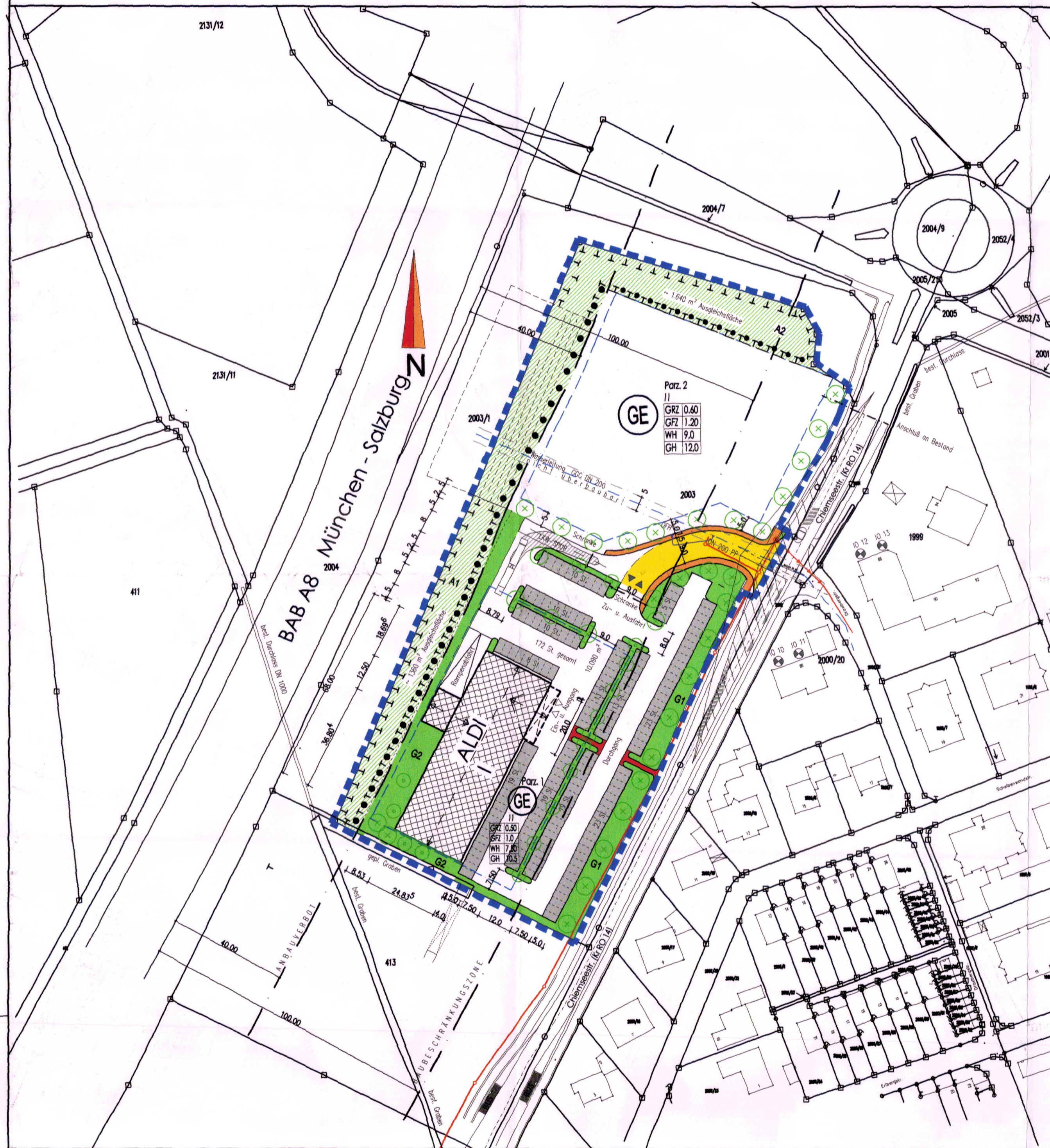


VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "IRSCHEN - CHIEMSEESTRASSE NORD" NR. 16 B

M. 1/500



Aufgrund § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBII S. 2141) Art. 91 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der GO (Gemeindeordnung) für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Bernau diesen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 B für das Grundstück Fl.-Nr. 2003/Teil westlich der Chiemseestraße

SATZUNG

- 1.) **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung; Wohnnutzung wird ausgeschlossen. Satz 3 kann zugelassen werden.
 - 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
 - 1.3 Tankstellen sind ausgeschlossen
- 2.) **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ : maximal zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,6
 - 2.2 GFZ : maximal zulässige Geschosflächenzahl z.B. 1,2
 - 2.3 II : Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 - 2.4 WH : Maximale Wandhöhe z.B. 7,5 m
 - 2.5 GH : Maximale Wandhöhe am Giebel, z.B. 10,50 m
- 3.) **Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 Für Parzelle 1 (ALDI) gilt: besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m maximal jedoch 75 m
 - 3.2 Für Parzelle 2 gilt: Einzelbaukörper Länge maximal 40 m
 - 3.3 Baugrenze
- 4.) **Verkehrsflächen**
 - 4.1 privater Geh- und Radweg
 - 4.2 private Straßenverkehrsfläche
 - 4.3 Ein- und Ausfahrt
 - 4.4 Sichtdreiecke 70/3 m sind von jeglicher Bepflanzung und Bebauung über 80 cm Höhe freizuhalten. Die Annäherungssicht 70/10 m ist informativ eingetragen.
- 5.) **Untergliederung des Geltungsbereiches**
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.) **Bauliche Gestaltung**
 - 6.1 Dachgestaltung
 - 6.1.1 Hauptfirstrichtung
 - 6.1.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 22° sowie Flachdächer (extensiv begrünt) zulässig.
 - 6.1.3 Für untergeordnete oder an die Hauptgebäude angesetzte Bauteile ist die Dachgestaltung des Hauptgebäudes vorgeschrieben.
 - 6.1.4 Für Überdachungen sind Dachplatten zugelassen und Blecheindeckungen nur in Form von Edelstahlblechen oder verzinsten Dächern. Ausnahmen hierzu sind nur unter Einhaltung der ATV-DVWK-M 153 möglich. Weitere Einschränkungen behält sich die Gemeinde vor.
 - 6.1.5 Solaranlagen und Energiedächer sind zugelassen.
 - 6.2 Fassadengestaltung
 - 6.2.1 Als Materialien an den Außenwänden der Hauptgebäude sind hell gestrichene Putzstrukturen sowie Blech- und Holzverkleidungen (auch gestrichen) zulässig. Untergeordnete niederdecker Bauteile dürfen von dieser Festsetzung abweichen.
 - 6.2.2 Für untergeordnete Nebenanlagen oder an die Hauptgebäude angesetzte Bauteile ist zusätzlich die Verwendung von Holz, Beton, Metall zulässig.
 - 6.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der BayBO, Art. 52.
 - 6.4 Einfriedungen
 - 6.4.1 Die Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sind als dunkelgrün ummantelter Maschendrahtzaun mit dichter Vorpflanzung oder als Holzstaketenzaun bzw. Holzlatenzaun zulässig. Auf Einfriedungen ist, soweit möglich, zu verzichten.

- 7.) **Freiflächen und Grünordnung**
 - 7.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Grünflächen festgesetzt, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - 7.2 Private Grünfläche
 - 7.3 Öffentliche Grünfläche
 - 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.5 Restfläche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese. Erhalt als Sukzessionsfläche
 - 7.6 Schutz der Feuchtwiese vor Beeinträchtigungen während der Bauausführung durch Aufstellen eines Bauzaunes. Die abgegrenzte Fläche darf grundsätzlich nicht befahren werden. Es sind keinerlei Ablagerungen gestattet.
 - 7.7 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher: Die angegebenen Standorte sind einzuhalten. Abweichungen sind nur aufgrund baulicher Notwendigkeit bzw. konkreter Freiflächengestaltungspläne möglich. Die im Plan dargestellte Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden. Bei Sträuchern ist möglichst zweireihig zu pflanzen. Die nachstehenden Pflanzenlisten sind hinsichtlich der durch Pflanzstellung festgesetzten Baumarten verbindlich. Für alle sonstigen Pflanzungen haben sie empfehlenden Charakter: Die Bepflanzung ist in den nachfolgend festgesetzten Bereichen wie folgt auszuführen:
 - 7.7.1 Baumreihe entlang der Chiemseestraße und im Zufahrtbereich. Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsklasse.

Von der Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt mit Ballen, Astansatz oberhalb 3,0 m, Stammumfang mind. 20 cm.

Mögliche Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
 - 7.7.2 Niedrige Wildsträucher im Bereich von G1, 2-reihig, Pflanzabstand 0,8 x 0,8 m. Die bepflanzen Flächen müssen mind. 30 % der Gesamtfläche von G1 betragen. Pflanzgröße: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 - 100 cm.

Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"	Niedrige Heckenkirsche
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Symphoricarpos albus laevigatus	Schneebeere
 - 7.7.3 Die gehölzfreien Flächen in G2 sind mit einer artenreichen Mischung aus Kräutern (30 %) und Gräsern (70 %) als Straßenbegleitgrün anzusäen. Aussaatmenge 5g/m², 2 Schnitte pro Jahr.
 - 7.7.4 Pflanzung im Bereich G2:
 - a.) Bäume

Arten wie unter 7.7.1, zusätzlich:

Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgröße: Hochstamm/ Stammesbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang ab 18 cm
 - b.) Sträucher

Arten und Größen wie unter 7.7.5.c
 - 7.7.5 Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplätze
 - a.) Bäume:

Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, Kronenansatz bei 2,50 m	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Hainbuche
Carpinus betulus	Quercus robur
Quercus robur	Tilia cordata
	Winterlinde
 - b.) niedrige Sträucher

Arten und Größen wie unter 7.7.2, zusätzlich:

Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere
Salix purpurea "Nana"	Kugel-Purpur-Weide
+ bodendeckende Gehölze	

- 7.6 Bäume und Strauchdecken im Bereich von A1 und A2 (Ausgleichsflächen) Ziel: gemischter Gehölzbestand mit hohem Anteil an Strauchgehölzen und Krautsaum extensiv gepflegt. Drei bis fünfreihige Bepflanzung. Die bepflanzen Flächen müssen mind. 35 % der Gesamtfläche von A1 und A2 betragen. Pflanzungen in Gruppen von 3-5-7 Stück je einer Art im Abstand von 1,2 x 1,2 m. Pflanzreihen versetzt auf Lücke. Pro 100 m² sind 1 Großbaum, 5 Kleinbäume und 60 Sträucher zu pflanzen.
 - a.) Großbäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm oder Stammesbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
 - b.) Kleinbäume:

Heister, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Grau-Erle
Alnus incana	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus padus	Sal-Weide
Salix caprea	Eberesche
Sorbus aucuparia	
 - c.) Sträucher:

verpflanzt, ab 3 Triebe, 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- 7.8 Die gehölzfreien Flächen in A1 und A2 sind zur Entwicklung eines Krautsaumes max. 1 x im Jahr zu mähen, Schnitt nicht vor dem 15.07. Mähgut ist zu entfernen.
- 7.9 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigen zu lassen.
- 7.10 Im gesamten Baugelände sind keine geschnittenen Laubgehölzhecken und grundsätzlich keine Koniferenhecken erlaubt.
- 7.11 Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Gehölzpflanzungen ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude durchzuführen.
- 7.12 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind entsprechend den angegebenen Arten und Größen zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
- 7.13 25 % der Geltungsbereichsflächen müssen als Vegetationsflächen mit Erdschluß verbleiben.
- 8.) **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3000 m² umfassende Fläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt, die ökologisch aufzuwerten ist.
- 9.) **Befestigte Flächen**
 - 9.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
 - 9.1.1 Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszustatten.

- 10.) **Entwässerung / Versickerung**
 - 10.1 Das abzuleitende Regenwasser ist gemäß der mit dem WWA Rosenheim abgestimmten Bewertung der Verschmutzung des anfallenden Regenwassers nach ATV-DVWK-M-153 zu behandeln.
 - 10.1.1 Das Regenwasser der Dachflächen ist über Rigolen zu versickern.
 - 10.1.2 Das Regenwasser der Parkplätze ist über mindestens 20 cm gewachsenem Oberboden (Sickermulden) zu versickern. Das höchste zu erwartende Hundertjährige Hochwasser liegt bei 520,10 mÜNN.
 - 11.) **Werbeanlagen**

Im Gewerbegebiet sind am Gebäude Werbeschilder mit einer maximalen Größe von 5,0 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen den höchsten Punkt des Daches nicht überragen. Es sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.
 - 12.) **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
 - 12.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 12.2 Flurstücksnummer

910/8
 - 12.3 Vorgeschlagene Bebauung
 - 12.4 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - 12.5 Bestehende Gebäude in der Umgebung
 - 12.6 Emissionskontingente
 - 12.6.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel LWA) der folgenden Tabelle bzw. entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.

Teilfläche Flur-Nr.	Emissionskontingente LEK in dB(A) tags		nachts
	tags	nachts	
2003/3 Parzelle 1	62,0	47,0	
2003/3 Parzelle 2	58,9	44,0	
2003/1 (Grünfläche)	-	-	-

Die Schallberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den im Planteil aufgezeigten Emissionspegeln und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN 45691 mit einer Quellhöhe von 2 m über Geländeneiveau unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen inkl. Verkehrsflächen auf den Parzellen jedoch ohne Grün- und Ausgleichsflächen durchgeführt worden. Es wurde das in Kap. 4.5 der o.g. Norm aufgezeigte Verfahren zur Bestimmung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (Vollkugel) angewandt.

Dieses Prozedere ist beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für Immissionsorte an der nördlichen Chiemseestraße sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Immissionsorte Flur-Nr.	Zusatzkontingente in dB tags		nachts
	tags	nachts	
IO 10 + IO 11(Chiemseestraße 86)	1	4	
IO 12 + IO 13(Chiemseestraße 88)	3	6	
 - 12.6.2 Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Bei Büros muss ein Nachweis der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" geführt werden.
 - 12.7 Wie bereits am bisherigen Standort Hochfellstraße sind auch am neuen Standort Chiemseestraße Probleme mit "LKW-Kunden" zu erwarten. Der Fa. ALDI ist in Koordination mit der Gemeinde und den sonstigen Dienststellen aufgegeben, nachhaltig zur Lösung der Behebung der Belastungen in den umliegenden Wohn- und Geschäftsbereichen (u.a. LKW-Rangieren, LKW-Parken, Rückfahrtswege zur Autobahn AS Felden) beizutragen.
 - 12.8 Die Ausgleichsregelung gemäß Begründung Punkt 6 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke BPl. 16 B

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.11. bis 31.12.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 B in der Fassung vom 25.11.2004 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03. bis 08.04.2005 öffentlich ausgestellt.
4. Die zu beteiligenden Behörden wurden über die öffentliche Auslegung fristgerecht informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.04.2005 den Bebauungsplan Nr. 16 B gebilligt und in der Fassung vom 29.04.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 16 B ist damit in Kraft getreten.

Bernau a Chiemsee, 01.06.2005
Gemeinde Bernau a Chiemsee

Daiber
1. Bürgermeister

__ AUSFERTIGUNG

GEMEINDE BERNAU AM CHIEMSEE LANDKREIS ROSENHEIM

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "IRSCHEN - CHIEMSEESTRASSE NORD" NR. 16 B

FERTIGUNGSDATEN :

ENTWURF :	18.06.2004
GEANDERT :	08.07.2004
GEANDERT :	21.07.2004
GEANDERT :	25.11.2004
GEANDERT :	28.02.2004
GEANDERT :	29.04.2005

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO UND INGENIEURBÜRO
BLAESIG ARCHITECTEN GMBH
FRÄUNHOFERSTR. 6E, 83043 BAD AIBLING
TEL. 080618784, FAX 0806130678, INFO@BLAESIG-ARCHITECTUR.DE

GEZEICHNET:
PLAN NR.:

Hans Ebert
0437-AB-VEP

Durch Verzerrungen beim Kopieren können Abweichungen zum tatsächlichen Bestand auftreten. Maßgebend sind daher die örtlichen Verhältnisse bzw. die Grundbuch-Niederschriften und die Einmessungen des Vermessungsamtes.