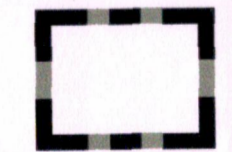




LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- seitliche Wandhöhe als Höchstgrenze (8,0 M)
- Gebäudehöhe als Höchstgrenze (12,0 M)
- Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsfläche
- Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus Schilf/ Hochstaudenfluren und naturnahen Gehölzbeständen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abstände zur Autobahn mit Vermessung (z. B. 20 M)

B. Für die Hinweise

- Flurnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- Vorschlag Baumpflanzung

Präambel

Die Gemeinde Bernau a. Ch. 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

1. Das Baugebiet ist als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Bei Bauanträgen hierfür ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen durch geeignete Objektschutzmassnahmen erfüllt werden kann. Gebäude müssen einen **Mindestabstand** von 40 M zur **Fahrbahnkante der Autobahn** einhalten.
2. Die **Grundflächenzahl** einschl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** wird mit höchstens 1,2 festgesetzt.
3. Die **seitliche Wandhöhe** sowie **Gebäudehöhe** sind im Planteil festgesetzt. **Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die **Oberkante Fertigfußboden EG** wird mit max. 0,35 m über der fertigen Fahrbahnoberkante der Theodor-Sanne-Strasse festgesetzt und entspricht einer Höhe von 530,00 M über NN.
4. **Freilager** sind unzulässig. **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Als **Dachform** sind Sattel-, Pult-, Flach-, Walm- und Mansarddach zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer ist eine **Dachneigung** zwischen 5° und 25° zulässig. Alle Gebäude müssen **Dachüberstände** aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmasse einzuhalten: Giebelseite 0,50 M, Traufseite 0,20 M. Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
6. **Dacheindeckung**: kleinformatige Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech und Glas. Abweichungen sind bei Installation von **Solaranlagen** sowie für Flachdächer zulässig. Hier sind auch begrünte Dächer zulässig. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig.
7. **Photovoltaikanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den Dächern (auch aufgeständert) und Fassaden zulässig.
8. Die **Fassaden** sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Auffällige Farbgestaltung, die insbesondere einen Ablenkungseffekt für den Verkehr auf der Autobahn hervorrufen könnte, ist unzulässig.
10. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen unterhalb der Dachfläche dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Im Bereich der Dachfläche oberhalb der Traufe sind ausnahmsweise insgesamt bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Sie sind als Einzelbuchstaben mit einer Höhe von je max. 1,75 M gemessen von der Traufe auszuführen. Die Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Sie dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Auffällige Farbgestaltung, die insbesondere einen Ablenkungseffekt für den Verkehr auf der Autobahn hervorrufen könnte, ist unzulässig. Insgesamt sind 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je bis zu 7,0 m, ausserhalb der Bauverbotszone von 40,0 m je Betrieb, jedoch insgesamt nur 6 Fahnenmasten, zulässig. Weitere Werbeanlagen, z.B. Pylonen, werden ausgeschlossen. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht (Art. 56 Nr. 5 BayBO) wird ausdrücklich hingewiesen.
11. **Stellplätze**
Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 30 M zur Fahrbahnkante der Autobahn, im Bereich der Anschlussstelle einen Mindestabstand von 20 M einhalten. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Verkehrsfläche zulässig. Alle Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
12. **Grünordnung**
Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:
Grosskronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung zu ersetzen.
Alle sonstigen **privaten Grünflächen** sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
13. Flachdächer und flachgeneigte Pult- oder Satteldächer sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** auszuführen. Die Substratstärke ist mit min. 10 cm zu wählen. Dachbegrünungsflächen werden zu 50% als Ausgleich angerechnet.
14. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende **Ausgleichsfläche** ist als Vegetationsmosaik mit Schilf/ Hochstaudenfluren und naturnahen Gehölzbeständen zu entwickeln. Der Anteil der flächigen Gehölzpflanzungen beträgt min. 30% der Gesamtfläche. Pro qm Pflanzfläche ist 1 Gehölz zu verwenden. Es ist autochthones Saatgut und autochthone Gehölze des Wuchsgebietes "Tertiärhügelland, Schotterplatten, Schwäbisch-bayerische Moränenlandschaft, Alpen" zu verwenden.
15. **Offene Retentionsmulden** sind in einem Abstand von 20 M zur Autobahn zu führen und an das bestehende Retentionsbecken auf Flurnummer 70/2 und 69/2 anzubinden.
16. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung auf dem Grundstück Flurnummer 627, Gemarkung Bernau, mit einer Flächengrösse von 0,32 ha Auflagen getroffen. Die Anlage der Flächen als Ausgleichsfläche ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschliessen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Zusätzlich wird der verbleibende Ausgleich in Höhe von 615 qm vom Ökoko der Gemeinde abgebucht.
17. **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Mauer ausgeführt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
2. Soweit möglich ist Oberflächenwasser in offenen Retentionsmulden zu versickern.
3. Eine eventuelle Parkplatz- oder Aussenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.
4. 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 Bediensteten.
5. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen.
6. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist entsprechend der NWFreiV in der seit 01.10.2008 geltenden Fassung (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) und der zugehörigen TRENGW <https://www.verkuendigung-bayern.de/files/allmbr/2009/01/allmbr-2009-01.pdf> zur Versickerung zu bringen.
7. Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2009 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07 bis 24.08.2009 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2009 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2009 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Ch., den 29.09.2009
Daiber, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde am 06.10.2009 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Bernau zu jedermanns 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 a. Ch., den 08.10.2009
Daiber, 1. Bürgermeister



2. Auf.

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"GEWERBEGEBIET
THEODOR-SANNE-STR.
NORDWEST"
GEMEINDE BERNAU A. CH.
LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

Handwritten signature/initials

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

