Die Gemeinde Brunnthal erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Sonstige Planzeichen

11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

12 31,00 Maßzahl in Metern, z.B. 31,00 m

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 (GE) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 840 maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 840 m².

3.2 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3.3 WH 6,15 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,15 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen an der tiefst gelegenen Gebäudeecke. Die Geländeoberfläche darf maximal um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des nördlichen Fahrbahnrandes am festgesetzten Höhenbezugspunkt der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2070 abweichen.

3.4 OK HP 605,90 Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über NN (vorläufiges System) z.B. 605,90 m.

### 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze. Dachüberstände dürfen die Baugrenze bis zu 1,20 m überschreiten.

4.3 Fläche für seitlich nicht umschlossene Überdachungen. 25% dieser festgesetzten Fläche darf als Balkon ausgeführt werden. Die Oberkante Fußboden für den Balkon darf maximal 3,50 m über der Oberkante des nördlichen Fahrbahnrandes am festgesetzten Höhenbezugspunkt der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2070 liegen.

### 5. Öffentliche Verkehrsfläche

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsflächen

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

5.4 Im Bereich der Staatsstraße St2070 ist eine Ein- bzw. Ausfahrt nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

5.5 Sichtdreieck mit Maßangabe (z.B. Abstand Fahrbahnrand 3,00 m, Schenkellänge 70,00 m). Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune, neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m (max. 0,50 m auf öffentlichen Verkehrsflächen; z.B. Straßenbegleitgrün) über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrens- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 6. Grünordnung

6.1 (SO 40 m²) private Ausgleichsfläche gemäß § 16 BNatSchG mit Angabe der Fläche in m². Beherige Nutzung: intensiv bewirtschaftetes Grünland bzw. Straßenfläche. Kompensationsmaßnahme:
- Aushagerung der Fläche durch zweimaliger Mahd jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes.
- Verzicht auf jede Art von Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- Anlegung einer Streuobstwiese.
  Zu pflanzen sind 1 Baum je angefangene 40 m² Grundstücksfläche, zulässig sind nur heimische Obstbäume als Hochstamm oder Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20cm.

6.2 private Ortsrandeingrünungsfläche, zu pflanzen (soweit verfügbar ist autochtones Pflanzgut zu verwenden)

Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je angefangene 50 m² der festgesetzten Ortsrandeingrünung.
Zulässig sind heimische Arten wie z.B Fraxinus excelsior - Esche, Prunus padus - Traubenkirsche, Ulmus laevis - Ulme, Quercus robur - Eiche, Carpinus betulus - Hainbuche und Obstbäume als Hochstamm oder Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm.

Sträucher: Pflanzdichte: 1 Strauch je angefangene 1,50 m². Pflanzgröße 100 bis 150 cm
Zulässig sind heimische Sträucher wie z.B Cornus sanguinea - Hartriegel, Euonymus europaea - Pfaffenkäppchen, Corylus avellana - Hasel, Viburnum opulus - Wasserschneeball, Crataegus monogyna - Weißdorn, Sambucus nigra - Holler, Prunus spinosa - Schlehe, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rhamnus catharticus - Kreuzdorn.

6.3 private Grundstücksflächen, zu pflanzen (soweit verfügbar ist autochtones Pflanzgut zu verwenden)

Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Zulässig sind heimische Arten (auch Obstbäume), Stammumfang mind. 18/20 cm.

Sträucher: Pflanzdichte: 6 Sträucher je angefangene 100 m² Grundstücksfläche. Zulässig sind heimische Sträucher, Bäumsträucher und Obstbäume. Pflanzgröße 80 bis 100 cm

### 7. Garagen und Nebenanlagen, Zahl der erforderlichen Stellplätze

7.1 Ga Flächen für Garagen.
Garagen sind nur innerhalb dieser Umgrenzung und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m.
Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen an der tiefst gelegenen Gebäudeecke. Die Geländeoberfläche darf maximal um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des nördlichen Fahrbahnrandes am festgesetzten Höhenbezugspunkt der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2070 abweichen.

7.2 Gerätehäuschen aus Holz sind auch außerhalb des festgesetzten Bauraums, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche und der privaten Ortsrandeingrünung, zulässig. Sie dürfen je Baugrundstück eine Grundfläche von 9 m², sowie eine Wandhöhe von max. 2,20 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen an der tiefst gelegenen Gebäudeecke. Die Geländeoberfläche darf maximal um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des nördlichen Fahrbahnrandes am festgesetzten Höhenbezugspunkt der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2070 abweichen.

### 8. Gestaltung

8.1 Firstrichtung der Hauptgebäude zwingend. Der First ist bei den Hauptgebäuden jeweils in gleicher Höhe über der Längsseite des Gebäudes zu führen.

8.2 10° - 19° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Zwerchgiebel, z.B. 10° - 19°.

8.3 Die zulässige Dachneigung für Garagen und Nebengebäude beträgt 0° - 19°.

8.4 SD zulässig sind nur gleichgeneigte Satteldächer

8.5 Dachgauben sind nicht zulässig.

### 9. Einfriedung, Außenanlagen

9.1 Einfriedungen sind, mit Ausnahme der zulässigen Lärmschutzwände, in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Im Bereich der privaten Ortsrandeingrünung und der privaten Ausgleichsfläche muss die Einfriedung mindestens einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

9.2 Flächen für Lärmschutzwand. In dieser Fläche ist eine, ab Geländeoberfläche an der tiefst gelegenen Wandstelle gemessene, 3,50 m hohe und ab der südöstlichen Gebäudeecke beginnende mindestens 10 m lange schallundurchlässige Lärmschutzwand zur Abschirmung des Gewerbelärms des Betriebes zu errichten. Die Geländeoberfläche darf maximal um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des nördlichen Fahrbahnrandes am festgesetzten Höhenbezugspunkt der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2070 abweichen. Ein Schalldämmmaß R´w der Wand von mindestens 25 dB muss erreicht werden. Ansichtsflächen nach außen hin sind in Holz oder mit Holz verkleidet, und mit Rankpflanzen begrünt, zu erstellen.

### 10. Schallimmissionen

10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A) tags | nachts |
|---|---|---|
| GE 1 | 56 | 41 |
| GE 2 | 60 | 45 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

10.2 GE 1 GE 2 Teilflächen für die Zuordnung von Emissionskontingenten gemäß Festsetzung A) 10.1

10.3 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:
Im Bauvollzug hat der Entwurfsverfasser den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 zu gewährleisten.
Für alle schutzbedürftigen Räume i.S. der Nummer 4.1 der DIN 4109 ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bauschalldämm-Maß nach Tabelle 8, V und 10 vorgenannter DIN Norm festzulegen.

### 11. Abstandsflächen nach BayBO

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

## B) HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Hinweise in der Planzeichnung

11 2160 Flurstücksnummer, z.B. 2160

12 bestehende Grundstücksgrenzen

13 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

14 bestehende Haupt- und Nebengebäude

15 F R Fußweg, Radweg

16 Abgrenzung bestehender Fahrbahnrand / Fußgängerüberweg

17 vorgeschlagene Baumpflanzung.

### 2. Hinweise und Empfehlungen durch Text

2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

2.2 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3 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" (NWFreiV) vom 01.01.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Erlauben von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit. Als Anwendungsvoraussetzungen bzw. technische Regeln für die NWFreiV gelten insbesondere:
- Primär flächenhafte Versickerung über bewachsenen 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 m² Größe, - kein Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten.
- Die Sohle der Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen.

Die Sickeranlagen sind nach dem DWA Merkblatt M 153 sowie dem Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Alternativ hierzu kann das Niederschlagswasser gesammelt und für den Haus- und Gartenbereich genutzt werden.

2.4 Müllsammelbehälter sind straßennah anzuordnen.

2.5 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub-, und Geruchsimmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen und zu dulden.

2.6 Für die innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z.B. Büronutzung).

2.7 Die aus den Emissionskontingenten der Tabelle unter A) 10.1 resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten können dem MÜLLER-BBM Bericht M123646/01 Seite 20 entnommen werden.

2.8 Bei der Baueingabe ist die geforderte Bepflanzung einschließlich Darstellung und Art der befestigten Flächen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

2.9 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brunnthal vom 03. Februar 2004.

2.10 Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können in der Gemeinde Brunnthal, Rathaus, Bauamt, Münchner Str. 5, 85649 Brunnthal, eingesehen werden.

2.11 Rodungen und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist 01.03.-30.09., § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

## C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat am _____ stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. at 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde das Landratsamt als einzig betroffene Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

8. Die Gemeinde Brunnthal hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ Satzung beschlossen.

Gemeinde Brunnthal am _____

(Siegel)

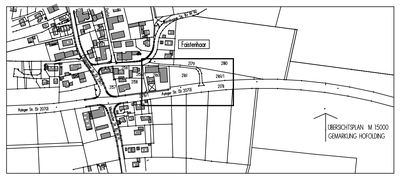
_____
Stefan Keßbrster Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Brunnthal am _____

(Siegel)

_____
Stefan Keßbrster Bürgermeister)

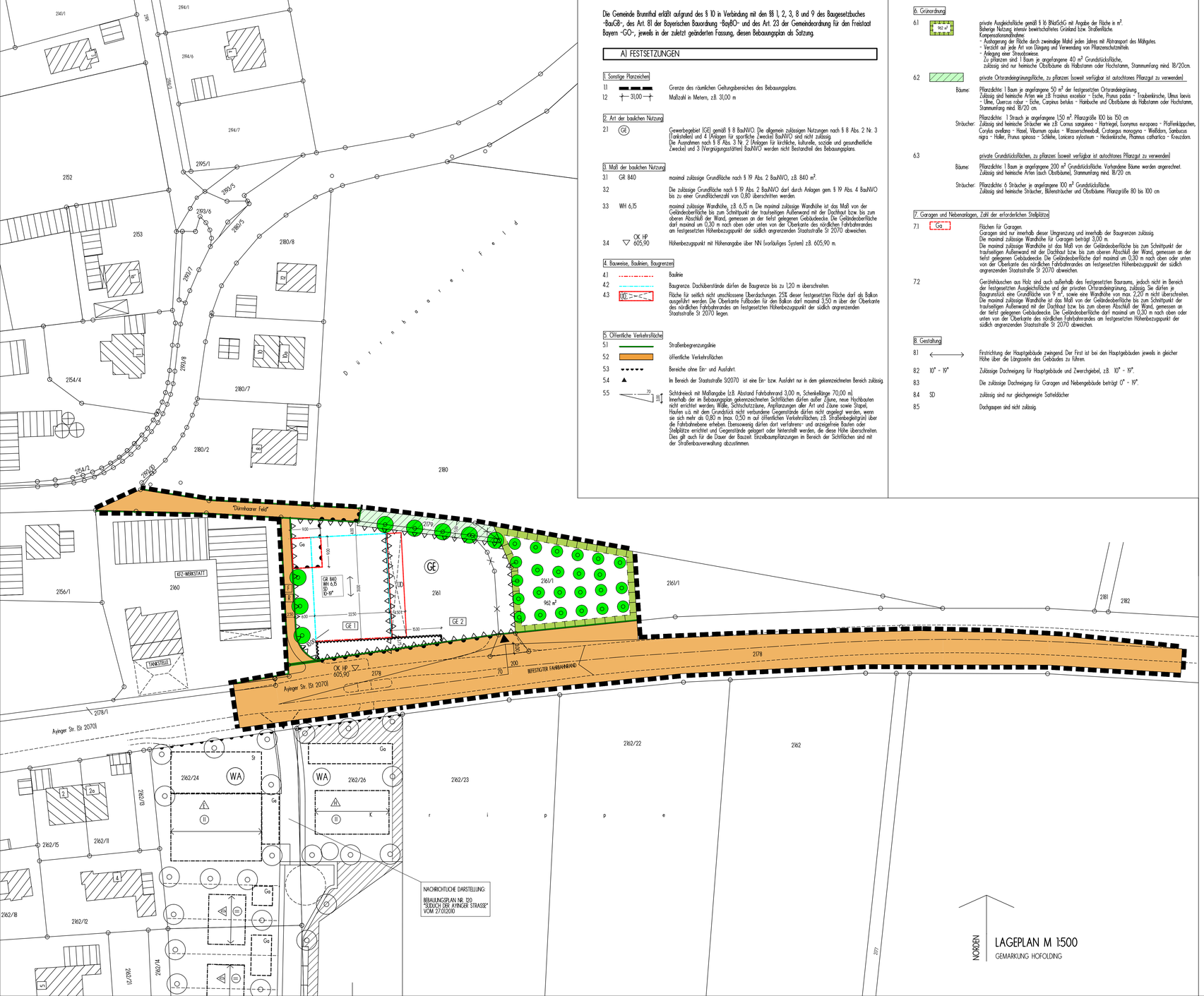



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Bebauungsplan Nr. 122
"Nördlich der Ayinger Straße"

Gemeinde: Brunnthal
Ortsteil: Faistenhaar
Gemarkung: Hofolding
Flurnummern: 2179, 2161,
Teilflächen aus Flurnr. 2178, 2178/1, 2161/1, 2160

Gefertigt: Aying, den 16.06.2008
Geändert: Aying, den 22.10.2008, 22.10.2009, 10.02.2010, 25.08.2010, 27.01.2016, 23.11.2016,
22.03.2017

Entwurfsverfasser: Paul Springer, Dipl.Ing.(FH) Architekt,
Peiber Str. 10, 85653 Aying
Tel.: 08095-458, Fax -2340
E-Mail: mail@Architekt-Springer.de




NORDEN

LAGEPLAN M 1:500
GEMARKUNG HOFOLDING