



M : 1 : 1000



Die Gemeinde Bergen erläßt gemäß §2 Abs. 1, §89 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 19 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. ZEICHENERKLÄRUNG

- AI für Festsetzungen
0,6 Geschosflächenzahl, z. B. 0,6
0,5 Grundflächenzahl, z. B. 0,5
II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Trafo
Fläche für Versorgungsanlagen
Baugrenze
öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck mit Maßzahlen in Metern, z. B. 10m/120m
Maßzahl, z. B. 6,00m
zu pflanzende Bäume, z. B. T = Tilia cordata (Winterlinde)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
offene Vorgartenzone
Umgrenzung der Fläche für Sichtschutzwall
Freilagerfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Verkehrsgrünfläche

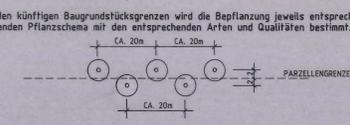
BI für Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z. B. 400
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude

II WEITERE (TEXTLICHE) FESTSETZUNGEN

- 1. Das Baugelände wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Innerhalb der in den Plan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenebene um nicht mehr als 0,80m überragen.
3. Die Gebäude dürfen in ihrer Grundfläche 800qm nicht überschreiten.
4. Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinteiligen Materialien in naturroter oder rotbrauner Farbe.
5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 1500qm betragen.
6. Die Dachvorsprünge werden am Ortsgang mit mindestens 1,0m und an der Traufe mit mindestens 0,80m bestimmt.
7. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4 : 5 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
8. Das Maß der seitlichen Wandhöhe (WH) wird mit maximal 7,00m festgesetzt.
9. Die Fassaden sind im ortsbildlichen Putz auszuführen.
10. Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur am Gebäude angeordnet werden.
11. Einfriedungen dürfen maximal 1,50m Höhe nicht überschreiten.
12. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen mit einer max. gesamteten Wohnfläche von 100qm zulässig.

13. Je angefangene 800qm Brutto-Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 zu pflanzen.
14. Entlang den künftigen Baugrundstücksgrenzen wird die Bepflanzung jeweils entsprechend dem nachstehenden Pflanzschema mit den entsprechenden Arten und Qualitäten bestimmt.
15. Die Stellplätze sind einzuzünnen.
16. Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter zulässig.
17. Hecken sind nur zulässig als freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.
18. Die Zäune sind so zu errichten, daß sie innerhalb der festgesetzten Gehölzpflanzungen verlaufen und beidseitig hinterpflanz sind.
19. Stellplätze und private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflußwert erreicht wird.
20. Pro 100qm Lagerfläche sind mindestens 15qm mit einer Wiesenfläche zu begrünen.
21. Die Dachabwässer der Gebäude müssen auf dem Grundstück versickern.
22. Sichtschutzwall
23. Die im zeichnerischen Festsetzungsteil bestimmten zu pflanzenden Bäume mit und ohne Artenangabe werden entsprechend der nachstehenden Auflistung bestimmt.



- Artenliste
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Baumpflanzungen mit Festsetzung der Art, als Verkehrsbegleitpflanzung
Artenliste
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
Randeingrünung des Baugrundstückes - flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (Feldgehölz)
Pflanzgröße
- Bäume, Heister, 150 - 200 (falls nicht bereits zeichnerisch festgelegt)
- Sträucher, Str., 2 x v.o.B., 60 - 100
Pflanzdichte
- 1 St. je 15qm, Anteil der Bäume ca. 10%.
- Sträucher jeweils in Gruppen von 3 - 5 St. einer Art
Artenliste
- Bäume 1. Wuchsklasse
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Bäume 2. Wuchsklasse
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Crafaegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
Sträucher
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Wald-Hazel)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Rosa canina (Hundrose)
- Rosa rubiginosa (Zaunrose)
24. Innerhalb der im Planfestgesetzten offenen Vorgartenzone sind Einfahrten bis zu einer Breite von 8,0m zulässig.
25. Es gilt die offene Bauweise.
26. Sattel- und Grabendächer
27. Der Grenzabstand der Gebäude zu dem bebaubaren Nachbargrund muß mind. 4,0m betragen.

III TEXTLICHER HINWEIS

Bei allen Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Grenzabstände gemäß Art. 48 ABGB einzuhalten.

Verfahrensvermerke:
a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.95 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.95 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.95 bis 22.11.95 öffentlich ausgestellt.
2. Anlegung i.d.F. v. 4.8.79 von 20.8. - 4.10.94
i. d. v. 2.1.95 von 21.11.95 - 22.11.95
i. d. v. 21.11.95 von 9.5. - 22.11.95
Bergen, den 13.11.95

Official stamps and signatures of the Mayor (Bürgermeister) and the Landratsamt Traunstein, dated 13.11.95 and 24.11.95.

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
AUTOBAHN
DER GEMEINDE
BERGEN

ING-BÜRO TONI BACHMAYER
J.-B. NEUMÜLLER-STR. 7
83377 VACHENDORF
TEL. 0861/3051-3052
TELEFAX 0861/71430
PLANÄNDERUNGSTABELLE
ÜBERARBEITET AM 20.04.1994 12.04.1995
22.7.94
11.8.94
11.11.94
02.02.95

SS 4p