

## 9. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Tratteile“, Gemarkung Bernried gemäß § 13 BauGB

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO ) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese Bebauungsplanänderung als

### SATZUNG

#### A. Änderung

§ 1 Der Bebauungsplans „Tratteile“, Gemarkung Bernried, vom 22.10.2007, zuletzt redakt. ergänzt v. 30.07.2009 („Erstaufstellung“), wird für den Bautyp I und II, jeweils im Kreis (= Festsetzung Ziff. D.2.0, 2 Zeile) wie folgt geändert:

**A. Festsetzungen durch Planzeichen, Ziff. 8., 1. Zeile am Ende:** Die Worte „max. Wandhöhe: 4,75 m“ werden geändert in „max. Wandhöhe 5,25 m“.

**Festsetzungen durch Planzeichen, Ziff. 8., Ziff. 8., 2. Zeile am Ende:** Die Worte „max. Wandhöhe: 6,50 m werden geändert in „max. Wandhöhe 7,50 m“.

Ergänzung: „Die max. Wandhöhe wird dabei jeweils gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.“

**D. Festsetzungen durch Text, Ziff. 2.0:** Der Text „Kniestock max. 1,20 m“ wird gestrichen.

**Festsetzungen durch Text, Ziff. 4.3 erhält folgende Fassung:**

„Kniestöcke Haustyp I und II jeweils im Kreis“:

Kniestockhöhe und Dachneigung zwischen 23 – 27 ° sind so festzulegen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.“

Hinweis: Bei der Berechnung der Grundfläche des Dachgeschosses ist die Fläche einer Wiederkehr („Zwerchgiebel“) zu berücksichtigen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bernried ist einzuhalten, wobei ein Stellplatz für die zusätzliche Wohneinheit erforderlich ist (Sonderfall: Bei einem Autoverzicht kann auf den Stellplatz verzichtet werden durch eine jederzeit widerrufbare gemeindliche, rechtsverbindliche Gestattung). Soweit die festgesetzten Flächen für Stellplätze hierzu nicht ausreichen, ist der Stellplatz für die zusätzliche WE auf dem Baugrundstück allgemein zulässig. Die einschlägigen Anforderungen der BayBO sind einzuhalten.

§ 2 Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Tratteile“ einschließlich der bisherigen 8 Änderungen gelten weiter.

#### § 3 In Kraft treten

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bernried hat in der Sitzung vom [28.07.2022](#) die Änderung des Bebauungsplans „Tratteile“, Gemarkung Bernried gemäß § 13 BauGB 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 30.05.2022 hat in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 stattgefunden.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom .....2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2022, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung der Satzung:

..... den .....

Gemeinde

.....

(Siegel)

.....

Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

6. Die Satzungsänderung wurde am .....2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzungsänderung 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.

Die Satzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bernried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den.....

Gemeinde

.....

(Siegel)

.....

Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

## **Gemeinde Bernried a. Starnberger See - 9. Vereinfachte Änderung „Tratteile“, Gemarkung Bernried gemäß § 13 BauGB**

Stand: [18.07.2022](#)

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Regierungsbaumeister,

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 / 51877446

E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

## **B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan „Tratteile“, ist seit 2009 in Kraft. Der Bebauungsplan „Tratteile“ wurde bisher achtmal geändert.

Dies erfolgte bisher regelmäßig aus städtebaulichen Gründen, um die gestiegenen Anforderungen des Städtebaus oder des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Immer da, wo vergleichbare Fälle im Geltungsbereich zum Tragen kommen, wurden die einzelnen Änderungen auch für den Gesamtbereich als zulässig festgesetzt, um eine Gleichbehandlung der Grundstücksbesitzer zu erreichen. Bisher wurde von Befreiungen regelmäßig abgesehen, um keine Präzedenzfälle zu schaffen.

Lt. Baugesetzbuch kommt der vorrangigen Innenentwicklung und der sparsamen Verwendung von Boden Priorität bei Entwicklung der Bebauung zu. Hierzu gehört auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zugeordnet auf den jeweiligen Baugrundstücken. Dies korrespondiert mit dem Ziel der Landesplanung, die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu verringern.

In verschiedenen Klausurtagungen hat der Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, dass er die Innenentwicklung und Nachverdichtung unterstützen will. Gleichzeitig aber will die Gemeinde wegen der Lage am Starnberger See und den exorbitanten Grundstückspreisen die entstehende Verdichtung und insbesondere die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch zukünftig steuern.

Um die Belastungen für das Orts- und Landschaftsbild und die jeweilige Nachbarschaft in Grenzen zu halten, soll die Nachverdichtung möglichst nicht durch die Verbauung von weiteren Freiraumflächen zusätzlich zu den bisher zulässigen Grundflächen erfolgen, sondern durch eine Bauentwicklung maßvoll in die Höhe. **Um bei einem Abbruch und Neubau die Wandhöhen in Grenzen zu halten und die gewünschte „Dörflichkeit“ zu sichern, muss dabei zusätzlich immer die Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden von max. 5,25 m eingehalten werden, bei zweigeschossigen Gebäuden eine solche von max. 7,50 m.**

Dabei wird die zulässige Vergrößerung des Dachgeschosses so geplant, dass z.B. die Zweigeschossigkeit beibehalten wird, und die zusätzliche Verdichtung in die Höhe durch z.B. **Vergrößerung des Dachgeschosses bis zur Vollgeschossgrenze** erfolgen kann. **Bei der Berechnung der Grundfläche des Dachgeschosses ist die Fläche einer Wiederkehr („Zwerchgiebel“) zu berücksichtigen.**

Oberste Grenze für diese bauliche Erweiterung in die Höhe ist die Vollgeschossgrenze für das Dachgeschoss gem. Art. 83 BayBO i.V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses im Landesrecht. Es gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Wegen des insgesamt bereits bebauten Planbereichs und der neuzeitlichen Bausubstanz wird allenfalls von einer schrittweisen Verdichtung der Bestandsbebauung ausgegangen.

Unabhängig davon bleibt noch die Möglichkeit des Bauwerbers in dem Fall, bei nicht ausgeschöpfter Grundfläche, z.B. beim Einzelhaus mit 190 qm, dieses noch vorhandene Potential an Grundfläche auch auszuschöpfen. Ggf. ist dies im Einzelfall nicht einfach und vielleicht wirtschaftlich wegen der vorhandenen Grundrisse und Belichtungen schwierig, was aber Sache des Bauwerber ist.

Durch die regelmäßig nur geringe Erhöhung der Wandhöhe insgesamt durch Anhebung des Daches und Einplanung zusätzlicher Wärmedämmmaßnahmen ändern sich die entstehenden Baumassen und die bekannten Abstände zwischen den Wohngebäuden strukturell nur in geringem Umfang, ebenso die Verschattungen der Nachbarschaft (Vertrauensschutz B-Plan). Im Anschluss an das vorhandene Landschaftsschutzgebiet und der empfindlichen Lage in Nähe des Starnberger Sees ist von der Gemeinde eine Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Dachausbau städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird dort – zur Gleichbehandlung des möglichen Dachgeschossausbaus – ebenfalls eine einheitliche Regelung angewandt.

Die bisherige Regelung zu Dachgauben und Zwerchgiebel bleibt unverändert.

Ausdrücklich wird wegen der Berechnung der Geschossfläche des Dachgeschosses darauf hingewiesen, dass nach der Neufassung der BayBO die Fläche von Dachgauben und Zwerchgiebel mitzurechnen ist.

Vorteil der Regelung ist, dass in Grenzen neue und oft gewünschte kleinere Wohnungen geschaffen werden könnten, ohne die Grünausstattung im Bestandsgebiet nennenswert zu verringern und ohne neue Flächen zu überbauen (mit Ausnahme erforderlicher Stellplätze).

#### Artenschutz

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

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen bzw. Teilabrissen von Dachstühlen ist durch eine fachkundige Person (z.B. Biologe) zu prüfen, ob streng geschützte gebäudebewohnende Arten vorhanden sind. Je nach Ergebnis müssen bestimmte Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abriss zu bestimmter Jahreszeit, Bergung von Einzeltieren, geeignete Ersatzquartiere am Neubau in ursprünglicher Höhe und Himmelsrichtung), die in einem Gutachten festgelegt werden. Dieses Gutachten ist frühzeitig im Zusammenhang mit dem Neubau des Laternengeschosses der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich im Übrigen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), 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.

#### Verfahren

Nachdem die Baugrenzen nicht erweitert werden und die Geschossigkeit von II beibehalten wird, da das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Stand: 18.07.2022

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 / 51877446

E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)