

Planbezeichnung: Gemeinde Bernbeuren
 Baugebungsplan für eine 2. Erweiterung
 des Gewerbegebietes Straßfeld

umfassend die Fl.Nrn. 847, 847/2, 850/4, 851/1, 862, 863, 864 sowie
 Teilflächen der Fl.Nrn. 846, 846/7, 847/3, 847/4, 847/5, 850, 850/3, 852, 865 und 916/3
 Gemarkung Bernbeuren

Planfertiger: **Planungsbüro Müller-Diesing**
 Bauleitung Stadtentwicklung Verkehrsplanung
 Fachrichtung Architektur
 Regierungsbauamt

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
 Fachrichtung Architektur
 Regierungsbauamt

Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum
 Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Silke Dreveler
 Fachrichtung Verkehrsplanung

Dipl.-Ing. Philipp Falke
 Fachrichtung Stadt-Regionalplanung

Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog
 Fachrichtung Bauwirtschaft

Alte Brauerei Stegen
 Landauerer Straße 57
 82296 Inning a. Ammersee
 Tel 08143 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25
 ortplanung@mueller-diesing.de
 http://www.mueller-diesing.de

gefertigt am: 12. 10. 2011
 geändert am: 30. 11. 2011
 geändert am: 24. 1. 2012
 geändert am: 13. 3. 2012

Die Gemeinde **Bernbeuren**
 erlässt gem. § 2 - 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugebtschz - 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 Baugebungsplan als

Satzung :

- a) 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 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers dürfen mit einer Dachneigung von 8° - 10° errichtet werden. Als Dachendeckung für diese Anbauten ist Blech und Glas zulässig.
- b) Die Dachendeckung hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in matter ziegelroter, Farbe oder in gedämmter Blechendeckung zu erfolgen.
- c) 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.
- d) Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Hauptgebäude mindestens 0,80 m betragen. Garagen und Nebengebäude sind mit proportional reduzierte Dachüberständen auszuführen.
- e) Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in Verbindung mit der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde festzulegen.
- f) Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Wände mit gedeckten Farben oder hellem pastellfarbenen (nicht reinweißem) Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz in naturbrauner Farbgebung zulässig.
- g) Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und großflächigen, lichttransparenten Kunststoffbauteilen ist nicht zugelassen.
- h) Dachaufbauten wie Gauben sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule 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.
- i) Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
- k) Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
7. Aufschüttungen und Abgrabungen
- a) Grundkote in Metern über Normal Null, gültig für den durchkreuzten Bereich; z.B. 767,50 m über NN
 Die jedem Bereich zugeordnete NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu werten. Sie dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 3.c) sowie der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung 7.b).
- b) Soweit der Geländeanschluss 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.
- c) Im Geltungsbereich des Baugebungsplanes sind Abgrabungen und Aufschüttungen

- in untergeordneter Weise zur Errichtung einer Zufahrtsrampe zu einem anderen Geschoss möglich. Die maximale Breite beträgt 4,00 m.
- d) Abgrabungen zum Zweck einer teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- e) Böschungsfäche
 maximale zulässige Höhendifferenz einer Böschungsfäche; z.B. 3,50 m

8. Werbeanlagen
- a) Werbeanlagen sind nicht freistehend, sondern den Gebäuden zuzuordnen.
- b) Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- c) 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.
- d) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- e) Umlaufende Leuchtbänder sind unzulässig.
- f) Es sind nicht mehr als 2 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten beträgt max. 6,0 m.

9. Einfriedungen
- a) Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Maschendraht-, Metallgitter- und Holzzaune aus senkrechten Latten, mit einer gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff. 6a 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.
- b) Als seitliche und rückwärtige Einfriedung 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.
- c) Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- d) Vor Garagen und bei Betriebshofzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m uneingefriedet zu halten (bei LKW-Garagen und LKW-Hofzufahrten 8,0 m).

10. Öffentliche Verkehrsflächen

- a) Straßenverkehrsfläche
 b) Gemischt genutzte Fläche

Straßenbegrenzungslinie

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

12. Grünordnung

- a) Pflanzfläche als Ortsrandeinfriedung, mehrreihig zu bepflanzen als aufgelockerte Buschhecke mit heimischen Baum- und Straucharten, der unter Punkt i) angeführten Pflanzlisten
- b) 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 Grundstückseite zu gliedern.
- c) Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Gehölze zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- d) Feuerwehrrfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- e) Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- f) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem eigenen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauherrn einzureichen ist.
- g) Die in der Baugebungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 1. Mai des auf die Bezugstierzeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- h) 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.
- i) 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
- 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 Büschelrose
 Syringa vulgaris Wildflieder
 Taxus baccata Eibe
 Viburnum lantana Schneeball
- 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
 - rollabigen Gehölzzuchtungen unterbleiben.
- k) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird durch den Baugebungsplan nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

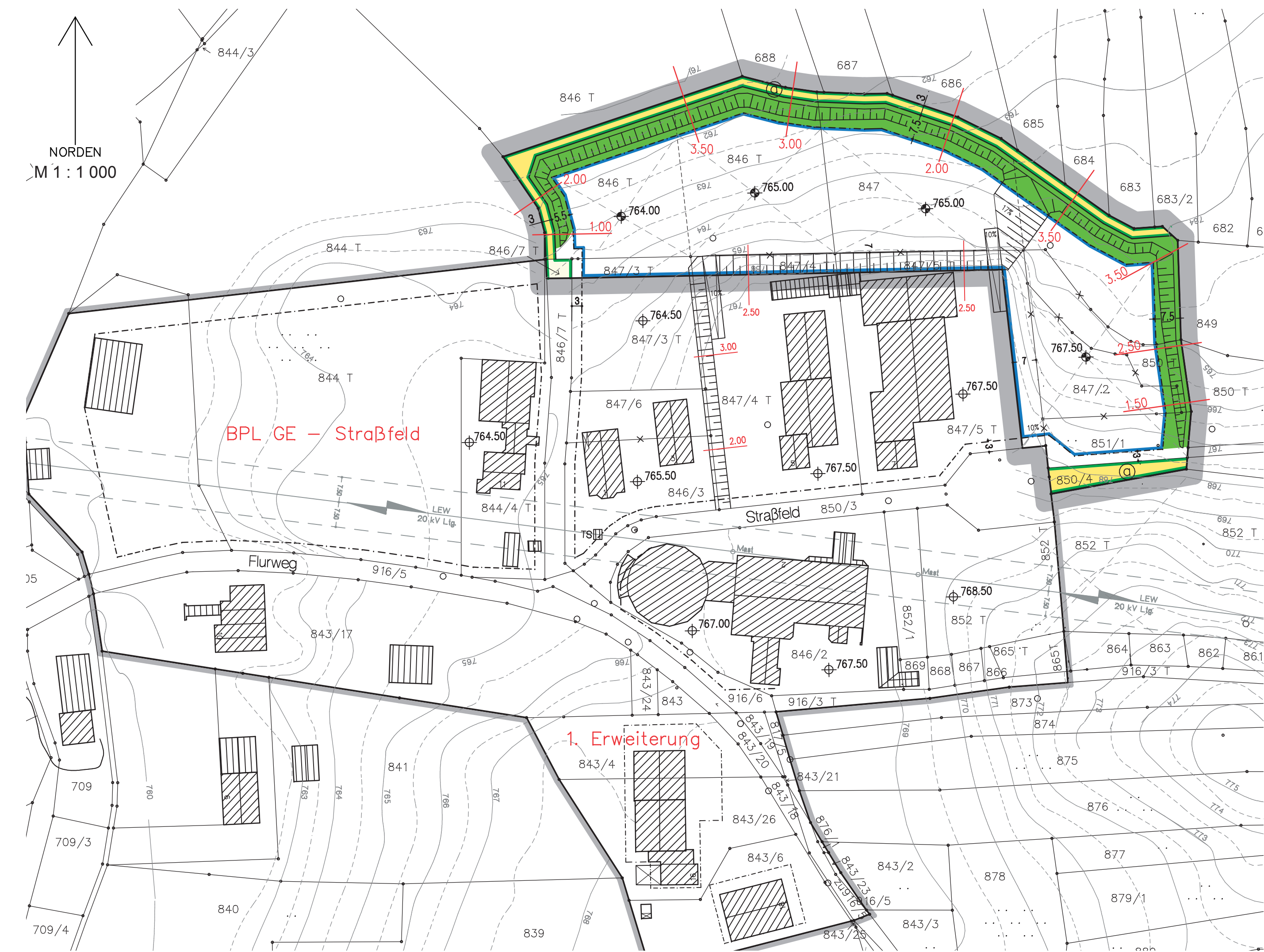
13. Energieversorgung
- Strom- und Telefonanschlusssysteme sind unterirdisch zu verlegen. Brandschutzabstände zur Hochspannungslinie sind einzuhalten.
14. Immissionsschutz
- a) Im Geltungsbereich des Baugebungsplanes dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, die keiner Genehmigung gem. § 4 BImSchG bedürfen.
- b) 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 schallschutz-

technische Maßnahmen erforderlich.

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

B. HINWEISE

1. Grundstücke
 847 Flurstücksnummer; z.B. 847 bestehende Grundstücksgrenze aufzulassende Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2. Gebäude
 bestehendes Hauptgebäude bestehendes Nebengebäude
3. Verkehrsflächen
 Öffentlicher Feldweg gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStrWG (Sonstige öffentliche Straße, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dient)
4. 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
 c) vorgeschlagene Rampe
5. Wasserwirtschaft
 a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung der Gemeinde Bernbeuren angeschlossen sein.
 b) Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wurde. Sollte kein versickerungsfähiger Untergrund



A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Baugebungsplan-änderung bzw. Erweiterung
- b) Dieser Baugebungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Baugebungsplan „Gewerbegebiet Straßfeld“ i.d.Fassung vom 29. 1. 2008 einschließlich aller Änderungen.
- c) Grenze des bisherigen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Baugebungsplans.
2. Art der baulichen Nutzung
- Das mit CE 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 Baugebungsplans.
3. Maß der baulichen Nutzung
- a) Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,60 festgesetzt.
 b) Als höchstzulässige Geschossflächenzahl wird GFZ 1,20 festgesetzt.
 c) Höchstzulässig sind 2 Vollgeschosse mit einer traufseitigen 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.
4. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche
- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
 b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1 500 m².
 c) Baugrenze
5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude
- a) Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 b) Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
 c) Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine weitgehende Oberflächenversickerung gewährleisten.
6. Bauliche Gestaltung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bernbeuren hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. 3. 2011 die Aufstellung des Baugebungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. 4. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Baugebungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12. 10. 2011 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.10.2011 mit 25.11.2011 ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.10.2011 mit 28.11.2011 beteiligt.

3. Der Entwurf des Baugebungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30.11.2011 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.12.2011 mit 23.1.2012 öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2011 mit 23.1.2012 beteiligt.

4. Der Entwurf des Baugebungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.1.2012 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.2.2012 mit 5.3.2012 beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 9.2.2012 mit 5.3.2012 beteiligt.

5. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.3.2012 den Baugebungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.3.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Bernbeuren, den

 (1. Bürgermeister)

Bernbeuren, den Inning, den 13. 3. 2012

 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)

(Siegel) Bernbeuren, den

 (1. Bürgermeister)

