

Die Gemeinde **Brunnthal** erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 12 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. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung

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

Als Gewerbebetriebe sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze (nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- 3.3 WH Maximal zulässige Wandhöhe. 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 max. um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des Entwässerungsrücklaufes in der Einmündung Fichtenstraße in die Tannenstraße abweichen.

4. überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angedeutet.

5. Nebenanlagen

- 5.1 private Stellplätze außerhalb der Bauräume
- 5.2 Behälter für Reststoffe und Abfälle sind auch außerhalb des festgesetzten Bauräumes, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche und der privaten Ortsrandeinfriedung, zulässig. Sie dürfen je Baugrundstück einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³, sowie eine Wandhöhe von 3 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 Entwässerungsrücklaufes in der Einmündung Fichtenstraße in die Tannenstraße abweichen.

6. öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4 Ein- und Ausfahrt
- 6.5 Feuerwehrezufahrt

7. Grünordnung

- 7.1 private Ausgleichsfläche gemäß § 16 BNatSchG mit Angabe der Fläche in m²
- Anlage einer Extensivwiese mit punktuellen Magerbereichen auf ca. 25 % der Wiesensfläche mit Regiosaatgut UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Grund- bzw. basischer Magermischung. Anlage Magerwiese durch Oberbodenabtrag mit einer Stärke von 15 - 20 cm. Räumlich Anlage von mehrreihigen Hecken mit vorgelagertem Gras-Krautsaum auf ca. 50 % der Gesamtfläche mit autochthonen Bäumen II. Ordnung sowie Sträuchern gemäß den angeführten Gebühsarten unter private Grünflächen aus dem Herkunftsgebiet 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft „Alpen“.
- Bäume: Stammumfang 20 - 25 cm
Sträucher: Pflanzgröße 100 - 150 cm

Vorb ist der Acker durch 2-jährigen Getreideanbau auszuhagern. Die Wiesenteile sind 2x jährlich im Juni und September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Düng- und Spritzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

7.2 private Ortsrandeinfriedungsfläche, zu pflanzen. (Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.)

- Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je angefangene 50 m² der festgesetzten Ortsrandeinfriedung. Pflanzgröße 100 bis 150 cm. Zulässig sind heimische Arten wie z. B. Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus sylvestris - Wildkirsche, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde. Stammumfang 20 - 25 cm
- Sträucher: Pflanzdichte: 1 Strauch je angefangene 1,50 m² der festgesetzten Ortsrandeinfriedung. Pflanzgröße 100 bis 150 cm. Zulässig sind heimische Arten wie z. B. Berberis vulgaris - Berberis, Cornus sanguinea - Hartweide, Corylus avellana - Haselnuss, Crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenrosche, Malus communis - Wildapfel, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Rosa canina - Hundrose, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 7.3 private Grundstücksflächen, zu pflanzen. (Soort verfügbar ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.)
- Bäume: Pflanzdichte: 1 Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Zulässig sind heimische Arten wie unter Punkt 7.2 festgesetzt. Stammumfang 20 - 25 cm
- Sträucher: Pflanzdichte: 6 Sträucher je angefangene 100 m² Grundstücksfläche. Zulässig sind heimische Arten wie unter Punkt 7.2 festgesetzt. Größe 80 - 100 cm
- Anlage Saum- bzw. Rasenflächen
Ansaat Frischwiese bzw. Landschaftsrasen mit Kräutern
Stellplatz
- Frischwiese: UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
- Rasen: RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern
Flächenanteile:
- Frischwiese: mindestens 75 % der nicht bepflanzten Grünflächen
- Rasen: maximal 25 % der nicht bepflanzten Grünflächen

8. Bauliche Gestaltung

- 7.4 Bepflanzung von Wänden: Fensterlose Wände und Wandteile sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.1 Dächer: Flachdächer und geneigte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 5°, im Bestandsgrundstück von max. 25°, zulässig.
- 8.2 Einfriedungen: Es sind nur Zäune ohne Sockel, als Maschendrahtzäune oder aus Stabgitter mit einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Der Zaun muss zur Geländeerbkante einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- 8.3 Stellplätze: PKW-Stellplätze sind mit Drainpfaster bzw. als Schotterflächen herzustellen, sofern sie nicht im Fahrbereich von Bussen liegen.
- 8.3.1 Stellplätze im Bestand: PKW-Stellplätze sind mit Pflasterflächen oder Asphaltierung herzustellen.
- 8.4 Werbeanlagen: Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgendem Umfang zulässig:
- in der Grundstückszufahrt sowie in einem Bereich von 5 m östlich und westlich der Grundstückszufahrt ist ein Hinweisschild/Pylon auf den anässigen Gewerbebetrieb mit einer Höhe von max. 3,0 m über Gelände und Breite von max. 2,0 m zulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis unterhalb der Traufe zulässig.
- Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe wird auf 10% der Wandfläche begrenzt.
- Werbeanlagen am Gebäude sind zum Ortsrand hin unzulässig.

9. Vermaßung

- 9.1 z. B. Maßzahl in Metern, z. B. 10,00m

10. Stellplätze

- 10.1 Bei der Nutzung für Verkehrsunternehmen wird festgelegt, dass je 200m² Bruttofläche ein PKW-Stellplatz nachzuweisen ist. Davon müssen 20% für Besucher zu Verfügung stehen. Je 4 Busstellplätze ist 1 PKW-Stellplatz sowie mindestens 50 Stellplätze für Busse nachzuweisen. Bei anderer gewerblicher Nutzung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brunnthal vom 03.02.2004. Die Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Punkt 5.1 und innerhalb der Baugrenze zulässig.

B. HINWEISE

1. z. B. 2383 Flur-Nummer
2. Entwässerungsschacht (Bezugspunkt für WH)
3. Bestehende Grundstücksgrenze
4. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
5. geplante neue Grundstücksgrenze
6. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne (nur nachrichtlich)
7. Gebäudebestand
8. öffentlicher Parkplatz
9. öffentlicher Fußweg
10. öffentlicher Feldweg
11. vorgeschlagener Baum
Art und Größe siehe unter Punkt 7.2 und 7.3
Die genaue Lage des Baumes wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
12. 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.
13. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
14. Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss entweder in einem Wasserschutzverfahren nach Art. 17 BauWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BauWG, d. h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRéNéGW) 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 werden,
 - keine kupfer-, zink- und blei-dotierten Dachflächen über 50 m² Größe,
 - Kein Durchstoßen grundwassererschützender Deckschichten,
 - Die Sohle der Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen.
15. Versorgungsanlagen:
- Fernsprecheinrichtungen sowie Leitungen, die der Stromversorgung dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
- Einrichtungen zur Wärmeversorgung, zur Energiegewinnung und Energieerückgewinnung sowie die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dächern sind zulässig.
16. Grünordnung:
Rodung und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogeltrutzzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 01.03.-30.09., § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

17. Bei der Bauangeabe ist die geforderte Bepflanzung einschl. Darstellung und Art der befestigten Flächen in einem Freiflächenstellungsplan nachzuweisen (inkl. Ausgleichsfläche).
18. Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Gesetze und Verordnungen können in der Gemeinde Brunnthal, Rathaus, Baumt, Münchner Str. 5, 85649 Brunnthal, eingesehen werden.
19. Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet (keine Gewähr für Maßhaltigkeit). Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
20. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu negativen, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen und zu dulden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal hat in der Sitzung vom 12.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2017 hat in der Zeit vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2017 hat in der Zeit vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
8. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die von Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einmündlich und verkürzt ausgestellt, wobei festgelegt wurde, dass Einwände nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt, wobei festgelegt wurde, dass Einwände nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. (§ 4 a Abs. 3 BauGB)
10. Die Gemeinde Brunnthal hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
11. Ausgefertigt

Gemeinde Brunnthal, den Stefan Kern, Erster Bürgermeister

Gemeinde Brunnthal, den Stefan Kern, Erster Bürgermeister

Gemeinde Brunnthal

Bebauungsplan Nr. 128 "GE nördlich der Tannenstraße, Hofolding" mit integriertem Grünordnungsplan



PLANUNG: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Tintemann Bechtel & Partner
Mühlstraße 4a 94034 Passau
Tel.: 08546-975987 Fax: 08546-975935

Büro Blattwerk Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Sundermann Bechtel & Partner
94129 Salzbögen
Tel.: 0151-57793993 b-blattwerk@t-online.de

Aufgestellt: Passau, den 22.11.2017



VORH. B-PLAN NR. 101 NUR NACHRICHTLICH!

VORH. B-PLAN NR. 2/92 NUR NACHRICHTLICH!