



**Präambel**

Die Gemeinde Bernau a. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (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 **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
- Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 12,00 m festgesetzt. **Bezugspunkte** für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Die Oberkante FFB wird auf mindestens 520,75 m üNN und höchstens 521,70 m üNN festgesetzt. Diese Höhe darf durch technische Aufbauten auf dem Dach mit Gesamtfläche von insgesamt bis zu 55 qm um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mittig im Gebäude errichtet werden.
- Als **Dachform** sind Sattel-, Pult-, Flachdach zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer ist eine **Dachneigung** zwischen 5° und 15° 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:** kleinformige Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech und Glas. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig.
- Flachdächer sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** auszuführen. Die Substratstärke ist mit min. 10 cm zu wählen. Mindestens 70% der gesamten Flachdachfläche sind zu begrünen.
- 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 nur innerhalb des Baulandes zulässig.  
Alle Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Grünordnung**  
Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:  
Großkronige Laubbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20  
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 **pflanzen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung zu ersetzen.  
Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.  
14. Entlang der nordöstlichen Seite der Baugrenze ist auf Privatgrund eine durchlaufende Baumreihe mit Laubbäumen zu pflanzen, Pflanzabstand 12 bis 15 m.  
15. Entlang der Kreisstraße RO 14 ist auf Privatgrund eine durchlaufende Baumreihe mit Laubbäumen zu pflanzen, Pflanzabstand 10 bis 12 m.  
16. Die als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist als Vegetationsmosaik zu gestalten, das aus Solitärbäumen, Heckenstrukturen und Hochstaudenfluren besteht. Der Anteil der Heckenstrukturen beträgt mindestens 30 % der Gesamtfläche.  
17. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
17.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung auf dem Grundstück Flurnummer 415, Gemarkung Bernau, mit einer Flächengröße von 0,09 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.  
17.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende **Ausgleichsfläche A** 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. Auf der Ausgleichsflächen A ist die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln untersagt.  
17.3 Zusätzlich wird der Ausgleich über eine Fläche des Ökotoptes der Gemeinde Bernau mit einer anrechenbaren Fläche von 0,3065 ha auf dem Grundstück Flurnummer 498, Gemarkung Bernau, erbracht.  
18. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.  
19. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.  
20. Die innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone festgesetzten Stellplätze sind bis zum Eintritt der Bestandskraft eines Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der BAB8 in diesem Bereich zulässig. Die Folgenutzung ergibt sich aus dem Inhalt des betreffenden Planfeststellungsbeschlusses.

**20. Immissionsschutz**

**20.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen**

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung Südosten folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

tagsüber: LEK = 67 dB(A)  
nachts: LEK = 52 dB(A)

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 LIK 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.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $L = 10 \log(4s^2/s_0^2)$  mit  $s_0=1m$  und  $s=$  Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente 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 südöstlich der Chiemseestraße (RO 14), in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet 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].

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.

**20.2 Baulicher Schallschutz**

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Büroräumen und vergleichbaren Nutzungen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Abstand zur Mittenachse der BAB A8  
bis 60 m erf. R'w,res = 45 dB  
über 60 m erf. R'w,res = 40 dB

**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 Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Wird Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen von insgesamt über 500 qm innerhalb eines Gewässerabschnittes von 1000 m Länge eingeleitet, ist eine Behandlung des Niederschlagswasserabflusses von den kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen entsprechend der Nr. 4.5 der TRENOC 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.
- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 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.
- Für bauliche Anlagen im 60 m Bereich der Bernauer Ache ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
- Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- 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 Südosten zu führen. In die übrigen Richtungen 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.
- Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.
- Öffnungen an den Gebäuden sollten so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass Dritte durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht benachteiligt werden.
- Aufgrund des geringen Flurabstandes zum Grundwasser sollte Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone versickert werden.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplansänderung mit Begründung in der Fassung vom 29.06.2017 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.17 bis 11.09.17 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 29.06.2017 während der Zeit vom 31.07.2017 bis 11.09.2017 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplansänderung mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2018 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2018 bis 11.04.2018 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 28.09.2017 während der Zeit vom 11.10.2017 bis 20.11.2017 beteiligt worden. § 4 Abs. 3 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 25.01.2018 während der Zeit vom 12.04.2018 bis 14.05.2018. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2018 wurde die Bebauungsplansänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2018 als Satzung beschlossen.

Bernau a. Chiemsee, den 25.04.2018  
Bernhofer, 1. Bürgermeister  
Ausgefertigt: Bernau a. Chiemsee, den 25.04.2018  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplansänderung ist damit in Kraft getreten.

Bernau a. Chiemsee, den 27.04.18  
Bernhofer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 48  
mit integriertem Grünordnungsplan  
"GEWERBEGEBIET  
AN DER  
BERNAUER ACHE"  
GEMEINDE BERNAU A. CH.  
LANDKREIS ROSENHEIM

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

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

17104 H:\Projekte Stadtca\Bernau Albrecht \Planung\BP 48 Bernau VE.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Junina, Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 12.04.2018

NORD