

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“

Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 1799/15, 1285 T. (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Pienzenau und Alxing), 1799/6, 1799/10 T, 1799/11, 1799/9, (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Bruck.

Die Gemeinde Bruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

## Satzung




Quelle: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung und Kultur vom 02.04.2024 (Genehmigt am 28.05.2024)

Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Fläche für Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf für



Feuerwehr,



Bauhof,



öffentliche Verwaltung,



kulturelle Einrichtung



Emissionsbezugsfläche  $S_{EK}$  6384 m<sup>2</sup>

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$ [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>			
	AR Reines Wohngebiet		AR Allgemeines Wohngebiet	
	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
6.383	62	47	67	52

$S_{EK}$ : mit Planzeichen  gekennzeichnete Fläche [m<sup>2</sup>]

AR Reines Wohngebiet: Abstrahlrichtung Ost, Bebauungsplan „Pienzenau III“ (WR)

AR Allgemeines Wohngebiet: Abstrahlrichtung Nordost, Pienzenau (FNP WA)

Abstrahlrichtungen siehe Hinweise Ziffer 8.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Die GRZ darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis **0,8** überschritten werden.

- 3.2  Bezugshöhe - gilt für das gesamte Baufenster.


- 3.3 **WHmax** Maximale einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude siehe Nutzungsschablone.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im Baufenster.

- 3.4 **FHmax** Maximal einzuhaltende Firsthöhe siehe Nutzungsschablone. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.
- Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen (WH- und FHmax) sind bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen.
- Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen, Übungstürme, Schlauchtürme etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ebenfalls unberücksichtigt.

#### 4. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

- 4.1  Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche

- 4.2  Offene Bauweise

#### 5. **Gestaltung der Gebäude**

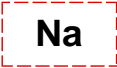
---

- 5.1 **SD** Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
- Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.
- 5.2 **15 – 35°** Dachneigung für Hauptgebäude
- 5.3 Sonderdachformen sind für Anbauten, Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 5.4 Dachgauben und Quergiebel unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

#### 6. **Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze**

---

- 6.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig überdeckt sein. Die Überdeckung muss mindestens 0,8 m betragen.
- Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtetem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- 6.2  Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Na) zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.

## 7. Verkehrsflächen und Erschließung

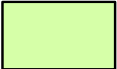
---

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

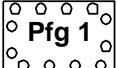
- 7.2  Fußweg /Radweg

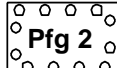
## 8. Grünordnung


---

- 8.1  Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün oder je nach Signatur z.B. Pfg, Sickerbecken, bestehende Ausgleichsfläche:  
Keine Ablagerungen, keine Versiegelung und keine baulichen Anlagen zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind außerhalb der Pflanzgebote als Wiesenflächen auszubilden und mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (70 % Kräuter, 30 % Gräser, UG 17) einzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.

- 8.2  Flächige Eingrünung  
Flächige Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung mit Gehölzen laut Artenliste in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume muss ca. 5% betragen.

- 8.3  Flächige Eingrünung  
Flächige Gehölzpflanzung mit Sträuchern laut Artenliste in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen.

- 8.4  Einzelbaum 1. Wuchsordnung entsprechend Pflanzgebot zu pflanzen:  
Die dargestellte Lage ist in einem Radius von maximal 5 m veränderbar – die Anzahl ist verbindlich.

Im Bereich künftiger Verkehrsflächen sind auch Sorten der in der Artenliste aufgeführten Bäume 1. Wuchsordnung, die gemäß GALK-Liste für die Verwendung als Straßenbäume geeignet sind, zulässig.

- 8.5 Es ist je 5 nicht überdachter Stellplätze mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse nach Artenliste zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Bäume können angerechnet werden. Zulässig sind auch Sorten der in der Artenliste aufgeführten Bäume, die -gemäß GALK-Liste- für die Verwendung als Straßenbäume geeignet sind.

- 8.6 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

- 8.7 Die Mindestpflanzgrößen für die als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume und Sträucher betragen:

1. für Bäume Wuchsklasse 1: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 18-20
2. für Bäume Wuchsklasse 2: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 16-18  
Solitär, 3 x v, DB, 200-250 cm
3. für Sträucher: 2 x v, 100-150 cm

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen muss mindestens 2,5 m über Straßenniveau liegen. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sowie eine offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

8.7.1

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

8.7.2

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus spec.	Eberesche, Mehlbeere

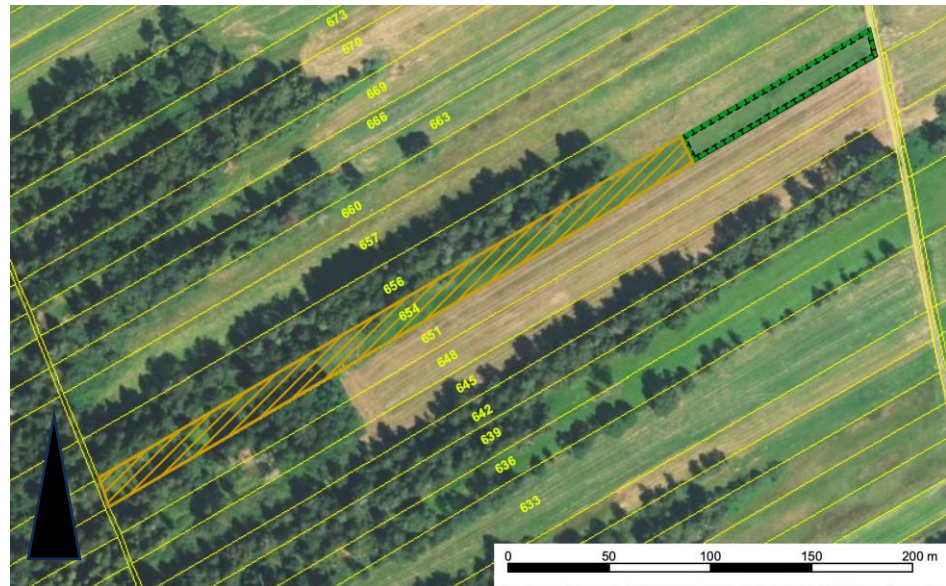
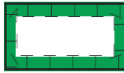
8.7.3

Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.8

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.



Auf Fl.Nr. 654, Gemarkung Loitersdorf ist eine ca. 1.497 m<sup>2</sup> große Fläche aus dem Ökokonto (Ökokontokonzept vom 11.08.2022, Landschaftspflegeverband Ebersberg) mit dem Entwicklungsziel: „artenreiches Extensivgrünland“ (G214) abzubuchen und als Ausgleichsfläche umzuwidmen. Die Anlage der Fläche wurde im Frühsommer 2025 vorgenommen.

Umzusetzende Pflegemaßnahmen:

#### Mahd

- jährlich 2-3 mal mähen, je nach Entwicklung (Abstimmung UNB)
- Mähgut abfahren und möglichst landwirtschaftlich verwerten
- Mulchen ist nicht zulässig
- tierfreundlich mähen: von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen.
- bei Frühmahden auf Rehkitze achten
- kein Dünger, auch nicht organisch
- keine Pflanzenschutzmittel
- ca. ab dem 3. Jahr wechselnde Bracheanteile stehen lassen (ca. 5 % der Fläche)

#### Schnittzeitpunkte:

##### 1.-3. Jahr

- 2-3 mal ab Juni.
- bei zu hohem Grasanteil Frühmahd Anfang Mai möglich (Abstimmung UNB)
- Störarten (Neophyten, Ampfer, Disteln) ggf. vorab selektiv ausmähen

##### Ab ca. 4 Jahr

- max. 2 mal, ab Mitte Juni, 2. Mahd im Herbst langfristig
- ggf. nur 1 Mahd im Juli oder August.

#### Neophytenbekämpfung:

Springkraut und andere unerwünschten Pflanzen mind. 2-mal jährlich vor der Samenreife tief abmähen oder besser ausreißen, Material entfernen  
Zeitpunkt: Springkraut ab Juli 2- 3mal, Goldrute im Mai und August

## 9. Sonstige Planzeichen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

---

- 9.1  Sickerbecken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

## 10. Einfriedungen

---

- 10.1 Höhe der Einfriedung max. 2.00 m ab Oberkante Gelände, Abstand zum Gelände mind. 15 cm.
- 10.2 Im Bereich des Sichtdreiecks (3 m x 110 m - siehe Plandarstellung und Hinweise) der Einmündungen zur Kreisstraße darf die Höhe von Einfriedungen, Bepflanzungen und anderer baulicher Anlagen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen.

## B Hinweise

---

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.  Bestehende Bebauung

3. 1799 Flurstücksnummer (z. B. 5058)


4.  Bestehende Ausgleichsfläche


5. 

<b>Fläche für Gemeinbedarf</b> s. Festsetzungen	
0	0,6
SD 15 - 35°	WHmax = 6,5 m FHmax = 9,0 m

 Nutzungsschablone

6. 552.51 Bestehende Geländehöhen (z. B. 552,51 m ü.NN)

7.  Bestehende Böschungen

8.  Abstrahlrichtungen für Emissionskontingente (siehe Festsetzungen Ziffer 2):  
Abstrahlrichtung Nordost, Pienzenau (FNP WA)  
Abstrahlrichtung Ost, Bebauungsplan „Pienzenau III“ (WR)

9.  Sichtdreieck (110 m – siehe Festsetzung 10.2)

10. Immissionsschutz:  
▪ Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH

(Bericht Nr. 3078-2025 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Bruck eingesehen werden.

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Vorhaben ist nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Emissionskontingent in Summe für alle Vorhaben auf dem Grundstück gilt.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein einzelnes Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

**11.** Landwirtschaftliche Immissionen:  
Die Eigentümer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) ist zu dulden.

**12.** Luft-Wärmepumpen:  
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

**13.** Artenschutz und Grünordnung:  
Allgemeiner Artenschutz:  
Gem. der Bestimmungen zum Allgemeinem Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Besonderer Artenschutz:  
Im Umfeld des Plangebiets sind, als saP-relevante Art, Rotmilane gesichtet worden.

Der Rotmilan gilt als störsensible Art, bei der Störungen der Balz (März-April) und des Brutgeschehens (April bis Anfang Juli) zum Abbruch des Brutgeschehens und damit zum funktionalen Verlust der Fortpflanzungsstätte sowie zum Verlust des Geleges bzw. der Jungvögel führen können. Während der Errichtung der Gebäude ist durch das Aufstellen eines Krans mit einer starken optischen Störwirkungen zu rechnen.

Um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, können Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden. In der Baugenehmigung ist daher als Nebenbestimmung Folgendes zwingend festzusetzen.

Die Aufstellung und Inbetriebnahme eines die Höhe der vorhandenen Bestandsbäume überragenden Krans ist für den Fall von gesicherten Brutaktivitäten der betreffenden Art im Zeitraum von März bis einschließlich Juni unzulässig, sofern sich der Betriebsbereich des Krans innerhalb einer Horstschutzzone befindet. Als Horstschutzzone ist ein Radius von 200m um einen besetzten Horst zugrunde zu legen.

Sollte die Aufstellung und Inbetriebnahme eines Baukrans innerhalb dieses Zeitraums geplant sein, ist daher im März des betreffenden Jahres, vor der Aufstellung des Krans, ein fachgerechtes Monitoring der potentiell geeigneten Brutflächen (insbesondere am südlichen und östlichen Waldrand) durchzuführen. Sollten dabei andere nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Greifvogelarten angetroffen werden, sind die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit keinen weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen.

**Insektenfreundliche Leuchtmittel:**

Die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin wird empfohlen. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

**Grünordnung:**

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art.53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) wird hingewiesen.

**14.**

**Wasserwirtschaft:**

Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bruck anzuschließen.

Die neuen Gebäude sind, soweit erforderlich, an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die durch Hang- und Schichtwasser gefährdeten Gebäudeumfassungen sollten bis mindestens 25 cm über der hangseitigen Geländeoberkante wasserdicht und ggf. auftriebssicher errichtet werden. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und ähnliche Öffnungen.

Die Begutachtung von etwaigen Betriebstankstellen erfolgt durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, die für den fachlichen Vollzug des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zuständig ist.

Die Flächenversiegelung soll z. B. durch Verwendung von durchsickerungsfähigen Baustoffen möglichst gering gehalten werden. Hierzu wird auf den „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Grundwasser:

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Ebersberg einzuholen.

Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, wenn möglich, ortsnah flächenhaft zu versickern unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. einer Wasserrechtlichen Erlaubnis des LRA.

Das nicht versickerbare unverschmutzte Niederschlagswasser ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das Sickerbecken einzuleiten. Die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist gem. Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ nachzuweisen.

- 15.** Baugrund:  
Der Geotechnische Kurzbericht „Gutachten Nr. 202506037“ vom Büro f. Geologie Bertlein GmbH ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn einzusehen.
- 16.** Oberboden:  
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung (ertragsärmere Standorte) zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- 17.** Altlasten:  
Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG.  
Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

18. Denkmalschutz:  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.
19. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.  
  
Auf die Vorgaben aus der BayBO Abschn. VI Art. 44a wird verwiesen.
20. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.
21. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.
22. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bruck verwiesen.
23. Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, erlaubnispflichtig sind (Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.). Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

## C Verfahren

---

1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Bruck hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
3. **Frühzeitige öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
4. **Billigungsbeschluss:**  
Der Marktgemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.XXXX beschlossen.
5. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
6. **Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt. Dies wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**7. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bruck, den ..... (Siegel) .....

Josef Schwäbl, Erster Bürgermeister

**8. Ausgefertigt:**

Bruck, den ..... (Siegel) .....

Josef Schwäbl, Erster Bürgermeister

**9. Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bruck, den ..... (Siegel) .....

Josef Schwäbl, Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“

**Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf vom 05.08.2025

Entwurf vom 03.03.2026

Entwurfsverfasser:

Bruck, den.....

Falkenberg, den.....



**baumann&freunde:**  
architekten

.....  
Josef Schwäbl, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Bruck  
Kirchweg 2, 85567 Bruck  
[www.gemeinde-bruck.de](http://www.gemeinde-bruck.de)

.....  
Hans Baumann, Architekt,  
baumann&freunde:architekten  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baumannundfreunde.de](http://www.baumannundfreunde.de)