

Gemeinde **Brunnthal**
Lkr. München

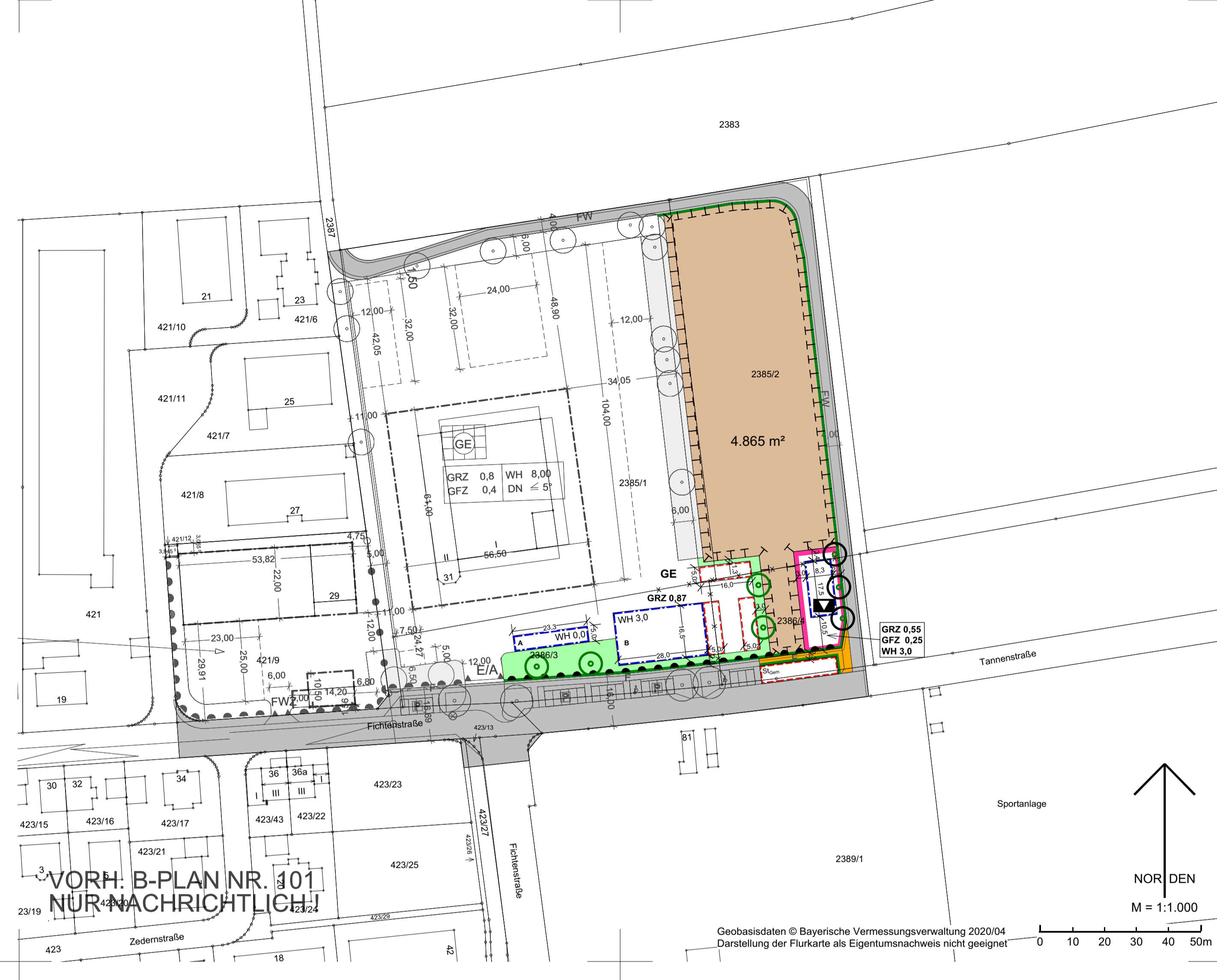
Bebauungsplan **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding**

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

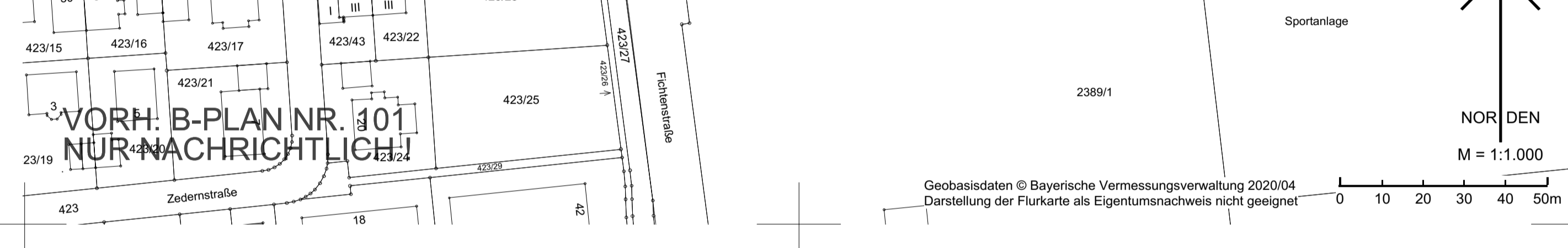
Bearbeitung Kastrup / Undeutsch QS: Goetz

Aktenzeichen BRT 2-59

Plandatum //23.06.2021 (Entwurf)
24.02.2021 (Vorentwurf)



- 7.4 Baum zu pflanzen
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Stützung kann gegenüber der Planzeichnung um 2 m abweichen.
- 7.5 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8. Naturschutzfachlicher Ausgleich
 - 8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Ausgleichsfläche mit 4.865 m²);
 - 8.1.1 *Entwicklungsziel:* Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland

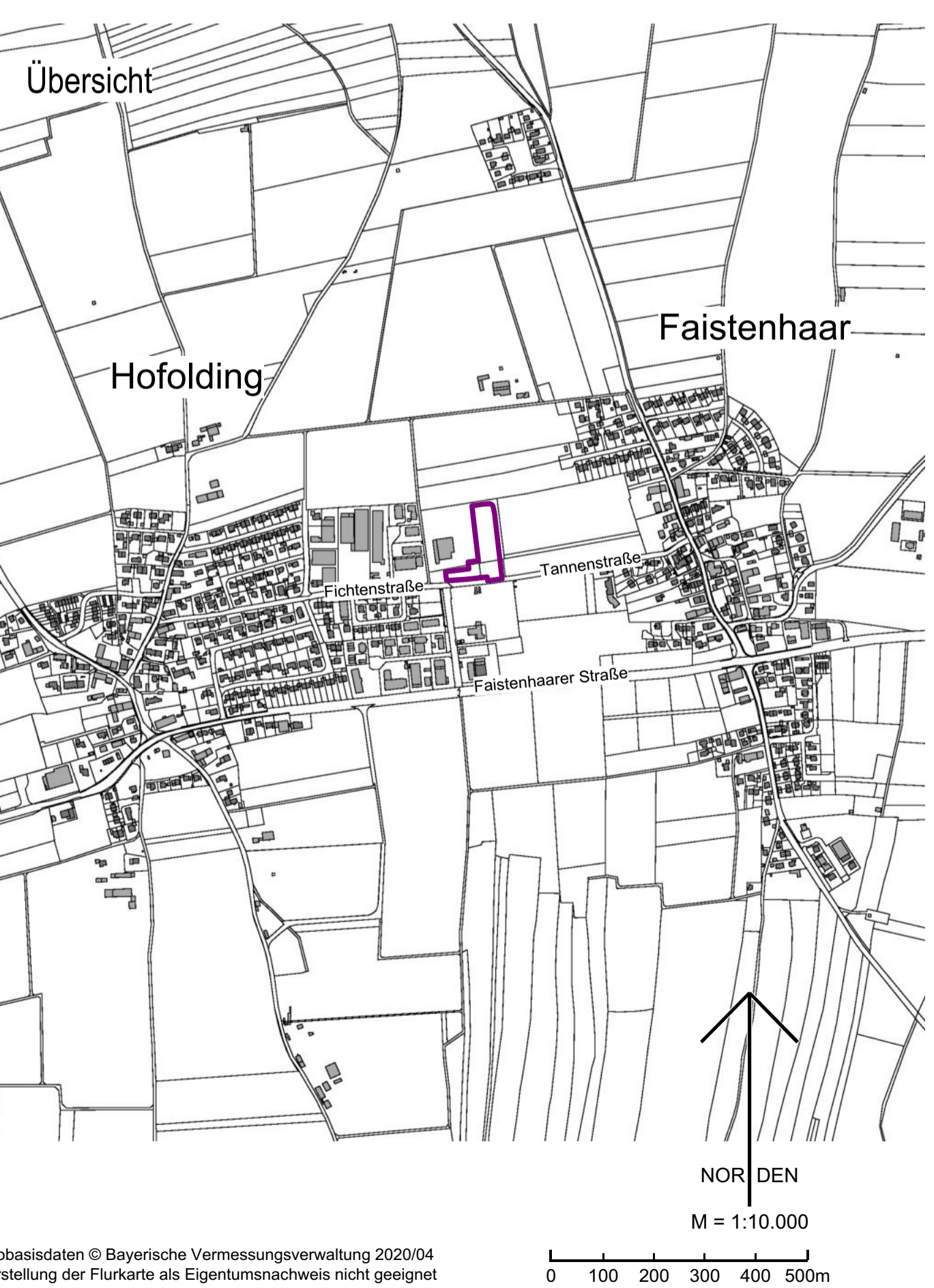


Satzung

Die Gemeinde Brunnthal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 8.5 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- 9. **Bauliche Gestaltung**
- 9.1 **Dächer:**
Für die Gemeinbedarfsfläche gilt: Flachdächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 5°, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.
- 10. **Bemaßung**
- 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 11. **Flächen für den Gemeinbedarf**
- 11.1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung
- 11.2 kulturelle Einrichtung / soziale Einrichtung
- B Hinweise**
- 1 Flurstücksnummer, z. B. 2386/3
- 3 bestehende Grundstücksgrenze
- 4 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 9 öffentlicher Fußweg
- 11 vorgeschlagener Baum
- 21 Für das Gewerbegebiet gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Für die Gemeinbedarfsfläche gilt die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe in der Fassung vom 18.01.2021.
- 22 **A** Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräumen), z. B. Bauraum A

- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vombis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 5. 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.
 6. Die Gemeinde Brunnthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Brunnthal, den
(Siegel)
Stefan Kern, Erster Bürgermeister
- Brunnthal, den
(Siegel)
Stefan Kern, Erster Bürgermeister



- Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“ i.d.F. vom 22.11.2017. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“ i.d.F. vom 22.11.2017 fort.
- A Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 - 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **GE** 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Als Gewerbebetriebe sind **nicht** zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2.2 In den mit **A** und **B** bezeichneten Bauräumen sind nur bauliche und sonstige Anlagen einer Wasserstofftankstelle zulässig.
 - 3 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GRZ 0,87 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO), z. B. 0,87
 - 3.2 GFZ 0,25 Geschossflächenzahl auf der Gemeinbedarfsfläche als Höchstgrenze 0,25

- 3.3 WH 3,0 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 3,0 m
Die max. 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 im Gewerbegebiet darf max. um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des Entwässerungsschachtes Nähe Einmündung Fichtenstraße in die Tannenstraße abweichen.
- 3.4 In dem mit **A** bezeichneten Bauraum ist die Oberkante einer Tanksäulenüberdachung auf max. 5 m über Geländeoberfläche begrenzt. Die Geländeoberfläche darf max. um 0,30 m nach oben oder unten von der Oberkante des Entwässerungsschachtes Nähe Einmündung Fichtenstraße in die Tannenstraße abweichen.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 **Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet. Entfällt**
- 5 **Nebenanlagen**
- 5.1 Private Stellplätze außerhalb der Bauräume
- 5.3 Private Stellplätze, die der Gemeinbedarfsfläche verbindlich zugeordnet sind.
- 6. **Öffentliche Verkehrsflächen**
- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. **Grünordnung**
- 7.3 private Grundstücksflächen, zu pflanzen: (soweit verfügbar, ist autochtones Pflanzgut zu verwenden)

- 8.1.1 **Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:** Die Fläche ist durch 2-jährigen Getreideanbau auszuhalten. Anschließend ist sie mit einer Wiesensaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Typ Grundmischung anzulegen.
Es sind mind. vier Reihen mit mind. je 12 standortgerechten, heimischen Obstbäumen zu pflanzen. Zwischen den Gehölzen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten, zur Außengrenze der Ausgleichsfläche mind. 6 m.
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpfanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm
- 8.1.2 **Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist max. 2 Mal pro Jahr (erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, zweite Mahd im September) zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen.
Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.2 **Ausgleich Gemeinbedarfsfläche:** Eine weitere Ausgleichsfläche mit 601 m² wird auf der Fl.Nr. 392, Gemarkung Hofolding erbracht und der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.
- 8.2.1 *Entwicklungsziel:* artenreiches Extensivgrünland
- 8.2.2 **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist max. 2 Mal pro Jahr (erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, zweite Mahd im September) zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Bei Bedarf ist autochtones Wiesensaatgut nachzusähen.
- 8.3 **Ausgleich Gewerbegebiet:** Eine weitere Ausgleichsfläche mit 781 m² wird auf der Fl.Nr. 126/4, Gemarkung Brunnthal erbracht und der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.
- 8.3.1 *Entwicklungsziel:* artenreiches Extensivgrünland als Brutgebiet für die Feldlerche
- 8.3.2 **Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:** Die Fläche ist mit einer Wiesensaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Typ Feldrain und Saum anzulegen.
- 8.3.3 **Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist max. 2 Mal pro Jahr (erste Mahd Mitte bis Ende Juni, zweite Mahd Anfang bis Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Bei jeder Mahd sind 10 % der Wiesenfläche auszusparen.
In den Anfangsjahren ist vor dem 10. April ein dritter Pflegeschnitt durchzuführen. Der Schnittzeitpunkt und wann diese Maßnahme entfallen kann, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
In den Anfangsjahren sind in der Mitte der Fläche 2 Lerchenfenster mit je ca. 20 m² auf jährlich wechselnden Flächen anzulegen. Wann die Anlage der Lerchenfenster entfallen kann, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.4 Die festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.

- 23 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
 - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.th-muenchen.de>
 - Gemeinde Brunnthal, Rathaus, Münchner Straße 5, 85469 Brunnthal
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde Brunnthal, den
.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister