttungen und Stützmauern sind nicht zulässig. Die gegebene Geländeformation muß übernommen werden.

2.500 G a r a g e n u n d S t e l l p l ä t z e

2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

2.511 Für die geringen Garagen-Grenzabstände wird nach Art. 7 Abs. 1, Art. 98 Abs. 1 Nr. 6 BayBO die verringerte Abstandsfläche und die besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.512 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. begrünter Schotterrasen oder Pflasterung mit offener Fuge).

2.600 E i n f r i e d u n g e n

2.610 Empfohlen wird der Verzicht auf Einfriedung. Falls doch, sind nur sockellose Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m als Einfriedungen zulässig. Hecken mit einheimischen Gehölzen sind möglich. Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden. Die Einfriedungen müssen für Tierwanderungen (z.B. Igel) durchlässig sein. Kabelverteilerschränke für Strom und Telefon sind so in die Gartenzäune zu integrieren, daß die Vorderkante mit dem Zaun an der Straßenseite außen bündig abschließt bzw. mind. 50 cm hinter dem Fahrbahnrand angeordnet ist.

2.700 S o n s t i g e s

- 2.710 Ableitung von Niederschlagswasser:
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) soll, soweit möglich, auf dem Grundstück versickern. Die Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.
- 2.711 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe, sowie Dachneigung und Dacheindeckung einander anzugleichen.
- 2.712 Der Dachüberstand bei dem Hauptgebäude an den Giebeln soll 1,5 m betragen, an den Traufen 1,0 m.
- 2.713 Grelle Farben, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen, sowie Glasbausteine sind untersagt.
- 2.714 Die Stauräume vor den Garagen sind als mind. 5,0 m tiefe Stellfläche ohne unmittelbare Einfriedungen an der Straßen- bzw. Gehsteigkante auszubilden.

3.000 H i n w e i s e



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2213. z.B. -

Flurnummer



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird ausdrücklich empfohlen.
Die Beteiligung der Gemeinde bei der Höhenfestlegung wird empfohlen.

Wegen des moorig-lehmigen Untergrundes und des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, bei der Grundwasserabsenkung eine geschlossene Wasserhaltung (Spundwände) auszuführen. Dies gilt insbesondere für die westl. der Keltenstraße geplante Bebauung.
Ein Beweissicherungsverfahren zur Klärung von evtl. auftretenden Haftansprüchen sollte angestrebt werden.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M 1 : 1000 gefertigt - Stand 1992.
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

4.000 G r ü n o r d n u n g



Vorhandene, zu erhaltende Bäume mit dem Gebot gärtnerischer Pflege und Ersatz.



Zu pflanzende Einzelbäume:
Die Mindestpflanzengröße der Einzelbäume hat 8/10 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Obstbäume sind von dieser Mindestgröße ausgenommen, haben jedoch ortsüblichen Wuchs aufzuweisen. Bei den, in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen, sind geringfügige räumliche Veränderungen, unter Beibehaltung der geforderten Anzahl zulässig.



Zu pflanzende Sträucher gemäß nachstehender Artenliste

Artenliste vorgeschlagener Bäume und Buscharten:

alle heimischen Obstbäume
Liguster
Haselnußstrauch (*Corylus avellana*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Erle und Weide (*Alnus incana* + *Salix alba*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Hartriegel (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wildrose (*Rosa rugosa*)
Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Carpinus betulus*)

Lineare, geschnittene Hecken, sowie buntlaubige und säulenförmig wachsende Zuchtformen (Thujen, Scheinzypressen usw.) und nicht heimische Bäume sind unzulässig.

Zur Anwendung kommt Ziff. 8.4 der örtl. Bauvorschriften.

- 4.100 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum zu stehen kommt.
- 4.110 Garagenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten und Höfe sollen einfach und dorfgemäß gestaltet werden. Vorgenannte Flächen müssen sicherungsfähig und wasserdurchlässig bleiben; Asphalt ist unzulässig.
- 4.111 Zur verbesserten Gestaltung des Siedlungsbereiches auch in Bezug auf den Straßenraum sollen Anpflanzungen im Straßenrandbereich mit dem Bewuchs auf den Grundstücken abgestimmt werden. Grenzbäume Straßengrund/Privatgrund sind dabei wechselweise ausdrücklich vorgeschlagen.

5.000 V e r f a h r e n s v e r m e r k e

5.100 Aufstellungsbeschuß am 19.Mai 1992 (BPl. 17)
und 24.Sept. 1996 (BPl.17a)

5.200 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 08. bis 22.Juli.1996 (BPl. 17)
vom 04. bis 18.Okt.1996 (BPl. 17a)

5.300 Satzungsbeschuß am 05.Nov.1996 (BPl. 17a)

5.400 Das Landratsamt Rosenheim hat mit Bescheid Nr. IV/R-1-610-1/3
C 3-3/15 vom 22.Mai.1997

den Bebauungsplan genehmigt.

5.500 Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ^{05. JAN. 1998}
~~am 11.Juni 1997~~

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

17.Juni 1997

Datum



[Handwritten Signature]
.....
Lindmüller
Bürgermeister

Rosenheim 30. JAN. 1998
Landratsamt

J.A.
[Handwritten Signature]
Neuling
ROI

