



6. Garagen, Kfz-Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- 6.1 Fläche für Kfz-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, kein Pflanzgebiet für Bäume
- 6.2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Jeweils fünf Kfz-Stellplätze sind mit einem Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu überstellen; Pflanzflächen für Bäume ca. 2,5 x 5,0 m als Magerstandort mit Einsatz von autochthonem Saatgut. Die Fläche gem. Ziff. 6.1 ist hiervon ausgenommen.
- 6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bruck i. d. F. v. 14. 01. 2008 ist zu beachten.
7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Einfaßbereich
- 7.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10,70 m Unzulässig sind bauliche Anlagen und Abtragungen über 0,80 m Höhe.

8. Abrabungen und Aufschüttungen
- 8.1 Abrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe ab Oberkante natürliches Gelände. Der Böschungswinkel darf max. 30° betragen.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Freistehende Werbeanlagen auf den Baugrundstücken müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.2 Pro Betriebsgrundstück ist max. eine 3,00 m² große bzw. max. 3,00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erscheidenden Straßenoberkante liegen.
- 9.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Wandflächen zulässig. Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 6,00 m² pro Fassade begrenzt.
- 9.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.
10. Grünordnung
- 10.1 Ortsrandgrünordnung privat im Süden
- 10.2 Ortsrandgrünordnung öffentlich im Westen
- 10.3 Grünstreifen mit FuB- und Radweg
- 10.4 Gehölzstreifen öffentlich im Norden
- 10.5 Innerhalb der privaten und öffentlichen Ortsrandgrünordnung sind bauliche Anlagen, das Behalten oder Parken und das Lagern von Material unzulässig.
- 10.6 Zu pflanzender Laubbäumen 1. Wuchsordnung II. Artensliste
- 10.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- 10.8 Fläche für Regenwasser-Rückhaltebecken
- 10.9 Es ist je angefangene 500,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung II. Artensliste zu pflanzen. Die Bäume der privaten Ortsrandgrünordnung (10.1) können hierbei angerechnet werden.
- 10.10 Entlang der künftigen Parzellengrenzen sind beidseitig je 2,5 m breite Grünstreifen mit je einem Gehölz pro 3 m² Fläche anzulegen. Dies gilt nicht zu künftigen inneren Erschließungsstraßen.
- 10.11 Schutz des Oberbodens
- 10.12 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 10.13 Artensliste:
- 10.13.1 Heimische, großkronige Laubbäume, autochthone Pflanzgut, 1. Wuchsordnung, Hochstamm, STU 18 - 20 cm
- 10.13.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume, autochthone Pflanzgut, 2. Wuchsordnung, Hochstamm, STU 15 - 18 cm
- 10.13.3 Heister Zvw. 200-250 im Bereich der Ortsrandgrünung
- 10.13.4 Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Ligustrum vulgare, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Grauweide, Salix cinerea, Salix purpurea, Lonicera xylosteum alle heimischen Wildrosenarten

- 10.13.5 Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Buche
- 10.13.6 Straucher, autochthone Pflanzgut, 2 x v. 100-150 cm
- 10.13.7 Cornus sanguinea, Cornus avellana, Hainbuche, Kornelkirsche, Cornus mas, Crataegus monogyna, Eucryphia europaea, Farnbaum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Salix purpurea, Lonicera xylosteum alle heimischen Wildrosenarten
- 10.13.8 Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist naturnah auszuführen. Die Begrünung erfolgt durch Mähgültübertragung aus den südlich anschließenden Biotopflächen oder Heuschwäbchen.
11. Einfriedungen
- 11.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Zaune mit senkrechten Latten oder Stäben in Holz oder Metall oder als Metallgitter- oder Maschendrahtzaune zulässig. Metall- und Maschendrahtzaune zwischen den Grundstücken sind auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit heimischen Sträuchern II. Artensliste zu hinterpflanzen. Die südliche Einfriedung darf angerechnet werden.
- 11.2 Höhe der Einfriedung max. 2,00 m ab Oberkante Gelände, Abstand zur Oberkante Gelände mind. 15 cm.
- 11.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerwerk und Gabionen sind zulässig bis 5,00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an den Außengrenzen der Baugrundstücke nach Süden und Westen zur freien Landschaft, im Osten zum Regenwasser-Rückhaltebecken sowie im Norden zur St 2351 hin.

12. Immissionen

Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (0:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Parzelle	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{eq} [dB(A)/m²]	
		L _{eq,tages}	L _{eq,nachts}
TF 1	11.026	63	48
TF 2	10.505	65	50

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betriebsen eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagtraum herangezogen werden.



- Teilflächen für Emissionskontingente TF 1 und TF 2 gemäß Auszug aus der Schallschutzberechnung i.d.F.v. Mai 2016
- B. Hinweise
1. Geltungsbereich rechtswirksamer 'Bebauungsplan „Gewerbegebiet Taglaching“'
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Zu entfernende Grundstücksgrenzen
5. Anbauverbotszone
6. Flurstücksnummern (z. B. 777)

7. Abgrenzung der Teilflächen TF zur Berechnung der Emissionskontingente
8. Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z. B. 498,00 m üNN
9. Wasserver- und entsorgung
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bruck anzuschließen.
- 9.2 Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 9.3 Um alle Möglichkeiten zur Versicherung auszuschöpfen, sind folgende Punkte zu beachten:
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch Sickerstests zu überprüfen.
 - Unversichertes Niederschlagswasser ist möglichst über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Es dürfen genehmigungsfrei max. 1000 m³ je Anlage angeschlossen werden. Unterräumliche Versickerung ist bevorzugt über Mulden und Rigolen und nicht durch punktförmige Versickerung über Schächte durchzuführen. Zu beachten ist die Niederschlagswassererhaltungsanforderung (NWRV)!
 - Bei einer erlaubnissfreien Versickerung in das Grundwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 139 zu beachten.
 - Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, darf das gesammelte Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden. Sofern die Einleitungen über den Gemeingebrauch nach Art. 18 BauWG hinausgehen, ist ein Wasserschneefahren durchzuführen.
 - Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser darf es nicht zu einer Abflusverschärfung kommen. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten. Regenwasser-Rückhaltebecken sind entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen.
 - Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist grundsätzlich nachzuweisen (Merkblatt DWA-M 153).
 - In Märderebenen ist immer mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lochschächte sind wasserdicht und aufreißsicher auszuführen.
 - Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Wird Grundwasser unbedenklich erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Erdauflüsse, welche in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen.
 - Verkehrs- und Lagerflächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
 - Es soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Hof- und Stellflächen sollen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen versehen werden. Auf den einschlägigen Praxisratgeber des LfU wird verwiesen.
- 9.4 Das nicht versickerbare unverschmutzte Niederschlagswasser ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das zu errichtende Regenwasser-Rückhaltebecken einzuleiten. Die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten.
- 9.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags sowie des Schmutzwassers einzureichen.
10. Brand- und Katastrophenschutz
- 10.1 Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Ausfahrt- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BauNVO entsprechen.
- 10.2 Die Scherung des Lösswasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
11. Altlasten
- 11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Ablagerungen von Kontaminaten bekannt.
12. Denkmalschutz
- 12.1 Bodensignale jeglicher Art sind genehmigungspflichtig gem. Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in Einzelfall mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzusimmen. Der Antragsteller hat eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
13. Immissionen
- 13.1 Landwirtschaft
- 13.2 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im üblichen Umfang zu rechnen.
- 13.3 Gewerbe
- 13.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente ist am Ortsrand von Taglaching und Gräfing Bahnhofs sowie im Ortsteil Schammach und im Gewerbegebiet Taglaching zu erbringen. Dazu ist dem Bauherrn von jedem anzuschließenden Betrieb bzw. bei Änderungen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{eq} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- 13.5 Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- 13.6 Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen. Mit dem Schallschutznachweis ist ein Flächennachweis vorzulegen, welcher aufzeigt, welche Fläche der beantragte Betrieb beansprucht und wo diese liegt.
- 13.7 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen, durch entsprechende Grundrisseorientierung dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer über eine von der Straße abgewandte Fassade belief werden können.
- 13.8 Folgende Normen und Verordnungen können in der Verwaltungsgemeinschaft Glött, Marktplatz 1, 85625 Glött, Bauamt Zimmer 104, zu den Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 18:00 Uhr eingehalten werden:
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
 - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), August 1998
 - DIN 45691, Geräuschemissionen, Dezember 2006
 - VDI-Richtlinie 2720, Schallschutz durch Abschirmung im Freien, März 1997
 - RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesbaugesetzteil II Nr. 8, 1990
 - ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 1997
 - VDI 2216, Schallschutz bei der Ausbreitung im Freien, September 2006
 - VDI 2216, Schallschutz bei der Ausbreitung im Freien, September 2006
 - Durchföhrung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 12.06.1990
 - DIN 4109-1:07-2016, Schallschutz im Hochbau
- 13.9 Die Schallschutzberechnung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, Projekt-Nr. 906-2016/005 vom Mai 2016 kann in der Verwaltungsgemeinschaft Glött, Marktplatz 1, 85625 Glött, Bauamt Zimmer 104, zu den Öffnungszeiten Montag bis

Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 18:00 Uhr eingesehen werden.

Alle Bauarbeiten werden zur Genehmigung an das Landratsamt Ebersberg weitergeleitet und nicht im Genehmigungsverfahren behandelt.

14. Im Zuge der Eingabeplanung ist die Freilichgestaltung darzustellen.

15. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschritte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschritte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

16. Freistehende Werbeanlagen entlang der St 2351 sind als Sammelhinweisanlage an den Zufahrten zum Gewerbegebiet außerhalb der Sichtdreiecke zu errichten.

17. Erschließung

17.1 Alle der Straßenverkehrsordnung (StVO) entsprechenden Fahrzeuge müssen an den Zufahrten vollständig von der Staatsstraße abbiegen und auf den Gewerbeflächen bzw. auf den inneren Erschließungsflächen wenden können.

17.2 Im Bereich des Planungsgebietes ist die Errichtung einer Bushaltestelle des ÖPNV angestrebt und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- C. Verfahren
1. Aufstellungsbeschluss:
- 1.1 Die Gemeinde Bruck hat in der Sitzung vom 06. 10. 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. 11. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
- 2.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 01. 2016 hat stattgefunden vom 09. 08. 2016 bis 12. 09. 2016.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:
- 3.1 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 01. 2016 hat stattgefunden vom 09. 08. 2016 bis 12. 09. 2016.
4. Behördenbeteiligung:
- 4.1 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 08. 05. 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 05. 2017 bis 23. 06. 2017 beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung:
- 5.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08. 05. 2017 wurde gemäß § 3 Abs. 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 05. 2017 bis 23. 06. 2017 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 12. 05. 2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Wiederholte Behördenbeteiligung:

6.1 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08. 05. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 05. 2018 bis 08. 06. 2018 erneut beteiligt.

7. Wiederholte öffentliche Auslegung:

7.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08. 05. 2018 wurde gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 05. 2018 bis 08. 06. 2018 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 14. 05. 2018 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. Satzungsbeschluss:

8.1 Die Gemeinde Bruck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03. 07. 2018 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 03. 07. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses:

9.1 Die Gemeinde Bruck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 09. 2018 den Satzungsbeschluss vom 03. 07. 2018 aufgehoben. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wurde mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen i. d. F. v. 11. 09. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bruck, den 05. 12. 2018 (Siegel) Schwäbl, 1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt:

10.1 Bruck, den 07. 12. 2018 (Siegel) Schwäbl, 1. Bürgermeister

11. Bekanntmachung:

11.1 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag der Bekanntmachung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glött, Marktplatz 1, 85625 Glött, Bauamt Zimmer 104, zu den Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 18:00 Uhr und in der Gemeindeverwaltung Bruck, Kirchenweg 2, 85627 Ailing, Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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

Bruck, den (Siegel) Schwäbl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Erweiterung Gewerbegebiet Taglaching
Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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

Satzung.

A. Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen (außer Selbstbedienung für ansiedelnde Betriebe)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Lagerplätze für Abfälle aller Art, insbesondere für Schrott, Autowracks, Altpapier oder ähnliche Materialien
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und mit innerstadtrelevanten Sortimenten

Liste zur Unterscheidung der Sortimente in Bedarfsgruppen:

a) Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Nahrungsmittel, Getreide

b) Sortimente des Innenhandelsbedarfs

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Brillen und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck
- Bücher, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektroartikel der Unterhaltungselektronik (Braune Ware) und Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrkäse, Haushaltswaren
- Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren
- Sport- und Campingartikel

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8

3.2 Mittlere Wandhöhe 7,50 m

3.3 Mittlere Firsthöhe 11,50 m

Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe analog zu Festsetzung A 3.2 Wandhöhe.

Hochregale, Materiallager im Freigebiet max. 6,50 m

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

4.2 Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

4.3 O Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Fassaden

5.2 Dachgestaltung

5.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern dürfen den Hauptfirst nicht überragen und sind nur in Neigungsrichtung des Daches zulässig.

5.4 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat streulichtarm, insektenverträglich (warmweißes Lichtspektrum) und möglichst wenig Fernwirkung zu erfolgen. Die Lampengehäuse sind vollständig geschlossen auszuführen.

6. Grünordnung

6.1 Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe analog zu Festsetzung A 3.2 Wandhöhe.

6.2 Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

6.3 O Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

6.4 Dachgestaltung

6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern dürfen den Hauptfirst nicht überragen und sind nur in Neigungsrichtung des Daches zulässig.

6.6 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat streulichtarm, insektenverträglich (warmweißes Lichtspektrum) und möglichst wenig Fernwirkung zu erfolgen. Die Lampengehäuse sind vollständig geschlossen auszuführen.

- 11.11 Altlasten
- 11.12 Denkmalschutz
- 11.13 Immissionen
- 11.14 Landwirtschaft
- 11.15 Gewerbe
- 11.16 Brand- und Katastrophenschutz
- 11.17 Einfriedungen
- 11.18 Wiederholte Behördenbeteiligung
- 11.19 Wiederholte öffentliche Auslegung
- 11.20 Satzungsbeschluss
- 11.21 Aufhebung und Neufassung des Satzungsbeschlusses

Im Straßenbereich zu verwenden: Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Kronenansatz mind. 2,5 m, gerade Stammverläufer, Seitenäste deutlich untergeordnet

10.13.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume, autochthone Pflanzgut, 2. Wuchsordnung, Hochstamm, STU 15 - 18 cm

10.13.3 Heister Zvw. 200-250 im Bereich der Ortsrandgrünung

10.13.4 Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Ligustrum vulgare, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Grauweide, Salix cinerea, Salix purpurea, Lonicera xylosteum alle heimischen Wildrosenarten

10.13.5 Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Buche

10.13.6 Straucher, autochthone Pflanzgut, 2 x v. 100-150 cm

10.13.7 Cornus sanguinea, Cornus avellana, Hainbuche, Kornelkirsche, Cornus mas, Crataegus monogyna, Eucryphia europaea, Farnbaum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Salix purpurea, Lonicera xylosteum alle heimischen Wildrosenarten

10.13.8 Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist naturnah auszuführen. Die Begrünung erfolgt durch Mähgültübertragung aus den südlich anschließenden Biotopflächen oder Heuschwäbchen.

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen sind nur als sockellose Zaune mit senkrechten Latten oder Stäben in Holz oder Metall oder als Metallgitter- oder Maschendrahtzaune zulässig. Metall- und Maschendrahtzaune zwischen den Grundstücken sind auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit heimischen Sträuchern II. Artensliste zu hinterpflanzen. Die südliche Einfriedung darf angerechnet werden.

11.2 Höhe der Einfriedung max. 2,00 m ab Oberkante Gelände, Abstand zur Oberkante Gelände mind. 15 cm.

11.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerwerk und Gabionen sind zulässig bis 5,00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an den Außengrenzen der Baugrundstücke nach Süden und Westen zur freien Landschaft, im Osten zum Regenwasser-Rückhaltebecken sowie im Norden zur St 2351 hin.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Erweiterung Gewerbegebiet Taglaching“
Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 12. 01. 2016

Entwurf vom 07. 03. 2017

Entwurf vom 08. 05. 2017

Entwurf vom 08. 05. 2018

Entwurf vom 03. 07. 2018

Entwurf vom 11. 09. 2018

Falkenberg, den 11. 09. 2018

Entwurfsverfasser:

ARCHITECTEN
HANS BAUMANN & FREUNDE

Hans Baumann, Entwurfsverfasser
 Falkenberg 24, 85665 Moosach
 www.baumann.de