



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- öffentliche Grünfläche mit Strassenentwässerung
- private Grünfläche
- private Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Fauchtraumkomplex am Moosbach mit Retentionsträumen, Röhrichtflächen und Gehölzpflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Fauchtraumkomplex an der Erschliessungsstrasse mit Retentionsträumen, Röhrichtflächen und Gehölzpflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Masses der baulichen Nutzung
- WH=6,5-12,0 seitliche Wandhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (z. B. 6,5 - 12 M)
GH=16,0 Gebäudehöhe als Höchstgrenze (z. B. 16,0 M)
20,0 m Masszahl in Meter

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurgrenze
- bestehende Flurstücknummer (z. B. 69)
- 40 M Abstandslinie zur Autobahn (Bauverbotszone)
- Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen

Präambel

DIE GEMEINDE BERNAU ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, SOWIE §§ 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- DAS BAUGEBIET IST ALS GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BauNVO FESTGESETZT. NUTZUNGEN GEM. § 8 ABS. 3 BauNVO SIND UNZULÄSSIG.**
- NEBENANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DER PRIVATEN VERKEHRSLÄCHEN ZULÄSSIG.**
- ANBAUTEN SIND IN IHRER HÖHE DEM HAUPTBAUKÖRPER UNTERZUORDNEN.**
- DIE SEITLICHE WANDHÖHE SOWIE DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE FÜR GEBÄUDE SIND IM PLANTEIL FESTGESETZT.**
 ALS BEZUGSPUNKTE FÜR DIE SEITLICHE WANDHÖHE WERDEN DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG UND DER SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGESETZT.
 ALS BEZUGSPUNKTE FÜR DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE WERDEN DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG UND DER HÖCHSTE PUNKT DES GEBÄUDES (DACHOBERKANTE) FESTGESETZT.
 DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG WIRD MIT MAX. 0,35 M ÜBER DEM VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTEM GELÄNDE FESTGESETZT.
- FREILAGER SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DER PRIVATEN VERKEHRSLÄCHE ZULÄSSIG. LAGERMATERIAL DARF IM FREIEN EINE HÖHE VON 4,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.**
- ALS DACHFORM SIND SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH SOWIE EINE KOMBINATION AUS BEIDEN DACHFORMEN ZULÄSSIG.**
 FÜR PULTDÄCHER IST EINE DACHNEIGUNG ZWISCHEN 20° UND 30° ZULÄSSIG, FÜR SATTELDÄCHER EINE DACHNEIGUNG ZWISCHEN 7° UND 15°.
- DACHGAUBEN UND NEGATIVE DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.**
 ALLE GEBÄUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN. DABEI SIND FOLGENDE MINDESTMASSE EINZUHALTEN: GIEBELSEITE 0,80 M, TRAUFAUSEITE 1,00 M. DIES GILT SINNGEMÄSS AUCH FÜR FLACHDÄCHER.
- DACHEINDECKUNG: KLEINFORMATIGE MATERIALIEN IN NATURROTER BIS MITTELBRAUNER FARBE SOWIE ANTHRACITFARBENES ODER MATTES BLECH. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH BEI INSTALLATION VON SOLARANLAGEN. UNZULÄSSIG SIND DACHDECKUNGEN AUS KUPFER, ZINK ODER BLEI, SOWEIT SIE INSGESAMT GRÖSSER ALS 500 QM SIND.**
 FÜR ZWISCHENBAUTEN ODER UNTERGEORDNETE BAUTEILE IST TRANSPARENTE EINDECKUNG ZULÄSSIG.
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN SOWIE SONNENKOLLEKTOREN SIND AUF DEN DÄCHERN (AUCH AUFGESTÄNDERT) UND FASSADEN ZULÄSSIG.**
- DIE FASSADEN MÜSSEN IN EINEM EINHEITLICHEN ERSCHEINUNGSBILD IN HELLEN, GEDECKTEN, MATTEN FARBEN GESTALTET SEIN. FÜR KLEINFLÄCHIGE FASSADENTEILE SIND AUSNAHMSWEISE AUCH STARK ABGETÖNTE FARBEN ZULÄSSIG.**
- DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER BayBO SIND EINZUHALTEN SOFERN IM PLANTEIL KEINE ANDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.**
- WERBEANLAGEN AN GEBÄUDEN SIND NUR UNTERHALB DER FIRSLINIE ANZUBRINGEN. WERBUNG AUF DEN DACHFLÄCHEN IST UNZULÄSSIG. WERBEANLAGEN DÜRFEN MAX. 5 % DER FASSADENFLÄCHE BEDECKEN. INSGESAMT SIND JEDOCH HÖCHSTENS 20 M² WERBEFLÄCHE ZULÄSSIG. BLINK- ODER WECHSELBELEUCHTUNG SOWIE SPRUCHBÄNDER SIND UNZULÄSSIG.**
 JE BETRIEB IST 1 FREISTEHENDE WERBEANLAGE ZULÄSSIG.
- INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND SICHTBEHINDERNDE GEGENSTÄNDE ZWISCHEN 0,80 UND 2,80 M ÜBER FAHRBAHNKANTE UNZULÄSSIG. AUSGENOMMEN SIND EINZELNE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,80 M, SOFERN SIE DIE VERKEHRSSICHERHEIT NICHT BEEINTRÄCHTIGEN.**
- STELLPLÄTZE**
 STELLPLÄTZE SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DER PRIVATEN VERKEHRSLÄCHE ZULÄSSIG.
 DIE STELLPLÄTZE SIND ALS GRÖSSERE ZUSAMMENHÄNGENDE EINHEITEN ANZUORDNEN UND DURCH LAUBBÄUME ZWISCHEN DEN STELLPLÄTZEN ZU GLIEDERN. PRO 4 STELLPLÄTZE IST MINDESTENS 1 LAUBBAUM ZU PFLANZEN. ARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIEHE BEGRÜNDUNG. DABEI IST NACH JEDEM 5. STELLPLATZ EINE BAUMSCHEIBE, GRÖSSE 2,5 X 5 M VORZUSEHEN. AN DEN STIRNSEITEN DER ZUSAMMENHÄNGENDEN STELLPLATZEINHEITEN SIND EBENFALLS BAUMSCHEIBEN IN DER GENANNTEN GRÖSSE VORZUSEHEN. DIE PRINZIPISKIZZE DER BEGRÜNDUNG IST ZU BEACHTEN.
 ALLE STELLPLÄTZE SIND AUS VERSICKERUNGSFÄHIGEN MATERIALIEN HERZUSTELLEN.

15. EINFRIEDUNGEN

DIE MAX. HÖHE FÜR EINFRIEDUNGEN BETRÄGT 2,00 M. SIE SIND ZU HINTERPFLANZEN.
 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN (Z. B. MAUERN, HOLZWÄNDE) SIND NICHT ZULÄSSIG.
 EINFRIEDUNGEN SIND OHNE SOCKEL AUSZUFÜHREN.
 ZWISCHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE UND ZAUN SIND MINDESTENS 0,10 M ABSTAND EINZUHALTEN.

16. GRÜNORDNUNG

- IN DER FESTGESETZTEN GRÜNFLÄCHE ENTLANG DER ERSCHLISSUNGSSTRASSE IST EINE BAUMREIHE AUS GROSSKRONIGEN LAUBBÄUMEN ZU PFLANZEN. DER REGELMÄSSIGE PFLANZABSTAND DER BÄUME BETRÄGT 10 - 12 METER.
- FÜR ALLE NEUPFLANZUNGEN WERDEN PFLANZGRÖSSEN UND PFLANZENQUALITÄTEN IN DER BEGRÜNDUNG FESTGESETZT. ES SIND STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.
- ALLE SONSTIGEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.
- SORTEN MIT HÄNGEFORMEN SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- NADELGEHÖLZE UND KONIFEREN SIND ALS BEPFLANZUNGSELEMENTE NICHT ZULÄSSIG.

17. KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN DEN NATURHAUSHALT

- ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES IN DEN NATURHAUSHALT WERDEN GEMÄSS DER BEGRÜNDUNG FÜR TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 69, 69/1 SOWIE 70, GEMARKUNG BERNAU, AUFLAGEN GETROFFEN:
- AUSGLEICHFLÄCHE A
 IM ÜBERGANG ZUM MOOSBACH SIND ABSCHNITTSGEWEISE BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN. DIE VERBLEIBENDE FLÄCHE IST ALS RÖHRICHTZONE ZU ENTWICKELN. DIE FLÄCHE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN BETRÄGT IN DER SUMME MINDESTENS 350 QM.
- AUSGLEICHFLÄCHE B
 AN DER NÖRDLICHEN GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES SIND FELDGEHÖLZE MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON MINDESTENS 800 M² ZU GESTALTEN. DIE VERBLEIBENDE FLÄCHE IST ALS RÖHRICHTZONE ZU ENTWICKELN.
- BEI DEN GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND GEHÖLZARTEN DER PFLANZENLISTE MIT EINEM ANTEIL VON MINDESTENS 15 % BÄUMEN UND 75 % STRÄUCHER ZU VERWENDEN.
- DIE ANLAGE DER FLÄCHEN ALS AUSGLEICHFLÄCHE IST SPÄTESTENS IN DER 1. VEGETATIONSPERIODE NACH BAUBEGINN ABZUSCHLIESSEN. DIE AUSGLEICHFLÄCHE IST ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU SICHERN.
- ZUR ERMÖGLICHUNG VON WANDERBEZIEHUNGEN ZWISCHEN DEN FEUCHTLIBENSRAUMEN SIND AN DER ZU ERRICHTENDEN MOOSBACHBRÜCKE AUSREICHENDE QUERUNGSHILFEN UND LEITENRICHTUNGEN FÜR AMPHIBIEN VORZUSEHEN.

18. ZUFAHRTEN

IM BEREICH DER FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE SIND MAX. 2 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN MIT EINER BREITE VON JE MAX. 8,0 M ZULÄSSIG.

19. HOCHWASSERSCHUTZ

RETENTIONSRAUM, DER DURCH DAS BAUVORHABEN VERLOREN GEHT IST WIRKUNGSGLEICH AUF DEN FESTGESETZTEN FLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES AUSZUGLEICHEN. DER AUSGLEICH IST VOR BAUBEGINN ZU ERBRINGEN.

TEXTLICHE HINWEISE

- MIT DER VORLAGE DES BAUANTRAGES IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH DER PRIVATEN FREIPLÄCHEN VORZULEGEN. DIE ANORDNUNG DER STELLPLÄTZE, RANGIERFLÄCHEN UND ERFORDERLICHEN LAGERFLÄCHEN, DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, SOWIE ART UND UMFANG DER BEGRÜNDUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES SIND IM FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN DARZUSTELLEN.
- SOWEIT MÖGLICH IST OBERFLÄCHENWASSER IN OFFENEN RETENTIONSULDEN IM ÜBERGANG ZUM MOOSBACH ZU VERSICKERN.
- WERBEANLAGEN, DIE AUF DEN VERKEHR AUF DER AUTOBAHN AUSGERICHTET SIND, SIND UNZULÄSSIG. DIES GILT AUCH WÄHREND DER BAUZEIT.
- AUFFÄLLIGE FARBGESTALTUNG, DIE EINEN ABLENKUNGSEFFEKT FÜR DEN VERKEHR AUF DER AUTOBAHN HERVORRUFEN KÖNNTE, IST UNZULÄSSIG.
- EINE EVENTUELLE PARKPLATZ- ODER AUSSENBELEUCHTUNG IST SO ANZUORDNEN, DASS EINE BLENDUNG DES VERKEHRS AUF DER AUTOBAHN AUSGESCHLOSSEN IST. DIES GILT AUCH WÄHREND DER BAUZEIT.
- FÜR NEU AUSGEWIESENE BAULICHE NUTZUNGEN IM EINFLUSSBEREICH DER AUTOBAHN SIND GGF. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SEITENS DES BAUTRÄGERS ZU VERANLASSEN. DIESBEZÜGLICH BESTEHEN KEINERLEI ERSATZANSPRÜCHE ODER SONSTIGE FORDERUNGEN GEGENÜBER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, DEM FREISTAAT BAYERN ODER DEREN BEDIENTSTEN.
- DER NACHWEIS DES AUSGLEICHES FÜR DEN RETENTIONSRAUM IST IM RAHMEN DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS DURCH EIN GEEIGNETES GUTACHTEN ZU FÜHREN.
- GEBÄUDE, DIE INNERHALB DES 60 M BEREICHES DES MOOSBACHES ERRICHTET WERDEN, UNTERLIEGEN DER GENEHMIGUNGSPFLICHT NACH ART. 59 BAYER. WASSERGESETZ DURCH DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM. DIES GILT AUCH FÜR FREIGESTELLTE SOWIE BAUGENEHMIGUNGSFREIE ANLAGEN.
- FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE DIE EINLEITUNG IN OBERFLÄCHENGEWÄSSER IST EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS DES LANDRATSAMTES ROSENHEIM ERFORDERLICH.

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 18.07.1995 UND FÜR DEN TEIL A VOM 30.03.2004 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 07.04.2004 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 23.08.2004 WURDE GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 09.09.2004 BIS 11.10.2004 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 19.10.2004 WURDE DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 23.08./28.10.2004 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERNAU, DEN 14.02.2006

A. Klee

 DAIBER, 1. BÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE DURCH AUSHANG AM 16.02.2006 GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS BERNAU ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT GEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2, SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

BERNAU, DEN 06.03.2006

A. Klee

 DAIBER, 1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
THEODOR-SANNE-STR.
TEIL A
GEMEINDE BERNAU
LANDKREIS ROSENHEIM

S. Ausfertigung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

A. Klee

PLANUNGSGRUPPE
 STRASSER+PARTNER GdBR
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861/98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE