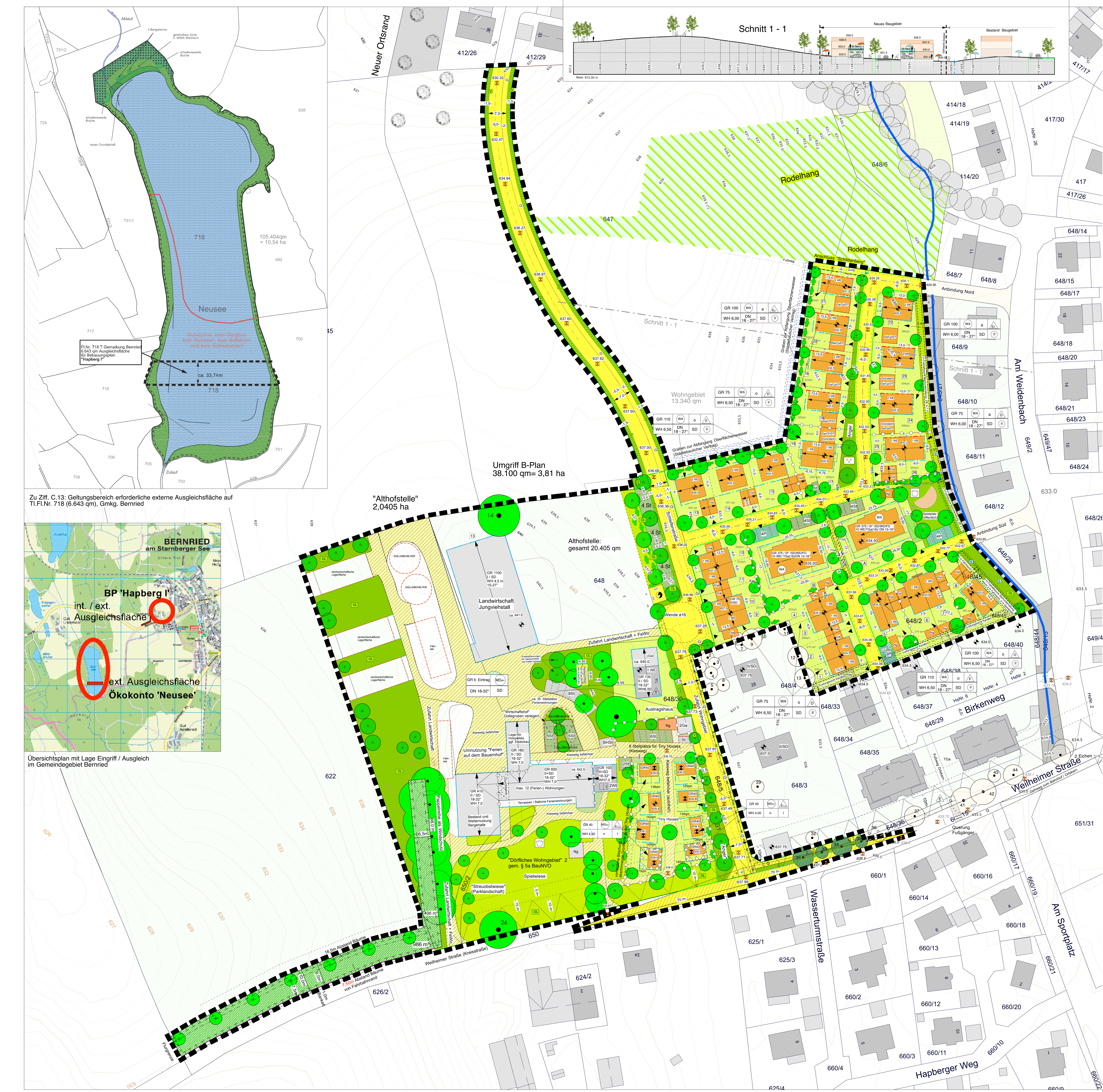

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund §§ 1a, 9 und 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und carpinus Landschaftsarchitektin Digmayer, München, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **"Hapberg I"** als

Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Einzel- und Doppelhäuser, ebenso Gebäudeteile unterschiedlicher Nutzungen, Höhen und Geschosse bzw. max. WE

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 MDw1 — Dörfliches Wohngebiet 1 (Althofstelle)

MDw2 / E_{Tiny} — Dörfliches Wohngebiet 2 (Bereich für ausschließlich "Tiny Houses" = E_{Tiny})

2.2 WA — Allgemeines Wohngebiet (nördlich der Bestandsbebauung)

2.3 GR 110 — zulässige Grundfläche in Quadratmetern pro Wohngebäude, z.B. 110 qm; die zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 5 %, und für Terrassen um bis zu 10 %. Im Bereich Tiny Houses sind bis zu 20 % für Terrassen zulässig.

2.4 Die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 65 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

3. Bauweise, Baugrenzen und zulässige Wandhöhe und Höhenlage baulicher Anlagen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 a — abweichende Bauweise: in der Abweichenden Bauweise ist die nördliche Wand als Brandwand in 1,50 m Entfernung von der Grundstücksgrenze an der festgesetzten Baulinie zu errichten (Fenster und Öffnungen sind hier unzulässig); im Rahmen der abweichenden Bauweise dürfen Garagen mit Dachterrassen bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen. Die mittlere Wandhöhe darf dabei bis zu 3,50 m betragen, darüber hinaus sind noch Absturzsicherungen in der erforderlichen Mindesthöhe zulässig.

3.3 Baulinie

Baugrenze; bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der dargestellten Grundstücksteilung kann an die Baugrenzen angebaut werden.

3.4 GTGa (32) — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-Tiefgarage und deren Zufahrten mit Angabe der möglichen Stellplatzanzahl (ca. 32 Plätze)

3.5 Ga St CP Ng — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), Carport (Cp) und Nebenanlagen/ Müll (N); eine Überdachung der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. PV-Anlagen, ist zulässig.

3.6 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse

3.7 (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2 Vollgeschosse

3.8 III* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss als Penthausgeschoss auszubilden ist mit Rücksprung mind. 1,50 m gem. Ziff. C.4.1; die Grundfläche des 3. Geschosses darf dabei max. 2/3 des darunter liegenden Geschosses mit der GR 375 qm betragen, also 250 qm. Wandhöhe OK Brüstung 3.Geschoss=8,0 m; Wandhöhe zurückgesetztes oberstes Geschoss=9,5m.

3.9 12 WE — max. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. Planeintrag, hier 12 WE

3.10 WH 6,5 m — max. zulässige Wandhöhe in Metern über OK Rohfußboden EG, z.B. 6,50 m

3.11 E — nur Einzelhäuser zulässig mit 2 WE; max. zulässige Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,50 m. Diese Höhe wird gemessen von der OK RFB (= Oberkante Rohfussboden) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.12 E_K — nur Einzelhäuser zulässig als Kettenhäuser mit 2 WE; max. zulässige Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,00 m. Diese Höhe wird gemessen von der OK RFB (= Oberkante Rohfussboden) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.13 D — Doppelhäuser zulässig mit 1 WE; max. zulässige Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,50 m. Diese Höhe wird gemessen von der OK RFB des Ergeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Verkehrsfläche

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche (Unterteilung der Gesamtstraßenfläche möglich)

4.3 G+R — öffentliche Verkehrsfläche als Gehweg

4.4 private Verkehrs-+Wirtschaftsfläche; Kiesweg; keine Anrechnung gem. §19(4)BauNVO

5. Gestaltung (Art. 81 BayBO)

5.1 SD — Satteldach, Dachneigung nach Planeintrag; mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; für alle Hauptgebäude; abweichend nach Art. 63 BayBO sind für untergeordente Gebäude (teile) Pultdächer zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.

5.2 WD — Walmdach; Dachneigung nach Planeintrag; abweichend nach Art. 63 BayBO sind für untergeordente Gebäude- (teile) Pultdächer zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.

5.3 DT — Dachterrasse; über Dachterrassen und erforderliche Absturzsicherungen in der Mindesthöhe hinaus sind weitere An- und Aufbauten unzulässig. Eine Ausführung als Gründach ist alternativ zulässig. Siehe auch Textfestsetzung ZIff. B.4.3!

5.3 ◄──► einzuhaltende Firstrichtung

6. Grün- und Freiflächen

6.1 OL — öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Parkanlage / Anger; für Zufahrten bis 5 m Breite pro Baugrundstück überfahrbar, Befestigung in Großstein Granitpflaster mit Rasenfuge Spielplatz öffentlich;
Für die Parzellen A + B (Geschosswohnungsbau) ist der Nachweis eines Kinderspielplatzes erforderlich. Er kann auf der öffentlichen Fläche nachgewiesen werden, wobei ein städtebaulicher Vertrag vorher abzuschließen ist!

6.2 Pflanzgebot: Bei Neubauten sind pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen; zu erh. Bäume gem. 6.3 können angerechnet werden. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher
zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff.D.1.

6.3 05 — möglichst zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer; bei Verlust ist ein Ersatz zu pflanzen mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm.

6.4 OL — private Eingrünungsflächen, gärtnerisch anzulegen; untergeordnete Flächen für Fahrräder bis zu 10 qm je Baugrundstück sind zulässig.

6.5 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5 Stellplatzflächen, versickerungsfähig

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 ö — Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser; gleichzeitig von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen zum Zwecke Kanal- und Wassergrabenunterhalt: keine Einfriedungen zulässig, ebenso keine Ablagerungen und Gehölze!

7.2 ▲ festgelegte Zufahrt

7.3 Tiefgaragenrampe begrünt; die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen, die Innenwände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen zu versehen. Das Tor sowie der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter) o.ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen.

7.4 3 / 70 — Sichtdreieck 3 m x 70 m; siehe auch textliche Festsetzung Ziff. C.8.0!

7.5 öffentliche Verkehrsfläche oder alternativ Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Bernried) Durchgängigkeit mit mind. 2,5 m Breite

7.6 634.75 — Höhenfestlegung Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, max. 634,75 müNN

638.5 — Höhenfestlegung Oberkante Aufstellfläche Tiny Houses, max. 638,50 müNN

7.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB): Näheres siehe textliche Festsetzungen Ziff. C.7.2

7.8 Flächen mit Leitungsrecht unterirdisch; *(Hinweis: Eintrag ins Grundbuch erforderlich!)*

7.9 Hackschnitzel — Versorgungsfläche:
Trafostation geplant; ca. 35 qm
(Hinweis; beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich!)
Blockheizkraftwerk, z.B. mit Hackschnitzel

7.10 P — Parkplatz öffentlich

B. Nachrichtliche Übernahmen (*), Hinweise durch Planzeichen und Text

1. (*) Bauverbotszone Kreisstraße, hier 15m; reduziert auf 10 m gemäß Planeintrag; Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Weilheimer Straße sind nicht zulässig.
2. 648/2 — Fl.Nr., z.B. 648/2
3. 8 A B — Parzellen-Nr., z.B. 8 (Einfamilienhäuser) und A und B (Geschossbauten)
4. -16 - ←4→ — Maße in Metern, z.B. 16 m, 4 m
5. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
6. Gebäude vorgeschlagen (z.B. Hauptgebäude, Garagen bzw. Garagen mit Flachdachterrasse oder Gründach)
7. bestehende Grundstücksgrenze / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
8. aufzuhebende Grundstücksgrenze
9. 634,5 — Höhenlinien, z. B. 634,5 m ü.NN
10. Bestehender offener Graben (Ableitung unverschmutztes Oberflächenwasser; Gewässermulde, temporäre Wasserführung; Retentionsraum)
11. Strauchpflanzung, Gehölze (Hinweis: Standort verschieblich!)
12. 637.0 — Höheneinstellung der Erschließungsstraße; Abweichungen nach Erfordernis der tiefbautechnischen Planung sind zulässig.
13. vorhandener Baumbestand
14. Tiefgaragenabfahrt, begrünt
15. Garagen und deren Zufahrten
16. Kanal unterirdisch

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im dörflichen Wohngebiet (MDw1) sind nur die in § 5a Abs. 2 BauNVO zulässig:
Nr. 1. Wohngebäude, Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Nr. 3 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Ntuzgärten, Nr. 4, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Nr. 5, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Gem. § 5a Abs. Abs. 3 werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude als Haupterwerbsbetrieb zugelassen.
Die übrigen in § 5a Abs.2 Nr. 7. und 8. BauNVO und die in Abs. 3 Nrn. 2. und 3. BauNVO genannten Anlagen sind unzulässig.

1.2 Im dörflichen Wohngebiet (MDw2 gem. § 5 a BauNVO) sind nur sog. "Tiny Houses" mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 40 qm und einer max. Wandhöhe von 4,5 m zulässig. Pro Tiny House ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen (Sammelstellplätze).

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO unzulässig. Die in Abs. 2 Nr. 2. und 3. genannten Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

2. Abstandsflächen und Höhenlage

2.1 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bernried. Abstandsflächen sind nicht für die Bereiche einzuhalten, in denen die unter A) Nr. 3.2 festgesetzte abweichende Bauweise, genauer definiert durch die Baulinie, gilt, also für die Kettenhäuser sowie die grenzständigen Garagen mit Dachterrassen.

2.2 Im Bereich der Tiny Häuser kann unter Einhaltung der Festsetzungen an die Baugrenzen gebaut werden.

2.3 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB) muss mindestens 0,25 m über Fahrbahnoberkante / Gelände liegen.

2.4 Stützmauern sind nur zulässig in Form von Trockenmauern bis zu 50 cm. Benachbarte Baugrundstücke dürfen nur durch flache Böschungen angeglichen werden (Neigungen mind. 1 : 2 oder flacher).

3. Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke und der max. Anzahl der Wohnungen

3.1 **Planbereich "Ost": Wohngebiet (WA)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 400 qm, für Kettenhäuser (= Einzelhäuser mit Bauline, 1,50 m Grenzabstand) 300 qm und für eine Doppelhaushälfte 200 qm.
Für das Einzel- und Kettenhaus sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig, für die Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

3.2 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Mehrfamilienhaus ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

3.3 **Planbereich "West": Althofstelle (WDW1 und MDW2)**
3.3.1 Die Anzahl der Wohnungen im MDW1 ist als Hinweis eingetragen.
3.3.2 Pro Tiny House ist 1 Wohneinheit zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Im WA sind bei den mittig gelegenen zwei Geschossbauten (A, B) nördlich der Weilheimer Straße Walmdächer und Satteldächer, jedoch nur einheitlich eine Dachform, mit Dachneigungen von 15 - 18° zugelassen ohne Dachaufbauten; gläserne Oberlichter sind zulässig. Das 3.Vollgeschoss ist durch Terrassierung des 3. Geschosses auf 75% der Außenwandlänge um mindestens 1,50 m zurückzusetzen, und in Material und /oder Farbwechsel gestalterisch klar abzusetzen (Planzeichen FD).

4.2 Bei den Einzelhäusern mit abweichender Bauweise darf die Wandhöhe bei der festgesetzten Baulinie 6,0 m nicht überschreiten. Die Garagen mit Dachterrassen können dann ebenralls ohne Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO errichtet werden. Garagen der Kettenhäuser sind nur mit Flachdächern zulässig. Ebenso zulässig sind Flachdachgaragen als begrünte Flachdächer. Bei Errichtung von Dachterrassen darf die zulässige Wandhöhe der Garage um maximal die erforderliche Höhe der Absturzsicherung überschritten werden.

4.3 Flachdächer über dem Erdgeschoss sind nur zulässig in Verbindung mit Dachterrassen (DT) und Balkonen bis zu einer Grundfläche von 60 qm (ohne Garagenanrechnung). Flachdächer und Pultdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

4.4 Im MDW1 sind beim Umbau der bestehenden Hofgebäude Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung im Rahmen der Bestandserhaltung und Sanierung zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze und Garagen sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils geltenden Fassung zu errichten. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Bauflächen und in den dafür festgelegten Flächen zulässig.

5.2 Sofern nach Planzeichnung der Stauraum vor Garagen weniger als 3 m beträgt, sind entweder offene Garagen / Carports zu errichten, oder es sind Garagentore mit Funksteuerung einzubauen.

5.3 Abweichend von der Stellplatzsatzung sind bei den Gebäuden A und B mind. 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn geförderte Wohnungen nach dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz errichtet werden (0,5 St/WE).
Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich im Mittel 80 cm betragen, die Oberbodendicke darf 50 cm nicht unterschreiten.

6. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

6.1. Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

6.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitterstein etc., oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit mind. 30 % Fugenanteil auszuführen).

6.3 Die Verwendung von Schotter, Kies und Steinen ist zum Bau von Wege- und Stellflächen zulässig, nicht aber zur Gestaltung von gartenersetzenden Schotter- bzw. Steinflächen (sog. Schottergärten).

6.4 Unverschmutztes Regenwasser ist für die Gartenbewässerung zu speichern, oder an Ort und Stelle möglichst breitflächig zu versickern.

6.5 Geschnittene Hecken und Hecken aus Thujen und Scheinzypressen sind unzulässig. Bei der Bepflanzung sind nur heimische standorttypische Gehölze zulässig.

6.6 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

6.7 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach BNatSchG ist im Jahr vor geplanten Eingriffen im Bereich Althofstelle zu angemessener Jahreszeit (Mai, Juni) durch einen Biologen eine aktuelle Bestandsaufnahme der dort vorhandenen geschützten Arten, vornehmlich auch bezogen auf Fledermäuse, vorzunehmen. Angepasst an die daraus resultierenden Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs-, CEF- bzw. FCS-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen.

7. Immissionsschutz

7.1 Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend zu verkleiden. Tore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

7.2 Auf den gemäß Teil A, Ziffer 7.7 gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büroräume) nur dann errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden, nach Osten oder Westen mit einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand oder im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener getrennter Wintergarten mit Lüftungsmöglichkeit nach Osten oder Westen u.ä.) besitzen.

7.3 Die Schlafbereiche der Tiny-Häuser in der 1. Baureihe an der Kreisstraße WM 28 (Weilheimer Straße) sind so anzuordnen, dass sie über die nördliche Fassade belüftet werden können.
Die Außenbauteile der (8) Tiny-Häuser müssen gem. DIN 4109 Teil 1 ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges von mindestens 30 dB einhalten.

7.4 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LwA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

8. Sichtdreicke Kreisstraße

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Nebenanlagen und Abgrabungen, Stützmauern, Leitungen

9.1 Im WA sind Nebenanlagen zulässig bis insgesamt max. 25 cbm pro Baugrundstück, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf. Für die Geschosswohnbaugrundstücke A und B sind insgesamt 50 cbm pro Baugrundstück zulässig.
Im dörflichen Wohngebiet MDW1 sind Nebenanlagen zulässig bis jeweils 75 cbm.

9.2 Geländeveränderungen: Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu 0,75 m Höhe, ggf. sind sie zu staffeln.

9.3 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.4 Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind nur sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit zulässig (Kleinsäuger).

10.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur ca. 1,2 m hohe Holzzäune aus senkrechten Holzlatten oder sog. Hanickeln, jeweils sockellos, zulässig.

11. Mülltonnen, Kabelverteilerschränke, Wohnwägen und Lagerbehälter

11.1 Flächen für das Abstellen von Wohnwägen und Booten im Freien sowie die Aufstellung oberirdischer Behälter für Gas, Öl und dgl. ist unzulässig.

11.2 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen- oder -toranlagen etc. zu integrieren.

12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Wohngebiet die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG), eines Dauerwohnrechtes oder eines Dauernutzungsrechtes(§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

13. Ausgleichsflächen

13.1 Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums ein Ausgleich im Wert von 28.638 Wertpunkten notwendig.
Der Ausgleich wird intern mit 1.392 m2 auf Fl.Nr. 622, sowie extern mit 6.643 m2 auf der Ökokonto-Fläche ‚Neusee', Fl.Nr.718, nachgewiesen.

13.2 Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugebietes umzusetzen.
Die externe Ausgleichsfläche ‚Neusee' ist gesichert durch Pacht der Gemeinde Bernried, die interne Ausgleichsfläche vor Ort ist zu sichern durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bernried und des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim.
Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit notariell zu bestellen. Die Ausgleichsflächen sind sodann dem Landesamt für Umwelt im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

14. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen zur gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung

14.1 Von den Baugrundstücken darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden:
Eine Rückhalteeinrichtung mit integrierter Drossel ist in der Niederschlagsentwässerung unmittelbar vor dem Hausanschlusskontrollschacht einzubauen. Die zulässige Abflussmenge beträgt je 100 m2 abflusswirksame Fläche 1 l/s, jedoch nicht mehr als 3 l/s. Der Abwasserverband kann Ausnahmen zulassen.
(Empfehlung: pro 100 qm befestigter Fläche ist ein Retentionsvolumen von 2,0 cbm erforderlich).

14.2 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

14.3 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

14.4 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

14.5 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

14.6 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

15. Erneuerbare Energien und Klimawandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

15.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

15.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

15.3 An Fassaden sind Solarmodule bündig einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen auf Sattel-/Pultdächern sind unzulässig.

15.4 Sofern die Versorgung des Baugebietes mittels Erdwärmesonden erfolgt, sind diese auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baufenster oder der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

16. In Kraft treten: Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

D. Hinweise durch Text

1. Pflanzlisten: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume+Sträucher werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden (Autochthones Pflanzgut):

Artenliste 1: Bäume		Artenliste 2: Sträucher
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winterlinde)	Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Quercus robur	(Stieleiche)	Corylus avellana (Haselnuss)
		Crataegus monogyna (Weißdorn)
kleinkronige Bäume:		Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Acer campestre	(Feldahorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aria	(Mehlbeere)	Viburnum opulus (Schneeball)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Sowie heimische Wildrosen und andere
Obstbäume standortgeeigneter lokaltypischer Sorten		standortgerechte Wildsträucher

Die Anlage von Fassadenbegrünungen an Bauten innerhalb des Geltungsbereiches wird aus klimatischen Gründen empfohlen.

2. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug - nach Vorgabe der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, der Kanalisation im Trennsystem zuzuführenan die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Es ist grundsätzlich auch ein Schutzstreifen von 4 m Breite (je 2 m beiderseits der Leitungsmitte) in der Nähe der öffentlichen Kanalisation vorgesehen. Darin dürfen keine Bauwerke errichtet, Abgrabungen durchgeführt, tief wurzelnde Bäume gepflanzt oder sonstige Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen könnten.
Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.
Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.

Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

3. Auf die von der Weilheimer Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

4. Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
Der anfallende Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

5. Bodendenkmäler: Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

6. Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Bäume, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 4 m. Zu nichtlandwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

7. Landwirtschaftliche Emissionen: Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

8. Wasserrechtliche Hinweise und Anforderungen: Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim LRA Weilheim-Schongau eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw,. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherrn eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung des Gebäudes etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangschichtwasser).

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist nach § 54 Abs. 2 WHG Abwasser. Die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen entsprechend den Regeln der Technik gebaut und unterhalten werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.
Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen (Beauftragung vor Beginn der Baumaßnahme!).

Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund- und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

Bei der Bebauung der Parzellen A und B (Geschosswohnungsbauten, Grundstücke > 800 m2) ist in Verbindung mit der Baueingabeplanung gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30- jährliche Regenereignis nachzuweisen. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütig, 30-jährlichen Regenereignis nachzuweisen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Aufgrund der bekannten Stauwasserverhältnisse, können Schäden durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, vermieden werden.
Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

9. Die Normalversorgung mit elektrischer Energie ist durch die Verstärkung bzw. Neuverlegung der Ortsnetzversorgungsanlagen gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.
Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

10. Der Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume in oder im direkten Umfeld von neu herzustellenden Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen:
- Abgrabungen im Kronenbereich sind soweit möglich zu unterlassen
- Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen nicht überfüllt werden.
- Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zzgl. 1,50m) sind vor Beginn von Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten durch ortsfest installierte Baumschutzzäune zu schützen, die Zäune sind während der Bauzeit ununterbrochen funktionsfähig zu erhalten.
- Vor Beginn von Erdaushubarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zzgl. 1,50m) sind fachgerechte Wurzelschutzvorhänge zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- Können geringfügige Abgrabungen im Wurzelbereich nicht vermieden werden, ist nach fachgerechtem schonendem Materialausbau ein luft- und wasserdurchlässiges Substrat gem. ZTV VegTraMü einzubauen.
Durch Anfahren gefährdete Bäume im Randbereich der Fahrbereiche sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

Schutzzonenbereich bei Kabelleitungen:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden, andernfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem bayern werknetz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden.
Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltung sind aufeinander abzustimmen.

11. Ordnungswidrigkeiten: Nach Artikel 79 BayBO kann mit fünfhunderttausend Euro Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO zuwider handelt.

12. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFwG).

13. Geschoßwohungsbauten Nr. A und B: Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

14. Altlasten und Bodenschutz
Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m2, es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten.

15. Energie und Klimawandel
Im Hinblick auf die Anforderungen des Klimaschutzes wird für die neu zu erstellenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik), und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen.
Die Gemeinde plant, die gesamte Wärmeversorgung CO2 neutral zu errichten und Vorkehrungen entweder im Erschließungsvertrag (i.V. mit Althofstelle) zu treffen oder aber in den Notarverträgen beim Verkauf der Baugrundstücke. Soweit technisch und wirtschaftlich machbar, sollen dabei baugrundstücksbezogen Erdwärmesonden in den erforderlichen Tiefen zum Einsatz kommen.
Auf die einzuhaltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), vom 08.08.2020, zuletzt geändert 16. Oktober 2023, wird ausdrücklich hingewiesen. Die Planung einer E-Ladestation für Elektroautos wird empfohlen. Die Überdachung von ebenerdigen Stellplatzflächen mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. PV-Anlagen, wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bernried hat in der Sitzung am 16.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am 16.05.2024 in geänderter Form neu gefasst (keine Anwendung § 13 b BauGB!)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 öffentlich ausgelegt.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 12.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 02.07.2025 öffentlich ausgelegt.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.06.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2025, als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung:

.... den ....
Gemeinde

.... (Siegel) .... Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am ....2025 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bernried zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

.... den ....
Gemeinde

.... (Siegel) .... Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bernried am Starnberger See
Bebauungsplan "Hapberg I"

Gmkg. Bernried — Maßstab: 1 : 500

N — Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Bernried von 2022

0 10 20 30 40 50m

Stand: 16.05.2024
geändert: 21.05.2025
redakt. ergänzt: 17.09.2025

STÄDTEBAU:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG UND UMWELTBERICHT:
Carpinus
Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin
Krokusstraße 32 80689 München
Tel. 089/ 12096003 • Fax. 089/ 51877446
E-Mail: digmayer@carpinus.de