

Gemeinde **Brunnthal**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 132**
Finkenweg Südwest, Gudrunsiedlung

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 / Dörr

Aktenzeichen BRT 2-58

Plandatum 26.01.2022 (Entwurf)
22.09.2021 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Brunnthal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan M 1:5.000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

2.2 Folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Läden
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 210** maximal zulässige Grundfläche 210 m²

3.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen auf dem Baugrundstück bestehend aus den Fl. Nr. 1046/18T und 1046/35T um 120 qm und auf dem Baugrundstück bestehend aus der Fl. Nr. 1046/3T um 220 qm überschritten werden.

3.3 **GF_{EG} 150** maximal zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss 150 m²

3.4 **GF_{OG} 130** maximal zulässige Geschossfläche im ersten Obergeschoss 130 m²

3.5 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.6 **WH 6,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter 6,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.7 **FH 8,3** maximal zulässige Firsthöhe in Meter 8,3 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder seiner Aufbauten.

3.8 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf dabei max. 0,55 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahnoberkante des Finkenwegs, gemessen in der Straßenmitte jeweils in Verlängerung der westlichen Baugrenze, liegen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Anbauzone für Terrassen

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch Terrassen innerhalb der Anbauzone für Terrassen.

4.5 Abstandsflächen
An der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 1046/18 geht die sich durch Ausnutzung des/der im Bebauungsplan festgesetzten Bauraumes und Wandhöhe ergebende Abstandsflächentiefe der Abstandsflächentiefe des § 2 der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vor.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen südlicher Grenze der Bauräume und südlicher Grenze des Geltungsbereichs 1. Im Geltungsbereich 2 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 9 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.2 ist zu beachten. Im Geltungsbereich 2 sind Nebenanlagen unzulässig.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Satteldach zulässig.
Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude (z. B. Gartenhäuser) sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
Für Quergiebel, Zwergiebel und Dachgauben sind nur gleichgeneigte Satteldächer oder Schlepddächer zulässig.

6.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 20° – 40°.
Die zulässige Dachneigung für Garagen und Nebengebäude beträgt max. 25°.

6.3 Der Dachüberstand für Hauptgebäude muss mindestens 0,6 m betragen.

6.4 Die Gesamtbreite der Öffnungen im Dach (Quergiebel, Zwergiebel, Dachgauben und Dachflächenfenster), gemessen an den jeweiligen Außenmaßen, ist auf maximal 1/3 der Wandlänge des Gebäudes zu begrenzen. Die Öffnungen im Dach (Quergiebel, Zwergiebel, Dachgauben und Dachflächenfenster) müssen voneinander und zur Außenwand bzw. Giebelwand einen Mindestabstand von mindestens 1,25 m einhalten.

6.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

6.6 Firste von Quergiebeln, Zwergiebeln und Dachgauben sind mindestens 0,5 m niedriger als der Hauptfirst auszuführen.

6.7 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Private Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Wald, Grünordnung, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

8.1 Wald

8.2 Bannwaldausgleich

Innerhalb der Umgrenzung ist durch Pflanzung ein standortgerechter Laubmischwald zu etablieren. In einem Abstand von mehr als 30 m zur südlichen Baugrenze sind standortgerechte heimische Waldbäume zu pflanzen, in einem Abstand von weniger als 30 m zur südlichen Baugrenze sind standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.

8.3 Die Aufforstungsfläche (588 m²) auf Flurstück 1046/18 der Gemarkung Brunnthall wird der Rodungsfläche auf Flurstück 1046/35 der Gemarkung Brunnthall als Bannwaldausgleich zugeordnet.

8.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten (Ausschluss von Schottergärten).

Je angefangene 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen; Als Pflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Alternativ können zwei Obstbäume regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm gepflanzt werden. Erhaltene Bestandsbäume, welche diesen Qualitätsanforderungen mindestens entsprechen, sind darauf anzurechnen.

Ausgefallene Pflanzbäume und angerechnete Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der jeweils festgelegten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.5 Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

8.6 Abgrabungen sind nur
- unmittelbar im Anschluss an das Gebäude,
- bis max. 20 m² Fläche
- bis max. zur UK Kellerbodenplatte
zulässig.

8.7 Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind auf max. 0,3 m begrenzt.

9 Bemaßung

9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Bannwald

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 Flurstücksnummer, z. B. 1046/18T

4 abzubrechendes Gebäude

5 Bannwald geplant

6 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7 Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8 Bei Bebauung am Waldrand ist auf ausreichenden Abstand zwischen Wald und Bebauung zu achten, um einerseits Gefahren für Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren.

9 Grünordnung, Waldausgleich

9.1 Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächenstellungsplan beizufügen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.3 1.140 m² der Aufforstungsfläche auf Flurstück 1867 der Gemarkung Bayern werden der Rodungsfläche auf Flurstück 1046/3 als Waldausgleich zugeordnet. Die Lage ist der Begründung zu entnehmen. Die Fläche wird vertraglich gesichert.

10 Artenschutz
Auf Flurstück 1046/3 der Gemarkung Brunnthall sind Rodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Baumhöhlen - soweit vorhanden - sind auch außerhalb der Brutzeit auf das Vorkommen von geschützten Arten, z.B. Fledermäuse, zu untersuchen. Rodungszeiträume sind so zu terminieren, dass eine Nutzung als Quartier ausgeschlossen werden kann. Als Ersatzhabitate für potenziell vorhandene Höhlenquartiere sind pro Baumhöhle drei Fledermausrundkästen oder fünf Fledermausflachkästen sowie jeweils drei Vogelkästen im südlichen, ungestörten Teilbereich des Flurstückes aufzuhängen.

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit warmweißem Licht einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.

11 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Niederschlagswasserbeseitigung
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung sind als vorrangige Lösung zu verwenden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

13 Schichtwasser, Grundwasser
Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

14 Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

15 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Abtransportweg des Materials geklärt ist.

16 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-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweirückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Brunnthall, Rathaus, Münchner Straße 5, 85649 Brunnthall

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