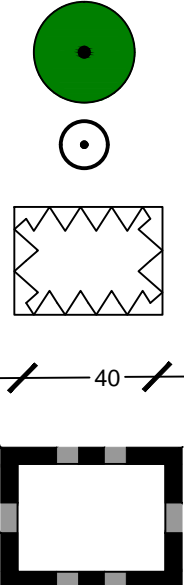
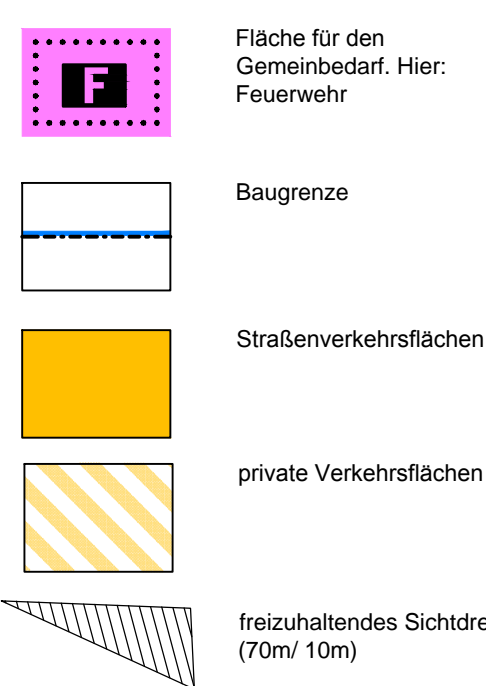




LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

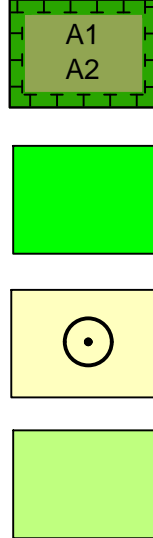


zu erhaltender Baum

Baumpflanzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone 40 m entlang der Autobahn bzw. 15 m ab Fahrbahnkante Kreisstraße

Masszahl in Meter (z. B. 40 Meter)



Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Ausgleichsfläche mit Bezeichnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche: Entwicklung eines Schilf-/ Hochstaudensaumes mit Baumpflanzungen

private Grünfläche



B. Für die Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

Flurnummer (z. B. 499)

Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Präambel

Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 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 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Gebäude müssen einen **Mindestabstand** von 40 M zur **Fahrbahnkante der Autobahn** einhalten.
- Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** wird mit höchstens 1,2 festgesetzt. Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 8,5 m festgesetzt. **Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante RFB wird auf mindestens 520,53 m üNN festgesetzt. **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Als **Dachform** sind Sattel-, Pult-, Flachdach 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.
- 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.
- Photovoltaikanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den Dächern (auch aufgeständert) und Fassaden zulässig.
- 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.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen am Gebäude sind nur in der Fassade zulässig, sie 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 je Betrieb 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je bis zu 7,0 m ausserhalb der Bauverbotszone von 40,0 m zulässig. Weitere Werbeanlagen, z.B. Pylonen, werden ausgeschlossen.
- Stellplätze** Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Verkehrsfläche zulässig. Alle Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Grünordnung** Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**: Grosskronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m Kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 Mindestdurchmesser 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 **pflanzen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende **Ausgleichsfläche A1** ist als Vegetationsmosaik mit Schilf-/ Hochstaudenten 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. Im Übergang zur Fl-Nr. 500 ist vor dem Durchlass des Wiesengrabs zur Autobahn eine Rückhaltefläche mit einer Mindestgröße von 100 qm anzulegen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende **Ausgleichsfläche A2** ist als Teil des Abflussprofils der Bernauer Ache zu gestalten. Erforderliche Abgrabungen zur Erweiterung des Abflussquerschnittes sind zulässig. Der neue Uferlebensraum ist als Vegetationsmosaik mit Schilf-/ Hochstaudenten und naturnahen Gehölzbeständen zu entwickeln. Der Anteil der flächigen Gehölzpflanzungen beträgt min. 20% 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.
- Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln untersagt.
- An der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist auf den privaten Grünflächen im Übergang zum Wiesengraben ein Schilf- und Hochstaudentenraum zu entwickeln. Es ist zusätzlich eine durchlaufende Baumreihe mit Laubbäumen zu pflanzen, Pflanzabstand maximal 15 m.
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt** Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung auf dem Grundstück Flurnummer 498, Gemarkung Bernau, mit einer Flächengröße von 0,29 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.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Mauer ausgeführt werden.

- Kontingentierung der Geräuschemissionen Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

	Emissionskontingente L _{EX} [in dB(A)] nach Nordosten, Osten und Süden (Wohngebäude östlich der Kreisstraße RO 14 sowie Wohngebäude auf Fl.-Nr. 501)	
	tagsüber	nachts
Fl.-Nr. 498/1, 498/2, 498/3, 498/5, 498/7, 499	60	45
Fl.-Nr. 498/4	70	55
Fl.-Nr. 498/6	68	53
Fl.-Nr. 498/9	66	51
Fl.-Nr. 499/1	67	52
Fl.-Nr. 499/2	61	46

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LEK zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $L = 10 \cdot \log(4s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und s =Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Als Quellhöhe ist 4m anzusetzen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2,3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Richtung der Wohngebäude östlich der Kreisstraße RO 14 sowie des südlich gelegenen Wohngebäudes auf Fl.-Nr. 501, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gelten für Fassaden im Bereich bis zu einem Abstand von 60 m zur Mittenachse der Bundesautobahn A 8 die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VI und für Fassaden mit einem Abstand von 60 m bis 130 m zur Mittenachse der Bundesautobahn A 8 die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

TEXTLICHE HINWEISE

- 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 Begründung des Grundstückes sind darzustellen.
- Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Daher muss Oberflächenwasser in den Gräben am Westrand des Geltungsbereiches gedrosselt abgeführt werden. Näheres kann der Begründung entnommen werden.
- Wird Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen von insgesamt über 500 qm innerhalb eines Gewässerabflusses von 1000 m Länge eingeleitet, ist eine Behandlung des Niederschlagswasserabflusses von den kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen entsprechend der Nr. 4.5 der TRENÖG erforderlich.
- Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- 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 Bediensteten.
- Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen.
- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Das höchste zu erwartende 100-jährige Hochwasser liegt bei 520,10 mÜNN. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht (Art. 56 Nr. 5 BayBO) wird ausdrücklich hingewiesen
- Flachdächer und flachgeneigte Pult- oder Satteldächer sollen mit einer extensiven **Dachbegründung** ausgeführt werden. Die Substratstärke ist mit min. 10 cm zu wählen.
- Gewerbegeräusche: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Nordosten, Osten und Süden zu führen. Nach Norden und Westen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- Für bauliche Anlagen im 60 m Bereich der Bernauer Ache ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Verfahrensvermerke

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 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
Daiber, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"GEWERBEGEBIET AN DER CHIEMGAUSTRASSE"

GEMEINDE BERNAU A. CH. LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



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

11003 H:\Projekte Stadtca\Bernau GE Chiemseestrasse \Planung\GE Chiemgaustrasse 121128 Satzung.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 08.05.2013

NORD