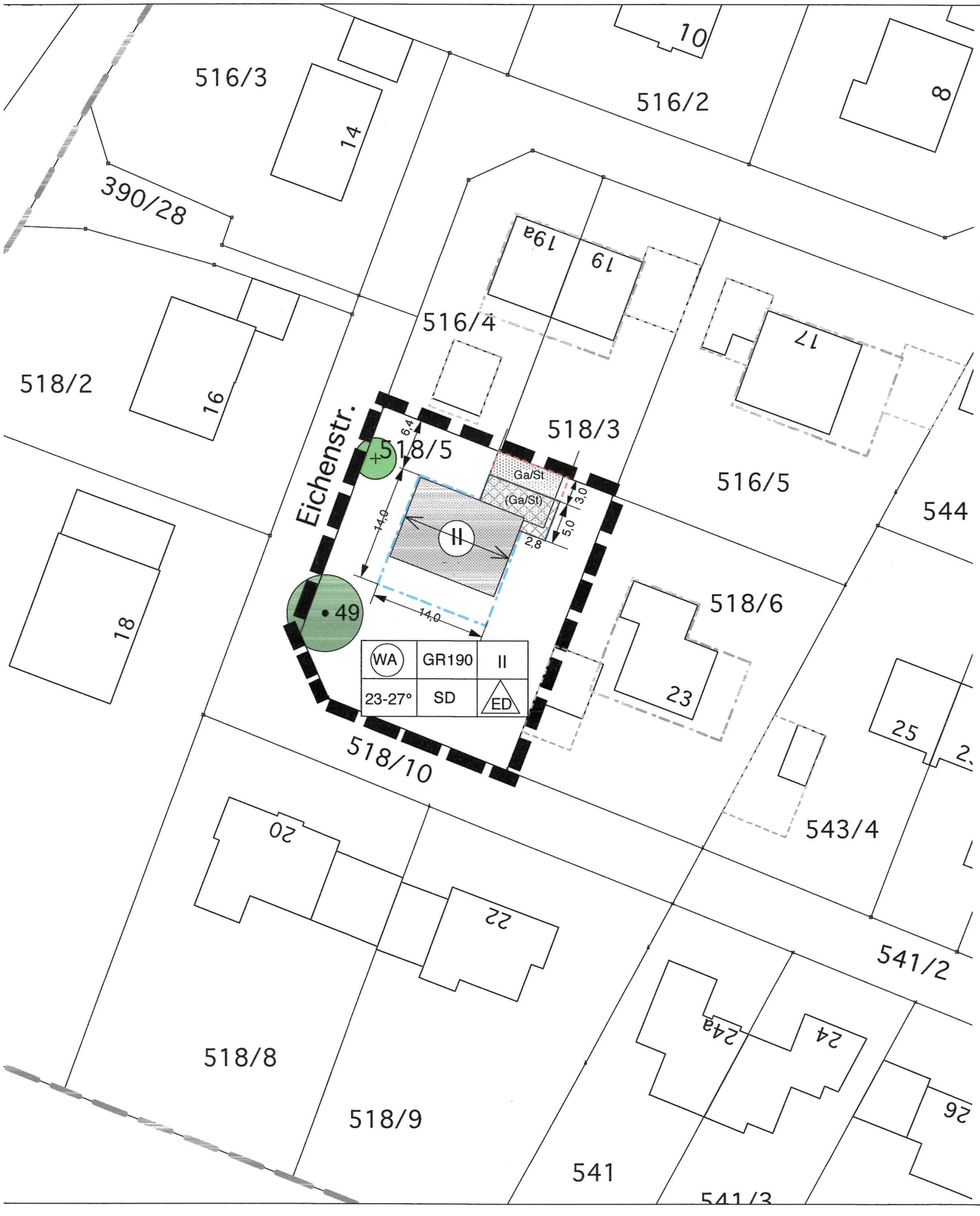

11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Tratteile", Gemeinde Bernried gemäß § 13 BauGB

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und carpinus, Landschaftsarchitektin Digmayer, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

A. Änderung

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes "Tratteile"
Der Bebauungsplan "Tratteile" der Gemeinde Bernried i.d.F. v. 22.10.2007, zul. red.ergänzt 30.07.2009, geändert u.a. im Rahmen der 9. und 10. Änderung 2022 und 2023, wird im Bereich der Fl. Nr. 518/5, Gmkg. Bernried wie folgt geändert:

1. Der bisherige Planteil wird für den umgrenzten Änderungsbereich durch beiliegenden Planteil ersetzt.
2. Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Tratteile" gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.
4. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bernried in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Tratteile".

§ 2 In Kraft treten
Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Planzeichenerklärung (Nummerierung analog Ausgangsbebauungsplan!)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
2. (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. GR 190 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß für Hauptgebäude 190 qm
5. Baugrenze
6. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig und innerhalb der Bauräume;
7. Ga/St (Ga/St) Garage oder Stellplatz / (in Klammer: als Standorthinweis)
8. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zweigeschossige Bebauung; max. Wandhöhe: 7,50 m (siehe auch: 9. VÄ vom 17.11.2022 mit Wandhöhenregelung u.a. 7,50 m, und 10. VÄ vom 03.01.2023 zu Nebengebäuden)
10. Firstrichtung bindend
12. SD Satteldach, Dachneigung, Dachneigung 23 - 27 Grad
11. (ED) Einzel- oder Doppelhaus zulässig
12. + zu pflanzende heimische Laubbäume(großkronig/ kleinkronig) STU 16/18, 3 x verpf.; ohne Standortfestlegung!
21. • 49 zu erhaltende Bäume (hier Nr. 49);
Hinweis: Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen+Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist einzuhalten. Bei Entfall eines zu erhaltenden Baumes ist Ersatz durch zwei Bäume der Liste E.4 des Bebauungsplans "Tratteile" i.d.F. 30.07.2009 zu leisten.

D.2.0 Festlegung der Anzahl der Wohnungen(s.a. Haustyp gem. Ziff. D.2.0 des B-Plans i.d.F.v. 30.07.2009)
Haustyp (II) max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude; 2 Vollgeschosse;

D.3.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich dieser Änderung beträgt 750 qm.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Doppelhaushälfte beträgt 500 qm.

Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung(NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENGW, TRENGO) zu beachten.

Maßnahmen zum Baumschutz gemäß DIN 18920 sind vorzunehmen, um den zu erhaltenden Baumbestand auch durch Bewegungen von Baumaschinen und ähnlichem zu schützen!

ied gemäß § 13 BauGB

ugesetzbuches (BauGB), der
eordnung für den Freistaat
es Bundesnaturschutz-
Pflege der Landschaft und die
eweils gültigen Fassung, -
er, München, gefertigte

l. red.ergänzt 30.07.2009,
reich der Fl. Nr. 518/5,

genden Planteil ersetzt.

tandteil der Änderung.

le" gelten weiter, sofern

g ist Bestandteil des

ng mit der Bekannt-

olanänderung

äude 190 qm

enanlagen; sie sind nur
halb der Bauräume;

Bebauung;
2 mit Wandhöhen-
ngebäuden)

g) STU 16/18, 3 x verpf.;

+Vegetationsflächen bei Baumes ist Ersatz durch .07.2009 zu leisten.

lans i.d.F.v. 30.07.2009)

beträgt 750 qm.
qm.

asserfreistellungsver-
TRENGO) zu beachten.

n zu erhaltenden
u schützen!

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 518/5 — Flurnummer, hier 518/5
3. bestehende Gebäude
4. geplante Gebäude
5. 14,0 — Maße in Metern, hier 14 m
6. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Tratteile" i.d.F. v. 22.10.2007, zul.red.ergänzt 30.07.2009, ist rechtsverbindlich.

Er wurde bisher mehrfach geändert, zuletzt mit der 9. Änderung von 2022 (Nachverdichtungsmöglichkeiten) und der 10. Änderung von 2023 (Flächen für Garagen und Nebengebäude).

Auf Antrag der Grundeigentümer der Fl.Nrn. 518/5 soll eine geringfügige Änderung mit Erweiterung des Bauraumes an der Nordostecke des Baufensters durchgeführt werden. Ziel ist es, eine bauliche Umgestaltung ohne Erweiterung des Bestandes zu ermöglichen, so dass über einen Eingang im Erdgeschoss und eine Treppe in das OG über der Garage eine Wohnraumerweiterung machbar ist.

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst 1.016 qm, die bestehende Gebäudegrundfläche beträgt ca. 136 qm, zulässig sind 190 qm. Die Erweiterung liegt im zuässigen Maß, allerdings rückt bauplanungsrechtlich die Baugrenze etwas näher zu den nördlichen bzw. östlichen Nachbarn. Ein Grenzabstand mit 3 m für die gesetzliche Abstandsfläche ist einzuhalten.

Der Bauwerber plant ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ca. 125 qm Grundfläche, was das zulässige Maß unterschreitet.

Ausdrücklich wird noch darauf hingewiesen, dass die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde einzuhalten ist, ebenso das aktuelle Gebäudeenergiegesetz.

Ortsbild und Grünordnung

Auf dem Grundstück ist lt. geltendem Bebauungsplan ein erhaltenswerter Baum (Nr. 49) vorhanden.

Durch die Veränderungen der Planung entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da der Umbau im Bereich bestehender Gebäudeteile an der Nordostecke entsteht.

Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "Tratteile" und seiner bisherigen 10 Änderungen.

Die 8. Änderung mit einem zusätzlichen Baurecht wurde eingeleitet, aber bisher nicht weitergeführt (518/7 mit 390/30).

Natur und Landschaft, Artenschutz

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besonders empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbind- lichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bernried hat in der Sitzung vom 26.02.2026 die Änderung des Bebauungsplanes "Tratteile" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 09.04.2026 hat in der Zeit vom 19.05.2026 bis 19.06.2026 stattgefunden.

   Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.06.2026 gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2026, die Bebauungsplanänderung *gem. § 10 Abs. 1 BauGB* in der Fassung vom 09.04.2026, redakt. ergänzt am 02.07.2026, als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung:

   Bernried ..... den 01.10.2026
   Gemeinde

   ..... (Siegel)

   ..... Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 02.10.2026 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Bebauungsplanänderung 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.

   Bernried ..... den 02.10.2026
   Gemeinde

   ..... (Siegel)

   ..... Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bernried a. Starnberger See
11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans **"Tratteile"**

Maßstab 1 : 500

N

0 10 20 30 40 50 m

Stand: 09.04.2026
redakt. ergänzt: 02.07.2026

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:

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