

Gemeinde **Brunnthal**
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 127
Südlich der Glonner Straße

Vorentwurf

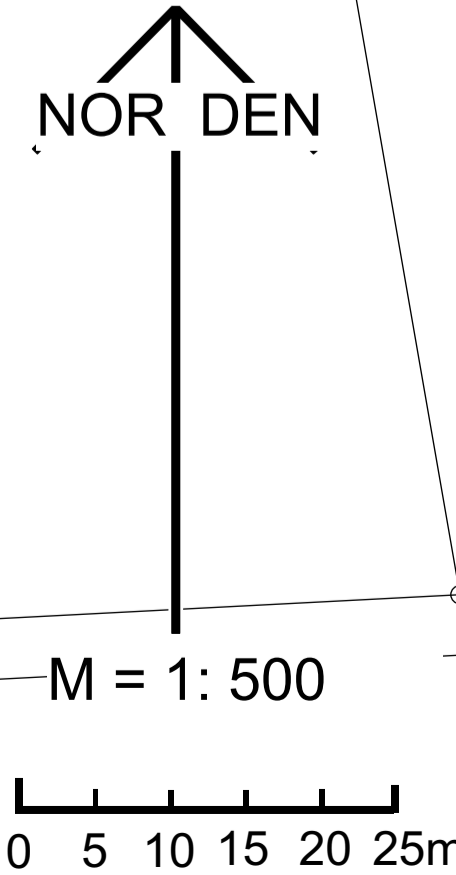
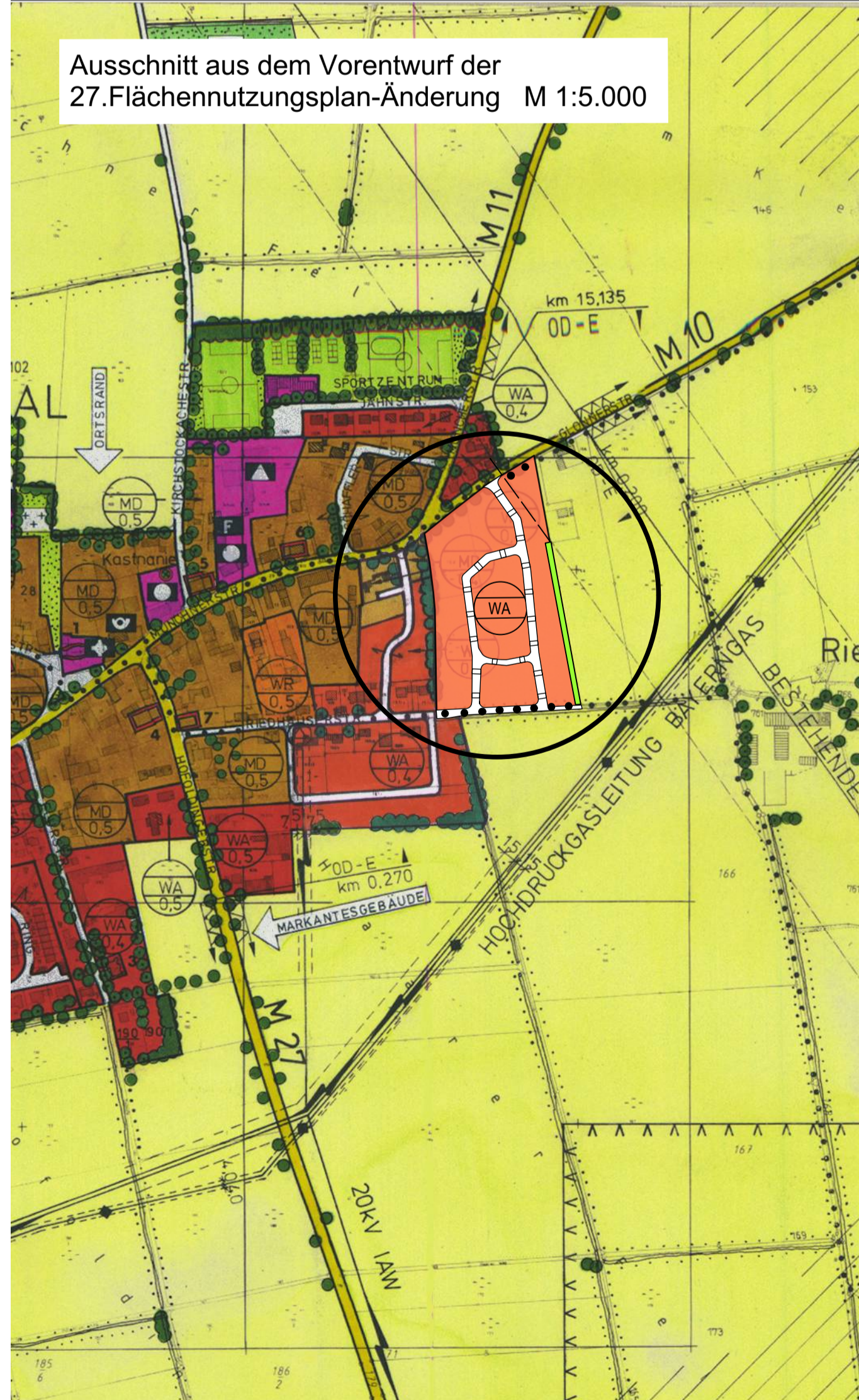
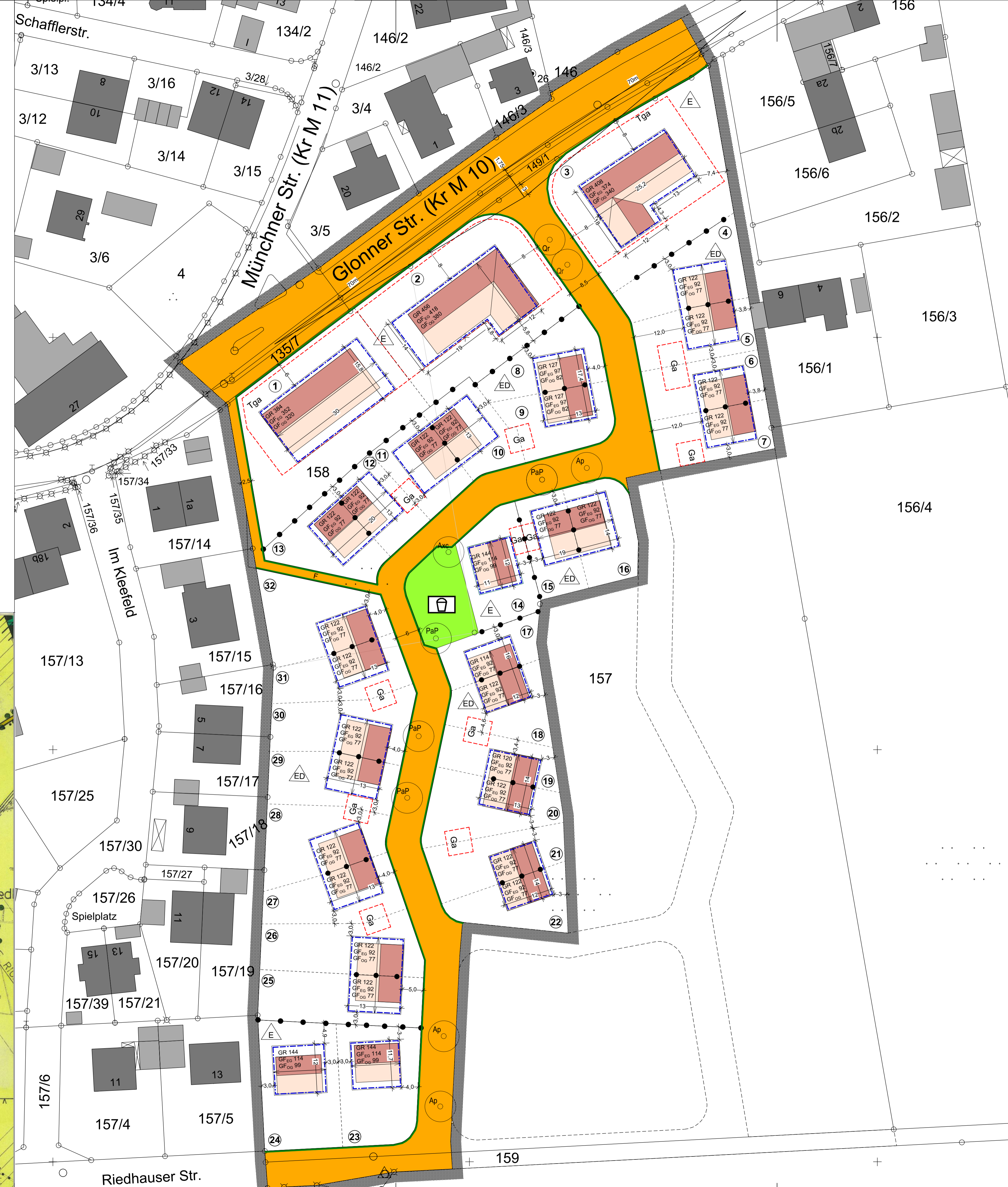
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Grünordnung/ Eingriffsregelung
Margarethe Waubke
Landschaftsarchitektin
Az.: 610-41/2-56 Bearb.: Kastrup
089/53980276

Plandatum 22.03.2017

Die Gemeinde Brunnthal erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A	Festsetzungen		12 Jahre in einer Größe von 296 qm. Größe und Ausstattung nach DIN 18034.
1	Geltungsbereich		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.1	Nicht zulässig sind Tankstellen.		
3	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	GR 122		maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 122 qm
Die maximal zulässige Grundfläche gem. A. 3.1 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden:			
Auf dem Baugrundstück mit der Nr. 20, 23, 24, 25, 26, 28, 32 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5			
1, 4, 5, 8, 14, 21, 29, 30, 31 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6			
2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 22 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7			
17, 19 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8			
3.2	GF _{EG} 92		maximal zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss in qm, z.B. 92 qm
GF _{OG} 77			
maximal zulässige Geschossfläche im ersten Obergeschoss in qm, z.B. 77 qm			
3.3	Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.		
3.4			Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Hausformen
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen		
4.1			Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.2			Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4.3			Baugrenze
4.4	Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 4 bis 7 sowie 17 bis 22. Hier gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.		
5	Nebenanlagen		Firste von Quergiebeln sind mindestens 0,5 m niedriger als die Hauptfirst auszuführen.
5.1		Tga	Fläche für Tiefgaragen
5.2		Ga	Fläche für Garagen
Sind auf einem Grundstück Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, so sind Stellplätze, ausgenommen Besucherstellplätze, nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Zufahrten sind auch außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.			
5.4	Sind auf einem Grundstück Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen nur auf diesen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.		
5.5	Sind auf einem Grundstück keine Flächen für Tiefgaragen oder Garagen festgesetzt, so sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.		
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen		
6.1	In Bereichen, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, gilt: auf den Baugrundstücken Nr. 14, 23 und 24 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2 und 3 bestehen keine Beschränkungen.		
6.2	In Bereichen, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.		
7	Öffentliche Verkehrsflächen		
7.1			Straßenverkehrsfläche
7.2			Fußweg
7.3			Straßenbegrenzungslinie
7.4			Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzu-stimmen.			
8	Grünordnung		
8.1			öffentliche Grünfläche,
8.2			hier: öffentlicher Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre und 6 bis
8.3	Private Grundstücksflächen		Bäume: Pflanzdichte mindestens 1 Baum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche. Zulässig sind heimische Arten (auch Obstbäume) Stammumfang mind. 18/20 cm als Halbstamm oder Hochstamm. Sträucher: Pflanzdichte: mind. 6 Sträucher je angefangene 50 qm Grundstücksfläche. Zulässig sind heimische Sträucher, Blütensträucher und Obstbäume (Buschobstbaum/Spindelobst). Pflanzgröße mind. 80 - 100 cm.
8.4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen). Die notwendigen Ausgleichsflächen in Höhe von 7.452 qm werden über das Okkoto der Gemeinde Brunnthal oder auf der Fl. Nr. ... zur Verfügung gestellt. Die Flächen auf der Fl. Nr. ... werden dem Bebauungsplan Nr. 127 verbindlich zugeordnet. (Die Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren).		
9	Bauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften		
9.1			Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
9.2	Im Baugebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:		
Gebäudetyp A: Maximal zulässige Wandhöhe 6,30 m; die Wandhöhe ist das Maß von der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maximal zulässige Firsthöhe 10,2 m auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2 und 3, auf allen übrigen Baugrundstücken 9,9 m, gemessen ab Oberkante der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte. Als Dachform, auch für Quergiebel sind nur geneigte Dächer zulässig. Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 28 – 33°, für Nebengebäude 18 – 25°. Dachüberstand Hauptgebäude mindestens 0,6 m. Die Gesamtbreite der Öffnungen im Dach (Zwerggiebel, Dachgauben und Dachflächenfenster), gemessen an den jeweiligen Außenmaßen, ist auf maximal 1/3 der Wandlänge des jeweils selbstständigen Gebäudeteils (z.B. Doppelhaushälfte) zu begrenzen. Gauben müssen voneinander und zur Kommunwand bzw. Giebelwand einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Firste von Quergiebeln und Dachgauben sind mindestens 0,5 m niedriger als die Hauptfirst auszuführen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.			
Gebäudetyp B: Maximal zulässige Wandhöhe 6,80 m; die Wandhöhe ist das Maß von der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maximal zulässige Firsthöhe 9,5 m auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2 und 3, auf allen übrigen Baugrundstücken 9,2 m, gemessen ab Oberkante der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte. Als Dachform, auch für Quergiebel sind nur geneigte Dächer zulässig. Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 22 – 24°, für Nebengebäude 18 – 24°. Dachüberstand Hauptgebäude mindestens 1,0 m. Dachgauben sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Öffnungen im Dach (Zwerggiebel und Dachflächenfenster), gemessen an den jeweiligen Außenmaßen, ist auf maximal 1/3 der Wandlänge des jeweils selbstständigen Gebäudeteils (z.B. Doppelhaushälfte) zu begrenzen.			
9.3	Die genaue Lage des Baumes wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.		
Qualität: Hochstamm 3 xv, mit Drahtballen, StUF 18-20 cm			
Die genaue Lage des Baumes wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.			
Wasserversorgung			
7.	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein.		
Stromversorgung			
8.	Die Errichtung von Kabelverteilen, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden.		
Abwasser und Tagwasser			
9.	Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.		
10.	Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (MWFreiV) vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG)“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit. Als Anwendungsvoraussetzungen bzw. Technische Regeln für die NWFreiV gelten insbesondere: - Primär flächenhafte Versickerung über bewachsenem Oberboden. Niederschlagswasser darf nicht mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt bzw. durch sonstigen Gebrauch nachteilig verändert sein, - keine kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen über 50 qm Größe, - kein Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten, - Die Sohle der Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen.		
11.	Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.		
12.	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.		
Immissionen			
13.	Im Baugebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.		
Denkmalschutz			
14.	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.		
15.	Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächen-gestaltungsplan beizufügen.		
16.	Bäume müssen einen Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufweisen.		
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LDBV Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015 Maßstab 1:500			
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Richtigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.			
Gemeinde: Brunnthal, den (Stefan Kern, Erster Bürgermeister)			
Verfahrensvermerke			
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.			
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat vom bis stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.			
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.			
4. Die Gemeinde Brunnthal hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.			
Ausgefertigt: 85649 Brunnthal, den			
Siegel: Erster Bürgermeister Kern			
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekanntgemacht.			
Siegel: Erster Bürgermeister Kern			
Hinweise			
1.	157		Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 157
2.			bestehende Grundstücksgrenze
3.			aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.			vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.			Baugrundstücksnummer
6.			vorgeschlagener Baum mit Angabe der Art: Ap Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Arc Aesculus x camea (rotblättrige Kastanie) PaP Prunus avium 'Plena' (gefüllte Vogel-Kirsche) Or Quercus robur (Stiel-Eiche)
Qualität: Hochstamm 3 xv, mit Drahtballen, StUF 18-20 cm			
Die genaue Lage des Baumes wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.			