IV. Festsetzungen durch Text

Die Gemeinde Brunnen erlässt aufgrund des §2(1) und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO –, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –), der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan der Gemeinde Brunnen 'Am Albersbachweg' in Hohenried als Satzung.

Bestandteile:

I Bebauungsplanzeichnung
II Festsetzung durch Planzeichen
III Hinweise durch Planzeichen
IV Festsetzung durch Text
V Hinweise durch Text
VI Verfahrensvermerke
VII Begründung
VIII Umweltbericht

1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5

3 Höhe der Gebäude

maximal zulässige Wandhöhe WH = 4,00 m über höchstanliegender Erschließungsstraße bzw. nat. Gelände

4 Bauweise

Für den Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, wie in der Planzeichnung eingetragen.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer
zulässig sind:
- gleichngeneigte Satteldächer mit einer Dachneineigung von 35° bis 48°
- gleichgeneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- Dachgauben ab einer Dachneigung von mind. 35°. Max. Breite der Gaube = 2,0 m; pro Dachseite darf die Summe der Dachgaubenbreiten max. 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes einnehmen; der Abstand der Gauben zum Ortgang muss min. 2,00m und zum First min. 1,00m betragen.

5.2 Außenwände
zulässig sind:
- hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen
- Holzwände, jedoch keine Rundblöcke und fingerartig durchdringende Überblattungen in der Fassade. Sie sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten bzw. unbehandelt zu lassen.

5.3 Einfriedungen
zulässig sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe ohne sichtbaren Sockel
unzulässig sind geschlossene Zaunflächen (Mauer, Blech oder Holz)

6 Garagen

6.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren mid. 5 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

6.2 Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

7 Stellplätze

7.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

7.2
Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

8 Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
Die gemäß Nachbarschaftsrecht geltenden Mindestabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.
Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

8.2 Ausgleichsfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9(1)Nr.20 BauGB.
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind zwei kleine Retentionsmulden im dargestellten Umfang herzustellen. In den bezeichneten Bereichen ist der Oberboden in einer Stärke von bis zu 30 cm abzutragen.
Die Mulden sind so zu modellieren, dass die Mähbarkeit sichergestellt ist. Insbesondere sollen die Böschungen möglichst flach ausgebildet werden (Neigung max. 1:5). Die Mulden sollen so gestaltet werden, dass sie jeweils eine tiefere Stelle aufweisen, in der das Wasser länger steht.
Überschüssiges Material ist aus dem Flurstück abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.
Die gesamte Ausgleichsfläche ist als Extensivwiese anzulegen und mit einer standortgemäßen, leguminosenfreien Saatgutmischung einzusäen.
Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, sowie Drainagemaßnahmen sind unzulässig.
Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 1. Juli erfolgen.
In der Ausgleichsfläche sind mind. 10 Obstbäume, gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Weiter ist an der Ostseite der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr.637 auf 50% der Länge der Flurstücksgrenze eine lockere Strauchpflanzung (mind. 10 Pflanzen) gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen.
Die im Plan dargestellten Baumstandorte können, soweit erforderlich, verändert werden.
Die gemäß Nachbarschaftsrecht geltenden Mindestabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.
Eine Einfriedung und Nutzung der Ausgleichsfläche als Privatgarten ist nicht zulässig.

8.3 Pflanzmaßnahmen

Bepflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die unten stehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher, sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten bleiben; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste 1:
Bäume für private Grünflächen
Bäume: 2x verpflanzt; mit Ballen,
Stammumfang 10–12 cm

acer platanoides	Spitzahorn (in Art u. Sorte)
aesculum carnea u.hippocastanum	Kastanie
betula pendula	Sandbirke
carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche
quercus robur	Stieleiche
sorbus aucuparia	Eberesche
tilia cordata	Winterlinde (in Art u. Sorte)

Pflanzenliste 2: Obstgehölze
Hochstamm, StU 8–10 cm, Stammhöhe 180 cm

Apfel	Fromms Goldrenette
Apfel	Jakob Fischer
Apfel	Jakob Lebel
Apfel	Prinz Albrecht von Preußen
Apfel	Roter Boskop
Birne	Gute Graue
Birne	Josefine von Mecheln
Birne	Madame Verte
Kirsche	Burlat
Kirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Kirsche	Ludwigs Frühe
Kirsche	Morellenfeuer

Pflanzenliste 3:
Sträucher für Ausgleichsfläche (Ostrand)
Sträucher:5 bis 7 Triebe, 2x verpflanzt,
Höhe 60 bis 100 cm
Heister: 2x v 125 – 150 cm

cornus mas	Kornelkirsche
corylus avellana	Hasel
ligustrum vulgare	Liguster
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
rosa arvensis	Feldrose
rosa canina	Hundsrose
sambucus nigra	Holunder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken bzw. der südlich anschließenden Ausgleichsfläche zu versickern.

V. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungén, sowie Staubemissionen auftreten.

2. Die Hausanschlusskabel der e-on enden in Wandnischen oder in a. P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.

3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Darüber hinaus unterliegt die Bebauung der Grundstücke der Genehmigungspflicht nach Art.7(1) DSchG, soweit sie nicht von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden.

4. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alle Bauvorhabne sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

5. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

6. Wasserwirtschaft

   - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

   - Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück oder der südlichen Ausgleichsfläche zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.

     Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

     Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 'Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen' soweit wie möglich zu vermeiden.

7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig

8. Die Müllgefäße sind zur Leerung außerhalb des Erschließungsweges an die Straße "Am Albersbachweg" zu verbringen.

9. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind bei der E.ON Bayern, Pfaffenhofen zur Stellungnahme vorzulegen.

II. Festsetzungen durch Planzeichen

WA Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

△E nur Einzelhäuser zulässig

o offene Bauweise

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl

I + D Anzahl der Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

WH Wandhöhe = 4,00 m gemessen an der bergseitig anliegenden OK Erschließungsstraße

Baugrenze

Erschließungsweg mit Straßenbegrenzungslinie

A1 Ausgleichsfläche

Pflanzgebot, zu pflanzende Sträucher im Grün- und Ausgleichsbereich, Artenauswahl entsprechend Pkt. 8 "Festsetzungen durch Text", Standort in der Lage veränderbar

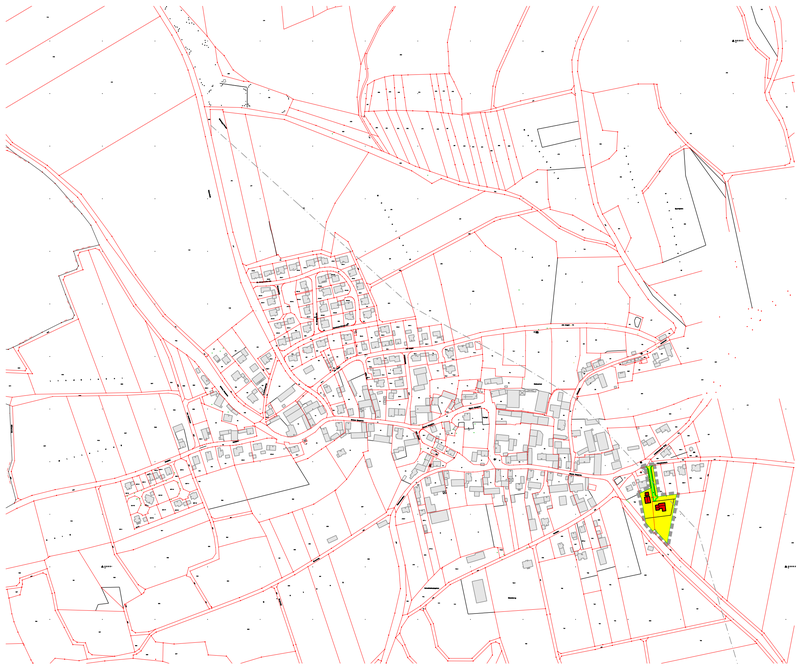
Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume im Grün- und Ausgleichsbereich, Artenauswahl entsprechend Pkt. 8 "Festsetzungen durch Text", Standort in der Lage veränderbar

Private Grünfläche

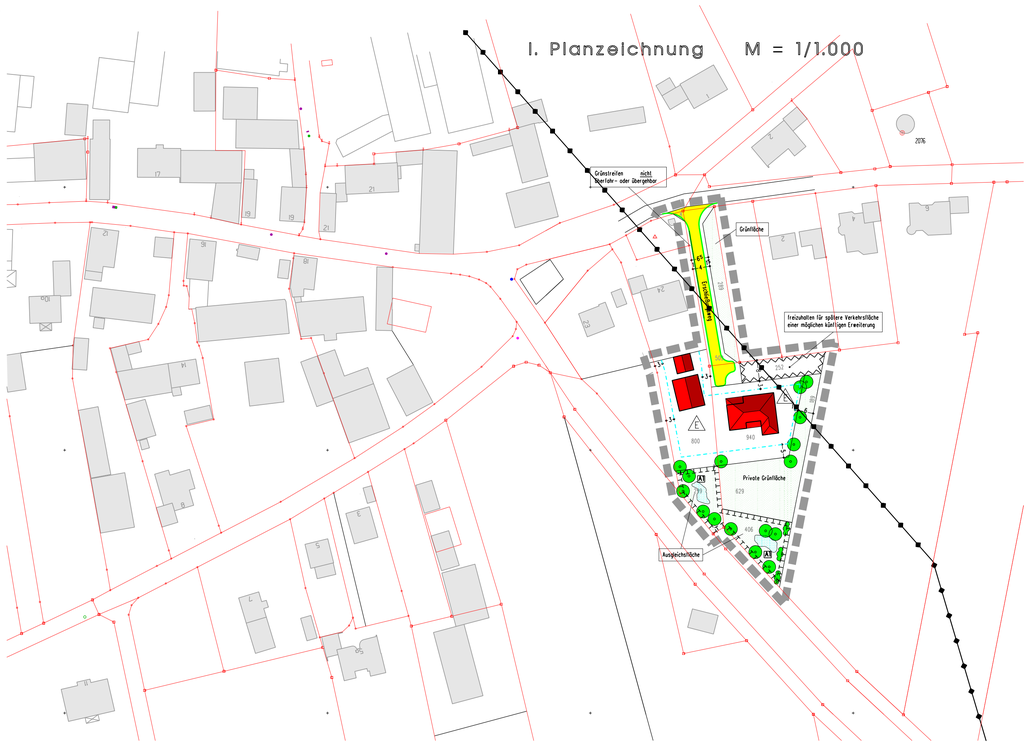
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 / 5.000



I. Planzeichnung M = 1/1.000



III. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

vorgeschlagener Baukörper

6 Maßangabe in Meter

12 Parzellennummer

180 Parzellengröße in m²

mögliche Versickermulde, schematische Darstellung, Lage und Größe veränderbar,

Hauptversorgungsleitung, oberirdisch 20 kV – Hochspannungsfreileitung

VI. Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	16. Dezember 2009
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	8. März 2010 9. April 2010
3.	Vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	4. März 2010 9. April 2010
4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	16. August 2010 15. September 2010
	Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	4. August 2010 15. September 2010
5.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am	2010

Ausfertigung
Brunnen, den _____

Johann Wenger, 1. Bürgermeister

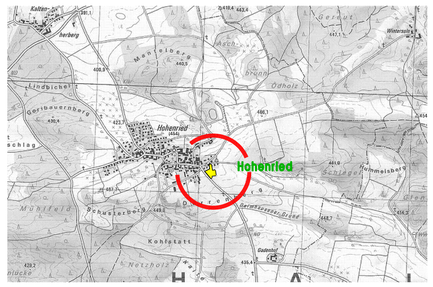
6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Brunnen **Landkreis Neuburg/Donau - Schrobenhausen**

Bebauungsplan "Am Albersbachweg", Hohenried

Übersichtslageplan M=1/25 000



Entwurfsverfasser:
Beratender Ingenieur
Dipl. Ing.(FH) Martin Käser
Rainer Str. 15 a 86676 Buch
Tel. 08252/81829

Grünordnung:
Planungsbüro Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Karl Ecker
Lenbachplatz 16 86529 Schrobenhausen
Tel. 08435/487

Gemeinde Brunnen
Brunnen, den

1.Bürgermeister Johann Wenger, Gemeinde Brunnen

Fassung vom 24. Juni 2010
1. Februar 2010

Proj.Nr. 325/09