

Teil B Satzungstext

Die Gemeinde Bruck erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), der Bauordnungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 -1-), 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) folgenden zweigeteilten

Bebauungsplan Pienzenau V, Gemarkung Bruck

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Pienzenau, Teilflächen der Flurstücke Fl. Nr. 351, 1205 und 1206 (Teilbereich 1) und 146/3 TF (Teilbereich 2) der Gemarkung Bruck gilt die von

Dipl. Ing. Hans Brugger, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Deuringenstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 02.02.2010, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,83 ha, die Ausgleichsfläche (Teilbereich 2) beträgt 0,39 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die weiter in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen) nicht erlaubt. Gebietstypische Nebenanlagen sind entweder an das Hauptgebäude oder an die Garage anzubauen. Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt für Gebiete mit

| | |
|----------------------------------|------|
| Einzelhäuser E | 0,3 |
| Einzelhäuser und Doppelhäuser ED | 0,35 |

Die Gebiete sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend den Kennzeichnungen in der Planzeichnung zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Doppelhaushälfte auf eine und pro Einzelhaus auf zwei begrenzt. Es gilt die offene Bauweise. Bei der Berechnung der Abstandsflächen sind Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht anzuwenden, im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

2.4 Gestaltung der Gebäude, Dachform und -neigung, Dacheindeckungen

Die max. zulässige **Firsthöhe** wird auf **10,5 m** begrenzt. Die zulässige Neigung der Dächer beträgt **27 bis 32°** oder **38 bis 42°**. In Abhängigkeit der **Dachneigung** gelten folgende Festsetzungen:

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Dachneigung | 27-32 ° | 38-42 ° |
| Wandhöhe | 6,75 m | 4,75 m |
| Dachüberstand | 0,8 bis 1,0 m | 0,6 bis 0,8 m |

Als zulässige Dachform wird für die Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt. Zur Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zu verwenden. Doppelhaushälften müssen trauf- und firstgleich errichtet werden.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m. Dächer der Garagen sind entweder als Satteldach mit der Dachneigung der Hauptgebäude oder als Flachdach zu errichten. Abweichungen der Dachneigung sind bis zu 6° nach unten möglich.

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

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird jeweils die Höhe der Erschließungsstraße um 0,3 m erhöht festgesetzt. Sie wird gemessen von der Mitte der Gebäude senkrecht zur Erschließungsstraße.

2.5 Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel sind mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von 1/3 der Hauslänge je Dachseite zulässig; sie müssen einen Abstand von **1,50 m** zu den Außenwänden aufweisen, die zulässige Höhe muss **0,5 m** unter dem Hauptfirst liegen. Die Regelung gilt je Doppelhaushälfte.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung der Sonnenenergie.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Für das Baugebiet „Pienzenau V“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bruck. Abweichend von Punkt 1.1 a dieser Satzung wird festgesetzt, dass für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

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 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

2.9 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Punktfundamente zu gründen. Die max. zulässige Höhe beträgt 1,25 m.

2.10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und zu nutzen oder, soweit die Bodenverhältnisse es ermöglichen, in Versickerungsmulden flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten bzw. wenn keine flächenhafte Versickerung möglich ist, über geeignete technische Einrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) in das Grundwasser eingeleitet werden.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFReV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 11.09.2008) zu beachten.

3 Grünordnung

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 30 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Pflege- und Schnittrarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

Untergordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Im Geltungsbereich 2 werden für Eingriff in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen von **insgesamt 3.866 m²** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 146/3 festgesetzt. Die Ermittlung der Ausgleichsfläche ist in der Begründung erläutert.

Das Flurstück 146/3 der Gmk. Bruck ist seit 01.01.2006 im Ökotopte der Gemeinde Bruck. Ziel auf der Ausgleichsfläche ist ein naturnaher Waldbestand. Die Aufwertungsmaßnahmen wurden im Herbst 2005 durchgeführt.

3.3 Öffentliche Grünfläche

Der den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgelagerte Grünweg sowie die Verbindung dieser Fläche in das Baugebiet werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.4 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

3.5 Durchführung der gründerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden. b)

b) Standardraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m³ betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) 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.

d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm, B. 100-150 cm
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Obstbäume als Hochstämme

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Esche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Winter-Linde

(3) Sträucher

Mindestqualität:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Quite
Pfaffenhütchen
Liguster
Rosa arvensis
Sambucus nigra
Viburnum lentina
Viburnum opulus
Bereerensträucher

Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Kornelkirsche
Hasel
Kiefer
Liguster
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Wasser-Schneeball

4 Hinweise

4.1 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

4.2 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen.

4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Bruck und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Anlage muss den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988) entsprechen.

Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind bei Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
- die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

4.4 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollen so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Ebersberg, Staatl. Abfallrecht, Tel. 08092/823-183 unverzüglich anzuzeigen.

4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel 089/2114-0, Fax 089/2114-300) anzuzeigen.

Sollte während der Bauarbeiten Bodenfunde zutage kommen, sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgehenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabrtrag zu entscheiden sein.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalszerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabrtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmer ist bei Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabrtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege möglich.

4.8 Immissionen

Das Baugebiet Pienzenau V ist umgeben von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Einwirkungen in das Wohngebiet durch externe Emittenten oder durch den regionalen Straßenverkehr sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung möglichst ruhiger, gesunder Schlafverhältnisse sind Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude in der 1. Reihe zur Gemeindeverbindungsstraße „Waldstraße“, soweit planerisch möglich, auf der lärmabgewandten Gebäudewestseite anzuordnen und über diese Gebäudewestseite zu belüften.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

5 In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Bruck

Bruck, den

Josef Schwabl

Erster Bürgermeister

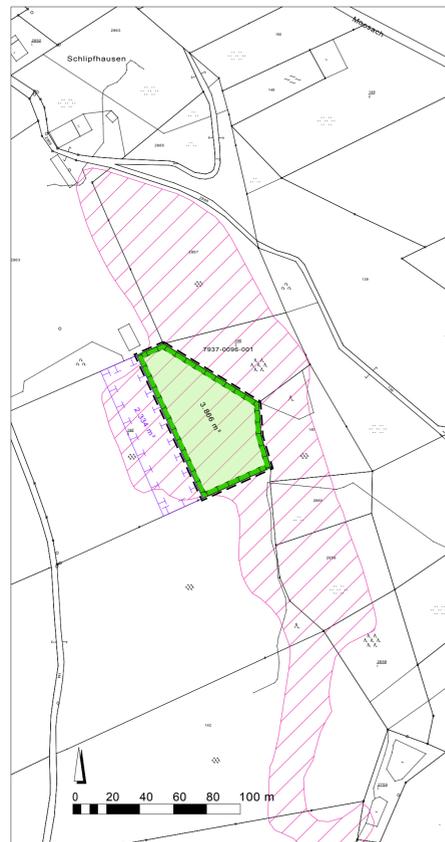


Teil A Planzeichnung

Teilbereich 1



Teilbereich 2 Ausgleichsfläche M 1:2.000



LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baumpflanzung
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ökotoptfläche der Gemeinde Bruck)

2. HINWEISE

- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- Vorschlag Unterteilung Verkehrsfläche Straße / Stellplatz / Verkehrsgrün
- Maßeinheiten in Meter
- Abstandsflächen Wald
- vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Bezeichnung und mit Flächenangaben z.B. G1 / 560 m²
- Grenze Einfriedungen privater Grundstücke
- Flurstücksgrenzen, Flurnummer
- Höhenlinien mit Höhenangabe
- Ökotoptfläche-Restfläche
- Biotopfläche mit Nr.
- Versorgungsleitung, Bestand

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Bruck hat in seiner Sitzung am 06.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Ort Pienzenau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 22.10.2009 bis 23.11.2009 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1).

3. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).

4. Die Gemeinde Bruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bruck

Glonn, den

Josef Schwabl

Erster Bürgermeister



5. Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Ebersberg

Ebersberg, den

Wolfgang Lohhuber

Regierungsrat



6. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

7. 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.

8. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Bruck

Glonn, den

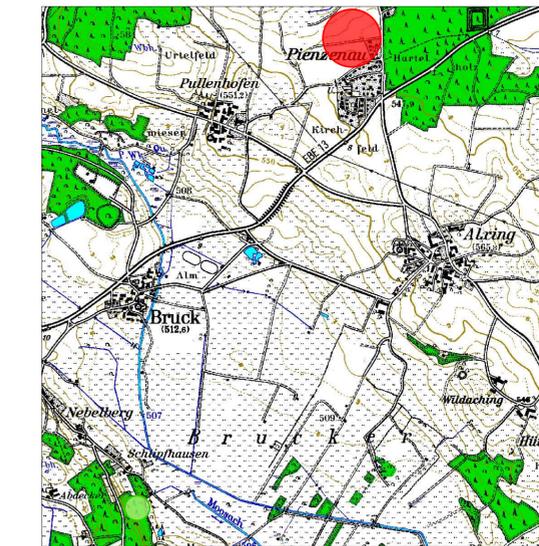
Josef Schwabl

Erster Bürgermeister



GEMEINDE BRUCK Bebauungsplan Baugebiet Pienzenau V

Teilflächen der Flur-Nr. 351, 1205 und 1206
Gemarkung Bruck



Maßstab 1:1.000 / 2.000

Übersicht unmaßstäblich
Fassung vom 06.10.2009
geändert am 02.02.2010

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen
Deuringenstr. 5a, 86551 Aichach
Telefon: (0821) 8768-0 Fax: 8768-88
e-mail: H.Brugger@online.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de
Bezeichnet: Hintermaier
Geprüft: Brugger