

Gemeinde

Bruck

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Pienzenau IV

Grünordnungsplanung

Dipl.-Ing. (FH) Eberhard Schek
Landschaftsarchitekt - BDLA
Töpferstrasse 7, 83024 Rosenheim

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-8 Bearb.: Rae/BG/Pe/Mie

Plandatum

16.09.1997
07.10.1997
10.11.1997
15.05.1998
20.07.1998

Die Gemeinde Bruck erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen:

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Gebieten verschiedener Festsetzungen
- 1.3  Zusammenfassung von Gebieten gleicher Festsetzungen

2 Art der baulichen Nutzung:

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Dachneigung und Zahl der Wohneinheiten:

3.1.1  Zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben,
Wandhöhe mindestens 5,80 m, höchstens 6,20 m,
Dachneigung mindestens 26 Grad, höchstens 30 Grad;
je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3.1.2 E + D Erd- und Dachgeschoß als zwei Vollgeschosse zulässig,
Wandhöhe höchstens 4,50 m,
Dachneigung mindestens 38 Grad, höchstens 42 Grad;
je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

3.1.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern im hierfür zugelassenen Bereich (Festsetzung Nr. 4.4) ist eine Wandhöhe von 6,00 m und eine Dachneigung von 28 Grad zwingend vorgeschrieben; Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn gesichert ist, daß die beiden Hälften eines Doppelhauses profilgleich aneinandergebaut werden.

3.1.4 Die Wandhöhe ist an der Traufseite des Gebäudes zwischen natürlicher Geländeoberfläche am niedrigsten Punkt der Gebäudeaußenwände und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachoberkante zu bemessen. Bei Doppelhäusern ist die Geländeoberfläche am niedrigsten Punkt der Grenze zwischen den beiden Doppelhaus-Hälften zu bemessen.

3.1.5 Auch für die Bestimmung der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude gilt jede Doppelhaushälfte als Gebäude.

3.2 Grundfläche:

3.2.1 GR 120 Höchstzulässige Größe der Grundfläche für ein Gebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 120 m²). Hierauf nicht anzurechnen sind die Grundflächen von freistehenden oder an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen.

3.2.2 Die höchstzulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen beträgt die Hälfte der höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes; Überschreitungen sind nur zulässig, soweit sie sich aus den zeichnerischen Festsetzungen bzw. durch die zwingende Erforderlichkeit von zulässigen Kfz-Stellplätzen so ergeben.

3.3 Geschoßfläche:

3.3.1 GF 280 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche für ein Gebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 280 m²).

3.3.2 Auf die Geschoßfläche anzurechnen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und der Umfangswände, soweit solche in anderen als Vollgeschossen errichtet werden oder möglich sind.

3.4 Für die Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche pro Gebäude gemäß vorstehenden Festsetzungen Nr. 3.2.1 und 3.3.1 gilt ein Doppelhaus mit seinen beiden Hälften insgesamt als ein Gebäude. Die pro Doppelhaushälfte zulässige Grund- und Geschoßfläche beträgt hiervon jeweils die Hälfte bzw. errechnet sich bei abweichender Grundstücksteilung aus dem jeweiligen Bauraumanteil.

4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksfläche:

4.1 Zulässig ist nur offene Bauweise.

4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

4.3  Zulässig sind nur Einzelhäuser

4.4  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

4.5  Baugrenze (Abgrenzung des Bauraums)

4.6 In dem für Doppelhaus-Bebauung zugelassenen Bereich (Festsetzung Nr. 4.4) gilt bei den ostwest-gerichteten Baukörpern die nördliche, bei Nordsüd-gerichteten Baukörpern die westliche Baugrenze als zwingend vorgeschriebene Baulinie; in diesem Bereich ist ferner eine Gebäudetiefe von 10,00 m zwingend vorgeschrieben. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn gesichert ist, daß die beiden Hälften eines Doppelhauses profilgleich aneinandergebaut werden.

5 Dachgestaltung:

5.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung gemäß Festsetzung Nr. 3.1.1 bzw. 3.1.2 und in der vorgeschriebenen Firstrichtung auszubilden.

- 5.2  vorgeschriebene Firstrichtung; Abweichungen hiervon bis zu drei Grad können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 5.3 Als Dachdeckung sind nur ziegelrote Dachsteine zulässig.
- 5.4 Dachgauben sind nur in den Bereichen festgesetzter E+D-Bauweise (Festsetzung Nr. 3.1.2) und nur als fassadenbündige Quergiebel-Gauben mit einer Breite von höchstens 1,50 m, einem Abstand von mindestens 3,50 m zum Dach-Ortgang und einem gegenseitigen Abstand von mindestens 2,0 m zulässig.
- 5.5 Dachflächenfenster sind nur in den Bereichen festgesetzter II-Bauweise (Festsetzung Nr. 3.1.1), nur in einer Größe von jeweils höchstens 1,50 m² und in einer Anzahl von höchstens zwei je Dachflächen-Seite zulässig.
- 5.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen:

6.1 Je Gebäude mit einer Wohnung sind mindestens zwei, je Gebäuden mit zwei Wohnungen sind mindestens drei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

6.2 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (carports) sind nur innerhalb der hierfür zugelassenen Flächen sowie innerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig.



Fläche für Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze

6.3 Offene Stellplätze sind innerhalb der zugelassenen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze und innerhalb der Bauräume sowie darüberhinaus nur in unmittelbarer räumlicher Verbindung hierzu und zur Grundstückszufahrt zulässig; Festsetzung Nr. 3.2.2 ist hierbei zu beachten.

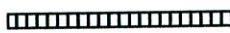
6.4 ► vorgeschriebene Grundstückszufahrt; ein anderer Standort der Grundstückszufahrt kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies das Ortsbild und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

6.5 Offene Kfz-Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen nur mit wasser durchlässigem Material (Kiesdecke, weitfugiges Pflaster u.ä.) befestigt werden.

6.6 Garagen sind mit Satteldach auszuführen; die Firsthöhe darf 4,0 m nicht überschreiten. (Sehe Grundstücksbeschuss für Firsthöhe 4,50m)

6.7 Nebenanlagen einschließlich genehmigungsfreier baulichen Anlagen sind innerhalb der Ortsrandeingrünungs-Flächen (Festsetzung Nr. 9.3) nicht zulässig.

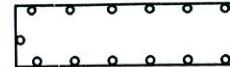
7 Einfriedungen:

- 7.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,10 m, ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m zulässig; an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten, im übrigen auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.2 Einfriedungshecken sind zulässig; an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch keine Formschnithecken zulässig. An anderen Grenzen sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen (wie Feldahorn / acer campestre, Hainbuche / carpinus betulus, Hartriegel / cornus mas, Liguster / ligustrum vulgare und Buche / fagus silvatica) zulässig.
- 7.3 Innerhalb der Ortsrandeingrünung-Fläche (Festsetzung Nr. 9.3) sind Zäune und geschnittene Hecken nur zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m von der äußeren Grenze entfernt sind und dieser Freihaltestreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.
 Freihaltestreifen, auf dem die Errichtung von Zäunen nicht zulässig ist

8 Öffentliche Verkehrsflächen:

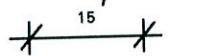
- 8.1  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- 8.2  Befestigte Verkehrsfläche
- 8.3  Straßenbegleitgrün (Baumgraben bzw. Schotterrasen)
- 8.4 Nicht für Baum-Pflanzungen vorgesehenen Flächen im Straßenbegleitgrün können als öffentliche Kfz-Längs-Parkplätze mit Schotterrasen befestigt werden. Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind mindestens zehn öffentliche Kfz -Parkplätze zu schaffen.

9 Grünflächen und Grünordnung:

- 9.1  Öffentliche Grünfläche, in ökologischer und gestalterischer Funktion als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen; Fußwege in öffentlichen Grünflächen dürfen 1,20 m Breite nicht überschreiten und nur mit wasser-durchlässigem Material befestigt werden.
- 9.2  Spielplatz als untergeordneter Teil einer öffentlichen Grünfläche; naturnah auszugestalten.
- 9.3  Ortsrandeingrünungsfläche: Fläche (als Teil des Bau-lands) zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; pro Parzellen-Anteil sind mindestens ein großkroniger Baum, zwei Obstbäume, und 15 Sträucher gemäß Festsetzung Nr. 9.7 zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.

- 9.4  Zu pflanzende Bäume auf öffentlichen Flächen gemäß Festsetzung Nr. 9.7
- 9.5  Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Flächen gemäß Festsetzungen Nr. 9.7
- 9.6 Pro Baugrundstück ist - ggf. zusätzlich zu Festsetzung Nr. 9.3 - mindestens ein Baum gemäß Festsetzung Nr. 9.7 zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
- 9.7 Für die gemäß Festsetzung Nr. 9.3 bis 9.6 zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:
- Bäume (H 3xv. 16/18 bzw. h 300/350):
- | | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
- Obstbäume (Hochstamm): alle heimischen Arten
- Sträucher (2xv. 80/150, Abstand 100/100 cm, mindestens 1,5-reihig):
- | | |
|---------------------------|-------------------|
| <i>Cornus i.A.</i> | Hartriegel |
| <i>Crataegus i.A.</i> | Weiß- und Rotdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Viburnum i.A.</i> | Schneeball |
| <i>Rosa i.A.</i> | Rosen |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
- 9.8 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Pflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) und buntlaubigen Gehölzen, die eine Endhöhe über 1,50 m erreichen, nicht zugelassen.
- 10 Versorgungsleitungen:
Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom und Telekommunikation, sind unterirdisch und innerhalb der nicht für Baumpflanzungen vorgesehenen, schmaleren Straßenbegleitgrünflächen zu verlegen. Hausanschlußkästen sind auf dem Privatgrundstück zu errichten und in die Zäune bzw. Hecken zu integrieren.

B Hinweise

- 1 1203 Flurnummer, z.B. 1203
- 2  vorhandene / aufzuhebende / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Produktenleitung / Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (ungefähre Lage)
- 4  Maßangabe (z.B. 15 m)
- 5 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:
Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentlichen Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung (gemeindlicher Schmutzwasserkanal mit Kläranlage) und an die öffentlichen Anlagen zur Regenwasserbeseitigung (gemeindliche Regenwasserleitung mit Rückhaltebecken) anzuschließen.

Kartengundlage:

Amtliche Katasterblätter Nr. SO VI 12.1-2 und SO V 12.21-22; Maßstab 1:1.000, Stand 1973.
Höhenlinien aus der amtlichen Höhenvermessung im Maßstab 1 : 5.000 übertragen und interpoliert.

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Grundstücksvermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

29. Juli 1998

München, den



(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

18. Sep. 98

Bruck, den



(Gemeinde Bruck
Johann Riedl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Bruck am 05. Sept. 1995 gefaßt und am 14. Sept. 1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10. Nov. 1997 hat in der Zeit vom 01. Dec. 1997 bis 15. Jan. 1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10. Nov. 1997 hat in der Zeit vom 01. Dec. 1997 bis 15. Jan. 1998 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Bruck am 18. Mai 1998 genebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15. Mai 1998 hat in der Zeit vom 02. Jun. 1998 bis 03. Jul. 1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20. Jul. 1998 wurde vom Gemeinderat Bruck am 11. Sept. 1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

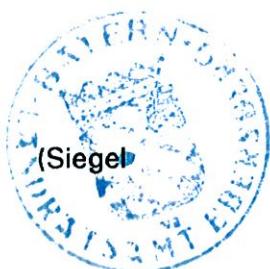


18. Sep. 98
Bruck, den

A handwritten signature in black ink over a dotted line.

(Johann Riedl, Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung des vorzeitigen, nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelbaren Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 09. 1998 wurde mit Bescheid des Landratsamts Ebersberg, Az.: G10-412...BRUCK S... erteilt (§ 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB).



25. Sep. 1998
Ebersberg, den

A handwritten signature in blue ink over a dotted line.

(...Dr. Weiß.....)

ORR

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 03. Nov. 98 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20. Juli. 98 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

03. Nov. 98
Bruck, den

A handwritten signature in black ink over a dotted line.

(Johann Riedl, Erster Bürgermeister)

