

Planbezeichnung: Gemeinde Bernbeuren
Bebauungsplan für eine 3. Erweiterung mit einer Teiländerung der 1. und 2. Erweiterung des Gewerbegebietes Straßfeld

umfassend die Fl.Nr. 849 und 850/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 847, 847/2, 850, 850/3, 850/4 und 851/1 Gemarkung Bernbeuren

Planfertiger: Planungsbüro Müller-Diesing

Bauleitplanung, Städtebau, Verkehrsplanung
Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Fachrichtung Architektur
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum
Fachrichtung Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Silke Drederer
Fachrichtung Architektur/Sachplanung
Dipl.-Ing. Philipp Falke
Fachrichtung Stadt-Regierungsplanung
Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog
Fachrichtung Bauwirtschaft
Alte Brauerei Stegen
Landbanger Straße 57
82268 Inning a. Ammersee
Tel 08143 / 95 83 23, Fax - / 95 83 25
ortplanung@mueller-diesing.de
http://www.mueller-diesing.de

gefertigt am: 24. 4. 2012

Die Gemeinde Bernbeuren

erlässt gem. § 2 - 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - , Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und der Erweiterung
 - Abgrenzung der bisher rechtsverbindlichen Teile des Bebauungsplans Gewerbegebiet Straßfeld.
- Art der baulichen Nutzung

Das mit **GE** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
Die gemäß § 8 Abs. 3, Ziff. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,60 festgesetzt.
 - Als höchstzulässige Geschossflächenzahl wird GFZ 1,20 festgesetzt.
 - Höchstzulässig sind 2 Vollgeschosse mit einer traufseitige Wandhöhe bis zu 5,50 m, gemessen von der jeweils festgesetzten Grundkote bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche
 - Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1 500 m².
 - Baugrenze
- Garagen/Stellplätze und Nebengebäude
 - Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
 - Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine weitgehende Oberflächenversickerung gewährleisten.
- Bauliche Gestaltung
 - Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 12° und 23° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie

bei Hauptgebäuden vorgeschrieben. Sich unterordnende, traufseitige Anbauten bis zu einer Größe von 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers dürfen mit einer Dachneigung von 8° - 10° errichtet werden. Als Dacheindeckung für diese Anbauten ist Blech und Glas zulässig.

- Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in matter ziegelroter, Farbe oder in gedämmter Blecheindeckung zu erfolgen.
 - Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt wird. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
 - Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Hauptgebäude mindestens 0,80 m betragen. Garagen und Nebengebäude sind mit proportional reduzierten Dachüberständen auszuführen.
 - Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in Verbindung mit der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde festzulegen.
 - Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Wände mit gedeckten Farben oder hellem pastellfarbenem (nicht reinweißem) Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz in naturbrauner Farbgebung zulässig.
 - Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und großflächigen, lichttransparenten Kunststoffbauteilen ist nicht zugelassen.
 - Dachaufbauten wie Gauben sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Solarkollektoren und Fotovoltaikmodule dürfen die höchstzulässige festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie sind nur in zusammenhängender rechteckiger, in die Dachfläche integrierter Form mit höchstens 15 cm Abstand parallel zur Dachhaut zulässig. Gegenüber Dachkehlen und -graten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
 - Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
 - Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
7. Aufschüttungen und Abgrabungen
- Grundkote in Metern über Normal Null, gültig für den durchkreuzten Bereich, z.B. 766,50 m über NN
Die jedem Bereich zugeordnete NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu werten. Sie dient allein als Bezugsgröße zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 3.c) sowie der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung 7.b).
 - Soweit der Geländeanschnitt an die angrenzenden Erschließungsflächen kein höheres Maß erfordert, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu ± 0,50 m über oder unter der durch Grundkoten angegebenen Höhen zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abgrabungen und Aufschüttungen in untergeordneter Weise zur Errichtung einer Zufahrtsrampe zu einem anderen

- Geschoss möglich. Die maximale Breite beträgt 4,00 m.
- Abgrabungen zum Zweck einer teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
 - Böschungfläche
8. Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nicht freistehend, sondern den Gebäuden zuzuordnen.
 - Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören; auffällige Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
 - Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
 - Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
 - Umlaufende Leuchtstreifen sind unzulässig.
 - Es sind nicht mehr als 2 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten beträgt max. 6,0 m.
9. Einfriedigungen
- Als Einfriedigung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Maschendraht-, Metallgitter- und Holzzaune aus senkrechten Latten, mit einer gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff. 5a BayBO, verfahrensfreier Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein und der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
 - Als seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind außer der unter a) beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten bis 2,00 m Höhe zulässig. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
 - Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedigung ausgebildet werden.
 - Vor Garagen und bei Betriebszufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m uneingefriedet zu halten (bei LKW-Garagen und LKW-Hofzufahrten 8,0 m).
10. Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
 - Gemischt genutzte Fläche
 - Straßenbegrenzungslinie
11. Lagerplätze

- Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
- Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern nach Artenliste 2, dicht zu bepflanzen.
- Die Höhe von Ablagerungen darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.
- Lagerplätze sind so anzuordnen, dass die möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

12. Grünordnung

- Pflanzfläche als Ortsrandeinfriedigung, mehrreihig zu bepflanzen als aufgelockerte Buschhecke mit heimischen Baum- und Straucharten, der unter Punkt i) angeführten Pflanzlisten
- Private Grünfläche, außerhalb des Baugebiets
bestehendes Feuchtbiotop
Die private Grünfläche, ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Die einzelnen Grundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.
- Stellplatzanlagen sind einzurünnen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Gehölze zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- Feuerwehrrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem eigenen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- Der Mindestumfang bei Laubbäumen beträgt 18 cm, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,0 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf nicht mehr als 10 % betragen.
- Die Bäume und Gehölze sind aus folgenden Arten auszuwählen:

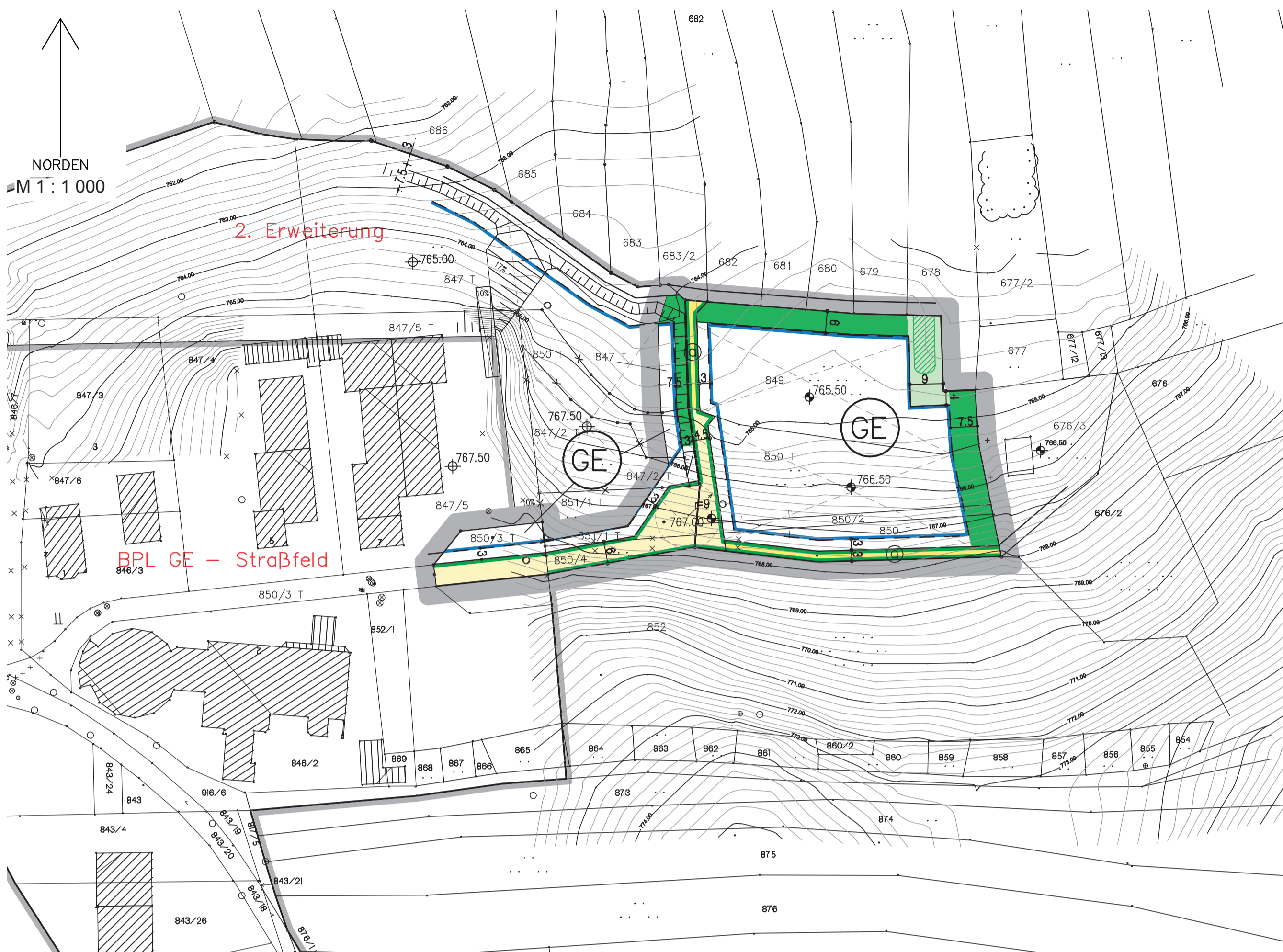
- Artenliste 1**
Bäume Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 18 - 20 cm
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |
- Artenliste 2**
Sträucher 2 x v. 100 - 125 cm
- | | |
|--------------------|---------------|
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa multiflora | Büschenrose |
| Syringa vulgaris | Wildflieder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum lantana | Schneebeil |
- Zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll die Pflanzung von
- fremdländischen Nadelgehölzen (Zedern, Thujen, Zypressen)
 - blauen Formen von Fichten und Tannen
 - Hängeformen von Birke, Buche, Esche, Ulme, Weide
 - rotlaubigen Gehölzzüchtungen
- unterbleiben.
- Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird durch den Bebauungsplan nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
13. Energieversorgung
Strom- und Telefonanschlusssleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Brandschutzabstände zur Hochspannungsteilung sind einzuhalten.
14. Immissionsschutz
a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, die keiner Genehmigung gem. § 4 BImSchG bedürfen.

- Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird beschränkt (gem. Immissionsgutachten für das Gewerbegebiet Bernbeuren i.d.F. vom Mai/Juni 1992) auf L_{WA} = 60 dB tags (gem. DIN 18005) sowie L_{WA} = 45 dB nachts (abweichend von DIN 18005). Bei Betrieben, die diese Grenzwerte überschreiten, sind zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich.

15. Vermaßung und Höhenkotierung
Maßzahl in Metern; z.B. 7,50 m

B. HINWEISE

- Grundstücke
849
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäude
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
- Verkehrsflächen
Öffentlicher Feldweg gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStrWG (Sonstige öffentliche Straße, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dient)
- Topografie
a) vorgeschlagene Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 765,50 m ü. NN
b) bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 765,00 m ü. NN
- Wasserwirtschaft
a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung der Gemeinde Bernbeuren angeschlossen sein.



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Bernbeuren hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom mit ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom mit öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom mit beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
- Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Bernbeuren, den
.....
(1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab auf Dauer im Rathaus Bernbeuren, Marktplatz 4, 86975 Bernbeuren eingesehen werden.
(Siegel) Bernbeuren, den
.....
(1. Bürgermeister)

