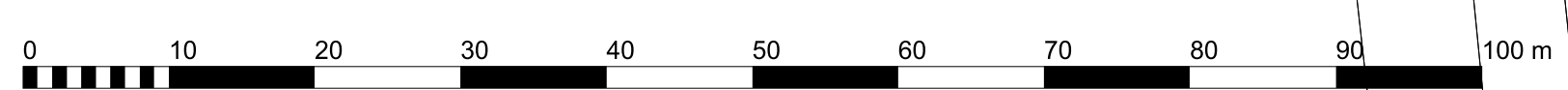




WR 1		E
GRZ	0,2	
FH	8,5 m	
WH	6,3 m	
SD	DN 20° - 50°	

WR 2		ED
GR	110 m ²	
FH	8,5 m	
WH	6,3 m	
SD	DN 20° - 50°	



LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Reines Wohngebiet mit Nr.
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- GRZ 0.2 max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 110 m² max. zulässige Grundfläche GR
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- FH 8.50 max. Firsthöhe
- WH 6.30 max. Wandhöhe
- SD 20°-50° Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 50°
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baumerhaltung
- Baum zu pflanzen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2. HINWEISE

- bisherige Baugrenze
- bestehende Bebauung
- Flurstücksgrenzen, Flurnummer
- Maßeinheiten in Meter
- Bauverbotszone 15 m
- Baubeschränkungzone 30 m
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

GEMEINDE BRUCK

BEBAUUNGSPLAN

"PIENZENAU III"

1. Änderung

Übersicht, maßstablos

TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 500

FASSUNG VOM 13.09.2022

06. Okt. 2022

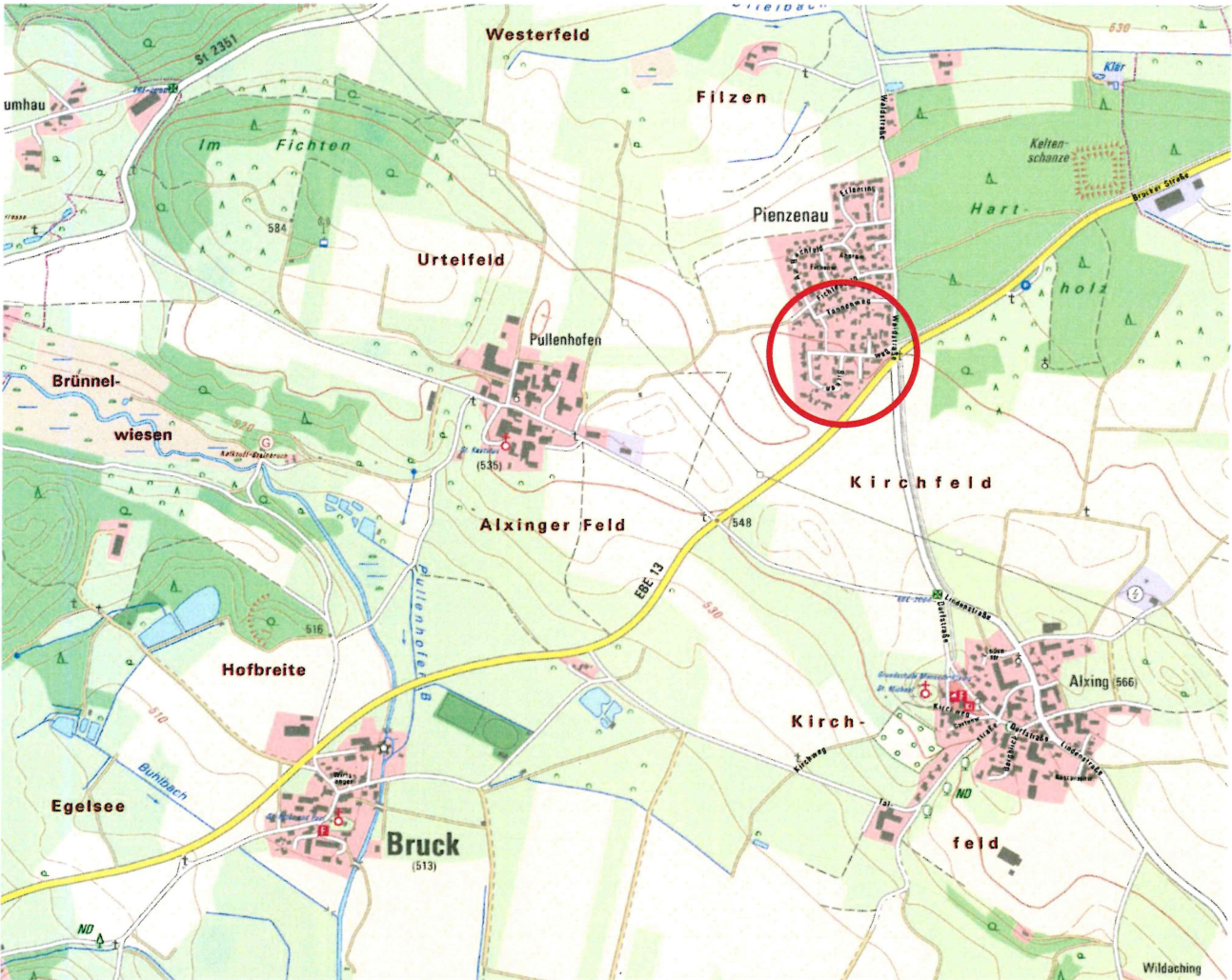
Bruck, den
 Josef Schwäbl, 1. Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
 Stadtplaner, Ökologen
 Devillingen, ca. 80531 Altmühl
 Tel. 09251 8768-0, Fax -98
 E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
 www.brugger-landschaftsarchitekten.de



BEBAUUNGSPLAN „PIENZENAU III“

1. ÄNDERUNG



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 13.09.2022

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



Bruck, den **06. Okt. 2022**

Josef Schwäbl
Josef Schwäbl, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Bruck erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz und der §§ 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2939), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. 1353), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) folgende

Bebauungsplan “Pienzenau III”,

1. Änderung

als Satzung.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.09.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan vom 11.07.1996.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden nach § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen setzen in der Planzeichnung die Lage der Hauptgebäude und Garagen fest.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 3 m überschreiten.

Garagen sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen) ist unzulässig. Carports können auch außerhalb der Baugrenze und der Umgrenzung für Garagen zugelassen werden.

WR 1

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,2**. Die GRZ darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,4 überschritten werden.

WR 2

Die max. zulässige Grundfläche **GR** für Hauptgebäude beträgt **110 m²**.

Für die Summe aller baulichen Anlagen gilt eine **GR von 200 m²**.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Bay. Bauordnung.

WR 1

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für Einzelhäuser gelten zwei Wohneinheiten als Obergrenze.

WR 2

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für Einzelhäuser gelten zwei Wohneinheiten als Obergrenze. Die Anzahl an Wohnungen pro Doppelhaushälfte wird auf eine begrenzt.

2.4 Gestaltung der Gebäude, Dachform und -neigung, Dacheindeckung

Die max. zulässige **Wandhöhe** beträgt **6,30 m**.



Die max. zulässige **Firsthöhe** wird auf **8,50 m** begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muss mind. 0,25 m aber max. 0,5 m über dem anstehenden Gelände liegen. Maßgeblich ist der jeweils höchste Punkt des Geländes an der Gebäudekante.

Als zulässige Dachform wird für die Hauptgebäude ein **Satteldach** festgesetzt. Die zulässige Neigung der Dächer beträgt 20-50°.

Dächer der Garagen sind analog der Dächer der Hauptgebäude oder als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.

Es sind rote, rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden und ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind Dachaufbauten auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO z.B. Gartenhäuser etc. sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Für Poolanlagen gilt eine Größe von max. 20 m².

Die Summe aller Gebäude als Nebenanlagen wird auf max. 50 m² begrenzt.

Abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO sind zur Erschließungsstraße mindestens 1,5 m Abstand zu halten. Die Wandhöhe darf 2,5 m und die Firsthöhe 3 m nicht überschreiten.

2.6 Stellplätze

Für das Gebiet „Pienzenau III“ gilt abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bruck vom 14.01.2008:

In der 1. Wohneinheit 3 Stellplätze, in der 2. Wohneinheit 2 Stellplätze.

Insgesamt sind bei max. 2 Wohneinheiten 5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein 5 m tiefer Stauraum einzuhalten. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet. Bei Carports kann dieser ausnahmsweise 3 m betragen. Stellplätze parallel zur Erschließungsstraße sind von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,5 m abzurücken.

2.7 Verkehrsfläche

Die Zufahrt zum Wohngebiet sowie die inneren Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

2.8 Private Verkehrsfläche

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgehenden Stichstraßen zur Erschließung von bestehenden Hinterliegergrundstücken werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.



2.9 Einfriedungen

Zulässig sind Maschendraht-, Drahtgitter- oder Staketenzaun bis 125 cm, ohne Sockel. Die Bodenfreiheit muss mind. 10 cm betragen. Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Punktfundamente zu gründen.

2.10 Immissionsschutz

Im Einwirkungsbereich der Kreisstraße EBE 13 sind schutzbedürftige Räume so anzuordnen, dass eine Belüftung über Fenster auf unbelasteten Außenfassaden möglich ist. Mittels einer Schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis bzgl. gesunder Wohnverhältnisse im Bauantrag aufzuzeigen.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Baum, zu erhalten

Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu sichern, fachgerecht zu pflegen. Zum Schutz von Bestandsgehölzen sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall sind die Bäume innerhalb eines Jahres mit Arten aus der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Der projektierte Kronenraum von Bäumen ist von versiegelten, befestigten oder sonstigen bebauten Flächen freizuhalten.

3.2 Baum, zu pflanzen

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu setzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist zu 25% mit Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

3.4 Wandflächen

Wandflächen ohne Fenster und Türen sind mit Kletterpflanzen aus nachfolgender Liste zu begrünen.

3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm,
bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche



Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume als Hochstämme	

(2) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

(3) Kletterpflanzen

Mindestqualität:	2 x. v., 60 – 100 cm
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata « Veitchii »	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie

4 HINWEISE**4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Sämtliche Sparten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über die bestehenden Leitungen der Kläranlage zugeführt.

4.2 Grundwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Siedlung Pienzenau kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Allerdings wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.



4.3 Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

4.4 Klima- und Heizgeräte

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 muss 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 die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

4.7 Denkmalschutz

Im direkten Umfeld zum Planungsgebiet befinden sich keine Denkmale.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Ebersberg unverzüglich anzuzeigen.

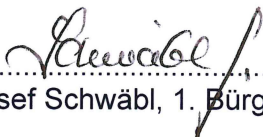
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 13.09.2022 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bruck

Bruck, den **06. Okt. 2022**


.....
Josef Schwäbl, 1. Bürgermeister






Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 03.08.2021 gefasst und am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zum Entwurf in der Fassung 01.03.2022 hat in der Zeit vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2022 wurde vom Gemeinderat am 13.09.2021 gefasst.



Bruck, den **06. Okt. 2022**


.....
Josef Schwäbl, 1. Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2021 wurde am **19. Okt. 2022** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

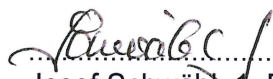
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Bruck, den **19. Okt. 2022**


.....
Josef Schwäbl, 1. Bürgermeister