

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

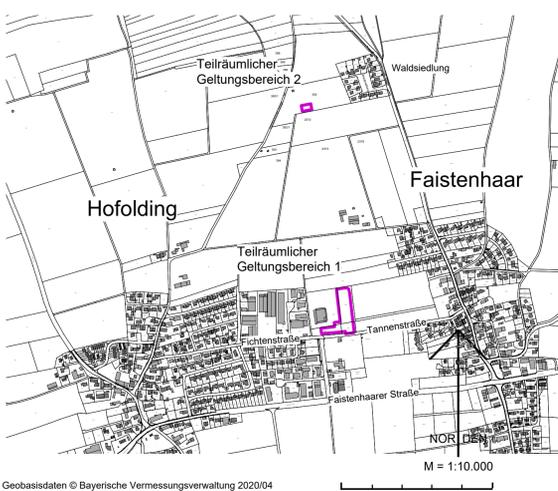
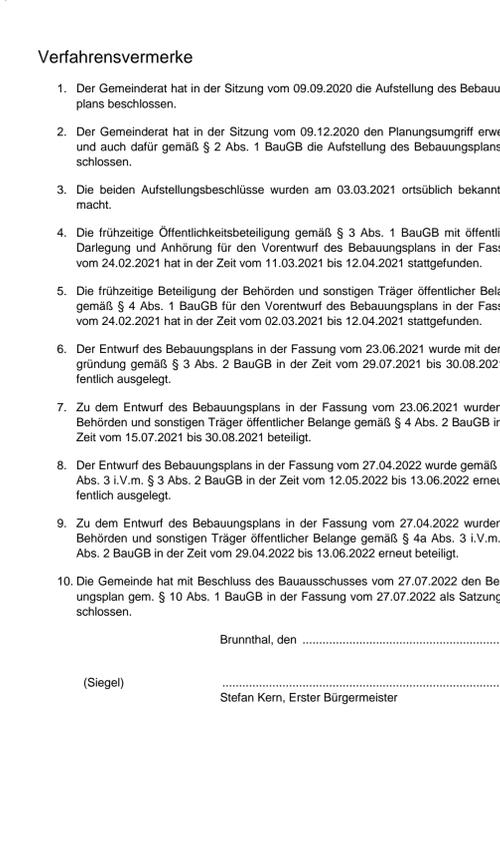
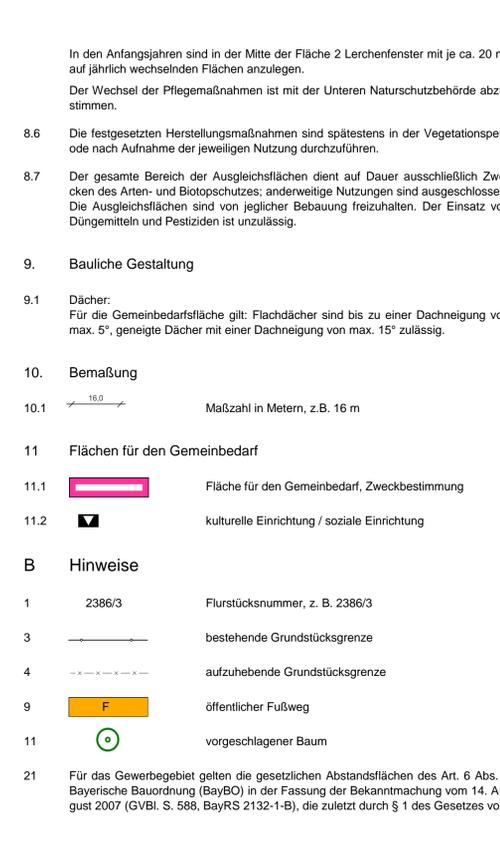
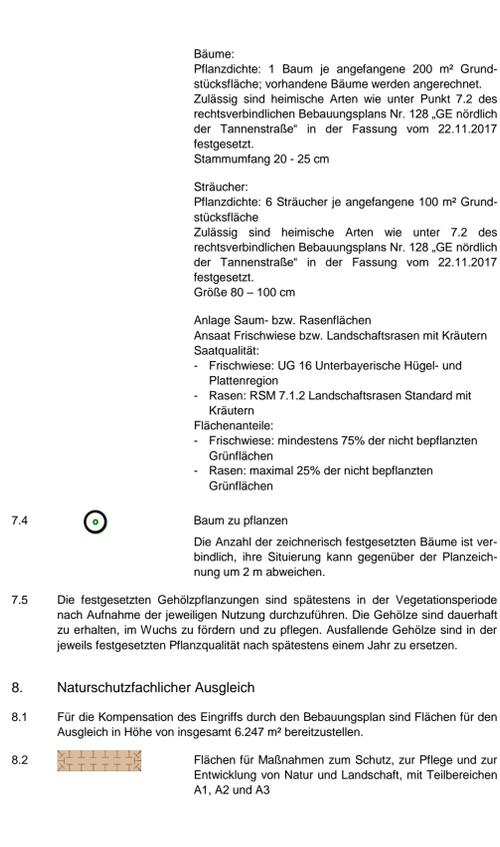
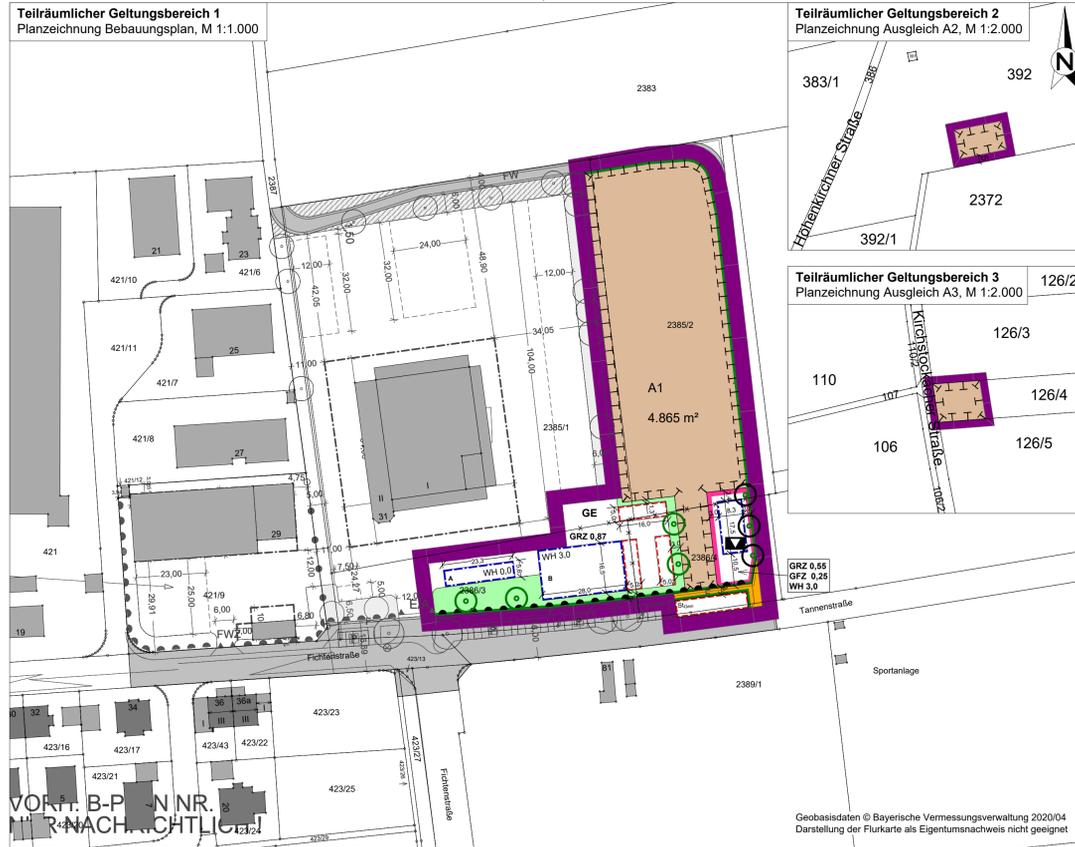
Bearbeitung
Kastrup / Undeutsch
QS: Goetz

Aktenzeichen
BRT 2-59

Plandatum
27.07.2022 (Satzungsbeschluss)
27.04.2022 (Entwurf)
23.06.2021 (Entwurf)
24.02.2021 (Vorentwurf)

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.



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 (Vergnügungsstätten) 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)

- Bäume:**
Pflanzdichte: 1 Baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche; vorhandene Bäume werden angerechnet.
Zulässig sind heimische Arten wie unter Punkt 7.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“ in der Fassung vom 22.11.2017 festgesetzt.
Stammumfang 20 - 25 cm
- Sträucher:**
Pflanzdichte: 6 Sträucher je angefangene 100 m² Grundstücksfläche
Zulässig sind heimische Arten wie unter 7.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“ in der Fassung vom 22.11.2017 festgesetzt.
Größe 80 – 100 cm
- Anlage Saum- bzw. Rasenflächen
Ansatz Frischwiese bzw. Landschaftsrasen mit Kräutern
Saatqualität:
- 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
- 7.4 Baum zu pflanzen
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situirung 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 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 6.247 m² bereitzustellen.
- 8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Teilbereichen A1, A2 und A3
- 8.3 Der **Ausgleich A1** (für das unveränderte Gewerbegebiet) wird mit 4.865 m² innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes erbracht (Teilräumlicher Geltungsbereich 1).
- 8.3.1 **Entwicklungsziel:** Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland
- 8.3.2 **Herstellungsmaßnahmen:**
Es sind vier Reihen mit mind. je 10 standortgerechten, heimischen Obstbäumen zu pflanzen. Zwischen den Gehölzen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten, zur Außengrenze der Ausgleichsfläche mind. 5 m.
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm
- 8.3.3 **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist zur Aushagerung mindestens 2 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen.
Nach Aushagerung ist die Fläche mit einer Wiesensaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Typ Grundmischung anzulegen. Anschließend ist sie 1 bis 2 Mal pro Jahr (erste Mahd in der zweiten Junihälfte und/ oder zweite Mahd in der zweiten Septemberhälfte) zu mähen.
Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.4 **Ausgleich A2 (für die Gemeinbedarfsfläche):** Eine weitere Ausgleichsfläche mit 601 m² wird auf der Fl.Nr. 392, Gemarkung Hofolding, erbracht und der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2).
- 8.4.1 **Entwicklungsziel:** artenreiches Extensivgrünland
- 8.4.2 **Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist zur Aushagerung 2 Mal pro Jahr (erste Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite Mahd in der zweiten Septemberhälfte) zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Bei Bedarf ist autochtones Wiesensaatgut nachzuschäen. Nach Aushagerung ist die Fläche 1 Mal pro Jahr (Mahd nach dem 1. August) zu mähen.
- 8.5 **Ausgleich A3 (für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich der Änderung):** Eine weitere Ausgleichsfläche mit 781 m² wird auf der Fl.Nr. 126/4, Gemarkung Brunnthal erbracht und der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 3).
- 8.5.1 **Entwicklungsziel:** artenreiches Extensivgrünland als Brutgebiet für die Feldlerche
- 8.5.2 **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:** Die Fläche ist zur Aushagerung mindestens 2 Mal pro Jahr (erst Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite Mahd in der zweiten Septemberhälfte) zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen.
Nach Aushagerung ist die Fläche mit einer Wiesensaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Typ Grundmischung anzulegen. Anschließend ist sie 1 Mal pro Jahr (Mahd nach dem 1. August) zu mähen. Bei jeder Mahd sind 10 % der Wiesenfläche auszuspären.

- In den Anfangsjahren sind in der Mitte der Fläche 2 Lerchenfenster mit je ca. 20 m² auf jährlich wechselnden Flächen anzulegen.
- Der Wechsel der Pflegemaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.6 Die festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.
- 8.7 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

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 den Planungsruf erweitert und auch dafür gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Die beiden Aufstellungsbeschlüsse wurden am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 hat in der Zeit vom 11.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 hat in der Zeit vom 02.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2021 bis 30.08.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 30.08.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2022 bis 13.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bis 13.06.2022 erneut beteiligt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2022 als Satzung beschlossen.
- Brunnthal, den
- (Siegel)
- Stefan Kern, Erster Bürgermeister
- Brunnthal, den
- (Siegel)
- Stefan Kern, Erster Bürgermeister
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
- 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-Auslegstellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- (Siegel)
- Stefan Kern, Erster Bürgermeister
- 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