

## 2. Änderung des TEILBEBAUUNGSPLANS NR. 15 A "IRSCHEN"

der Gemeinde Bernau am Chiemsee, Landkreis Rosenheim  
für das Flurstück Nr. 491

Die Gemeinde Bernau erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches ( BauGB ), des Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung ( BayBo ), des §11 Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG ), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke ( BauNVO ) die Änderung des Bebauungsplans Nr 15A "Irschen".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan "Irschen" inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplan "Irschen" unberührt.

### Veranlasser:

Gemeinde Bernau am Chiemsee

### Der Planfertiger:

Architekturbüro  
Hans Entfellner GmbH Bau & Architektur  
Staudacher Strasse 12,  
83250 Marquartstein








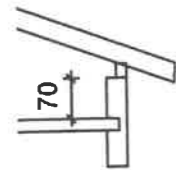

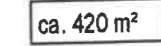


Marquartstein, 16.09.2021



## TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 15 A "IRSCHEN" GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE LANDKREIS ROSENHEIM



1.000 Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:	
<b>MI</b>	Mischgebiet nach § 6 Bau NVO
	Baugrenzen
	Flächen für Garagen, Carports und Nebengebäude
	gemeindlicher Kanal, Abstand zu gemeindlichem Kanal: 2.00 m zusätzliche bauliche Sicherung
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Strassenverkehrsfläche
	Zufahrt
	2 Vollgeschoße + Kniestock 70 cm Satteldach mit 18° - 30° Dachneigung
<b>E</b>	nur Einzelhaus zulässig
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Größe der neuen Grundstücke
<b>491 z. B.</b>	Flurnummer
	bestehende Wohn - und Nebengebäude
	unterirdische Versorgungsleitung ( Strom ) Schutzzonenbereich je 50 cm links und rechts zur Trassenachse

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 ohne Abs. 2 Nr.7 festgesetzt

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,30  
Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 0,60 festgesetzt

2.211 Die Fläche der Garagen und Nebengebäude darf max. 65 m² betragen

2.212 Es sind pro Hauptgebäude max. 2 Nutzungseinheiten zulässig

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.310 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

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

2.312 Von den in Art. 6 Abs.5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht

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

2.314 Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß der Gebäude wird mit 25 cm über Gelände als Mindestmaß ( Angabe vorzugsweise in DHHN2016 ) festgesetzt  
Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten ( Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

2.315 Mit der Eingabeplanung ist die Höhenlage ü.NN in Bezug auf den bestehenden Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche Alte Seestrasse ( AltSeKA130 - D 521,37) mit dem umgebenden Gelände darzustellen.

2.4

2.1

2.1

2.1

2.1

2

2

2

2

2

2

2

2

## 2.400 Gestaltung

- 2.410 Zur Dacheindeckung dürfen neben rote und rotbraune auch anthrazit farbene Ziegel oder gleichfarbige 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.

## 2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 2.511 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu gestalten.
- 2.512 Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen. Dachterrassen, die auf Garagen errichtet werden entfalten Abstandsflächen.

## 2.600 Einfriedungen

- 2.610 Zur Einfriedung von Baugrundstücken sind neben Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1.00 m auch dezente Sicht und Lärmschutzkonstruktionen zur Chiemseestrasse aus natürlichen Materialien, wie Stein und Holz ( jedoch keine Gabionen ) bis zu einer max. Höhe von 2.00m zulässig.  
Hecken mit einheimischen Gehölzen sind möglich.  
Einfriedungen entlang der Chiemseestrasse müssen um 50 cm von der Grundstücksgrenze zurück versetzt sein.

## 2.700 Sonstiges

- 2.710 Umgang mit Niederschlagswasser  
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung ( NWFreiV ) in Verbindung mit der TRENGW über belebte Bodenzonen zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund ungünstige Untergrundverhältnisse auszuschließen.  
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.  
Alternativ ist die Versickerung beim LA Rosenheim -Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen. Mit der Eingabeplanung ist die Erklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Bodengutachten, Berechnung und zeichnerischer Darstellung vorzulegen

- 2.711 Der HW 100 - Seewasserspiegel liegt bei 520,00 m ü N.N

- 2.712 Die Unterbringung von Abfallbehältern auf der Strasse oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig.  
Sie sollten auf den fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden untergebracht sein.

- 2.713 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen.

- 2.714 Die Stauräume vor den Garagen sind als mind. 5,0 m tiefen Stellplätze ohne unmittelbare Einfriedung an der Strassen - bzw. Gehsteigkante auszubilden.

- 2.715 Je Grundstück ist ein verkehrsfreies Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO mit einer Bruttogrundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.716 Immissionsschutz:  
Die in der DIN 18005 Beiblatt 1 angegebenen Schallschutzrichtwerte für Mischgebiete ( Tags 60 dB, Nachts 45 dB ) sind einzuhalten.  
Der Grundriss ist entsprechend anzupassen, vorzugsweise sind Schlafräume nicht zur Chiemseestrasse hin zu orientieren, bzw. sollten andernfalls, entsprechende Maßnahmen, wie Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 ( 40 - 44 dB ) vorgesehen werden.

- 2.717 Die Kanaltrasse, die nordöstlich im Grundstück verläuft, ist mit einer ausreichenden Unterfangung im Abstand von 2m zu sichern.

- 2.718 Es gilt zur Kreisstrasse eine Anbauverbotszone ( von Gebäuden ) von 9 m, gemessen ab Fahrbahnkante.

- 2.719 Der Kreisstrasse oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.  
Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstrasse darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

hte  
:.)

17)

3.000 Hinweise

3.100 Textliche Hinweise

- 3.110 die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten.  
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2.50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Behörde / Unternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.111 Baumpflanzungen entlang der Kreisstrasse sind rechtzeitig mit der Kreisstrassenverwaltung abzustimmen.
- 3.112 Geländeänderungen ( z.B. Auffüllungen, Aufkantungen etc. ), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind nicht zulässig.
- 3.113 Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern.  
Die Ableitung von gesammeltem Dränwasser ist ein wasserrechtlicher Tatbestand, infolgedessen soll keine dauerhafte Anlage zur Sammlung von Dränwasser angelegt werden.
- 3.114 Wenn für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen ( Bauwasserhaltung ) erforderlich sind, ist vom Landratsamt Rosenheim rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 3.115 Kosten für eventuelle Lärmschutzmaßnahmen müssen von den Bauherrn selbst getragen werden.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M 1: 100, gefertigt - Stand Januar 2021.  
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

4.000 Grünordnung



zu pflanzende Einzelbäume:  
Die Mindestpflanzgröße 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 Pflanzzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen, sind geringfügige räumliche Veränderungen, unter Beibehaltung der geforderten Anzahl zulässig.



private Grünflächen

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Stammumfang der Laubbäume mind. 10 - 14 cm, bzw. eine Größe von mind. 250-300 cm  
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.  
Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Mögliche Pflanzarten:

alle heimischen Obstbäume  
Liguster  
Haselnußstrauch  
Traubenkirsche  
Wolliger Schneeball  
Bergahorn  
Mehlbeere  
Erle und Weide

Holunder  
Vogelkirsche  
Hartriegel  
Wildrose  
Linde  
Buche

Linear, geschnittene Hecken, sowie buntlaubige und säulenförmig wachsende Zuchtformen ( Thuja, Scheinzypressen usw. ) und nicht einheimische Bäume sind unzulässig.

- 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 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum zu stehen kommt.
- 4.110 Gargenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten und Höfe sollen einfach und dorfgemäß gestaltet werden. Vorgenannte Flächen müssen sickerungsfähig und wasserdurchlässig bleiben; Asphalt ist unzulässig.

5.000 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 22.06.21 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 02.08. bis 06.09.21 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 03.08.21 bis 03.09.21 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat im Beschluss vom 16.09.21 die Bebauungsplanänderung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.21 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Chiemsee, den 22.11.21

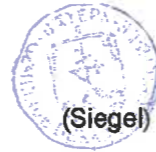


(Siegel)

L. Zobl-R  
Biebl-Daiber, Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 22.11.21 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bernau a. Chiemsee, den 22.11.21



(Siegel)

L. Zobl-R  
Biebl-Daiber, Erste Bürgermeisterin

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Teilbebauungsplans – NR. 15 A - IRSCHEN - in Bernau vom 16.09.2021, im Bereich des Grundstücks 491, der Gemarkung Bernau am Chiemsee.

### **1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan IRSCHEN ist im Bereich der Flurnummer 491 bereits Bauland für Wohnhäuser im Mischgebiet ausgewiesen.  
In den Gebäuden ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung entsprechend einem Mischgebiet zulässig.

### **2.) Geplante Änderung:**

Die geplante Änderung sieht die Aufteilung des Grundstücks 491 anstelle von 2 Bauparzellen in 3 Bauparzellen vor. Das sich dort befindliche Gebäude wird abgerissen.  
Auf den 3 neuen Bauparzellen sollen je Grundstück Gebäude mit max. 2 Nutzungseinheiten entstehen. Die Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl nachzuweisen.  
Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 662 m<sup>2</sup> und 420 m<sup>2</sup>.

### **3.) Erschließungsmaßnahmen und Kosten:**

Öffentliche Verkehrsflächen und Einrichtungen werden durch den Vollzug der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.  
Eine Grundabtretung entlang der Alten Seestrassse zugunsten der Gemeinde ist vorgesehen. Die abzutretende Fläche beläuft sich auf ca. 150 m<sup>2</sup>.  
Die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt über die Alte Seestrassse.  
In der alten Seestrassse ist bisher kein öffentlicher Regenwasserkanal im Bereich der Bauflächen vorhanden.

### **4.) Voraussichtliche Auswirkungen nach Verwirklichung der Planung:**

Durch die Verwirklichung der Planung wird der zunehmende Bedarf an Wohnraum für Familien ermöglicht.  
Auf Grund der ansteigenden Grundstückspreise ist eine Teilung des Grundstückes 491 in 3 Bauparzellen besonders für junge Familien vorteilhaft.

5.)

**Bodenbeschaffenheit / Versickerung**

Um den schwierigen Untergrundverhältnissen und der topografischen Nähe der Bernauer Ache Rechnung zu tragen, wurde ein Bodengrundgutachten bereits beauftragt. Die Ergebnisse dieses Berichtes werden sowohl für die Planung der Entwässerung, als auch für die statischen Berechnungen der Gründung als Basis dienen.

22.11.21 1. Biebl-2



Frau Biebl-Daiber  
1. Bürgermeisterin, Gemeinde Bernau a.  
Chiemsee

Marquartstein, den 16.09.2021

.....  
Anke Entfellner - Häusler  
Dipl. Ing. (FH) Architektin