

Bebauungsplan "Gewerbering Brunnen"

Die Gemeinde Brunnen, Landkreis Neuburg/Donau - Schrobenhausen, erlässt auf Grund des §2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauuntersverordnung (BauUNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan "Gewerbering Brunnen" als Satzung

Bestandteile

- A. Bebauungsplanzeichnung
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Hinweise durch Planzeichen
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensvermerke
- G. Begründung mit Umweltbericht
- H. Lageplan M = 1/5.000

B. Festsetzungen durch Planzeichen

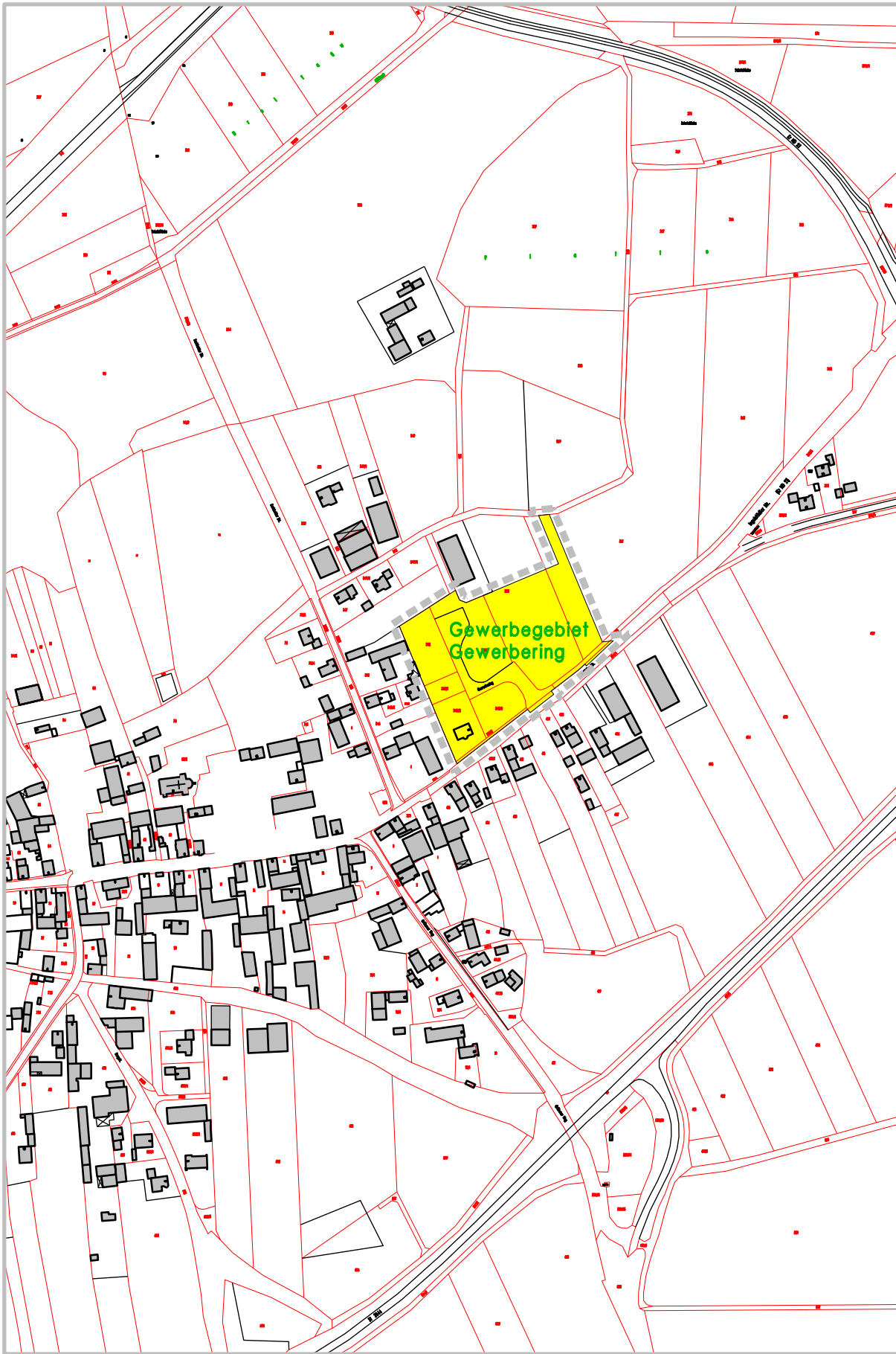
■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
—	Straßenbegrenzungslinie
- - - - -	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
	Anbindung landwirtschaftlicher Weg
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
o	offene Bauweise
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
	Firstrichtung frei wählbar, jedoch parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße oder Grundstücksgrenze, aber immer parallel zur längeren Gebäudesseite
GRZ = 0,8	Grundflächenzahl = 0,8
GFZ = 1,6	Geschossflächenzahl = 1,6

●	zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzenliste 5.1
● ●	zu pflanzende Sträucher gemäß Pflanzenliste 5.2
WH = 8,00 m	max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Straßenoberkante im Grundstückszufahrtsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; gilt auch für baulich integrierte Betriebsleiterwohnungen
WH = 6,0 m	max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Straßenoberkante im Grundstückszufahrtsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche für baulich abgesetzte Betriebsleiterwohnungen
P	Öffentliche Stellplätze

C. Hinweise durch Planzeichen

—	Bestehende Grundstücksgrenze
-x-x-	aufzuhebende Grundstücksgrenze
- - - - -	vorgeschlagene Parzellengrenze
	Bestehende Gebäude
	Höhenlinie
340/2	Flurnummer
← — →	Maßangabe in Meter

H. Übersichtslageplan M = 1/5.000



D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnung zuzüglich Einliegerwohnung für Aufsichts- und Betriebspersonale oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, sind zulässig. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden. Nacharbeitende Betriebe sind nicht zulässig.
- Wohnhäuser für Betriebsinhaber und dgl. sind mit max. 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig. Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 Nr.2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse
zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze ("II")
- Grundflächenzahl
GRZ = 0,8
- Geschossflächenzahl
GFZ = 1,6

3. Bauweise

- Haus- bzw. Betriebsgebäudeproportionen
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufseite länger als die Giebelseite sein muss.
- Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,4 m über der anliegenden Straßenhöhe im Grundstückszufahrtsbereich liegen.
- Dachform und Deckungsmaterial
Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
3.3.1 Betriebs- und Nebengebäude
- Dachendeckung: Rotes bis rotbraunes Deckungsmaterial
3.3.1.1 Dachform Satteldach
- Wandhöhe max. 8,00 m
- Dachneigung 18° bis 30°
3.3.1.2 Dachform Pultdach
- Wandhöhe max. 8,00 m
- Pultfirsthöhe max. 10,00 m
- Dachneigung 10° bis 30°

3.3.2 Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen)

- Dachendeckung: Rotes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche

bei baulicher Nutzung I+D

- Satteldach
- Wandhöhe max. 4,00 m
- Dachneigung 35° bis 45°

bei baulicher Nutzung II

3.3.2.1 Dachform Satteldach

- Wandhöhe max. 6,50 m
- Dachneigung 18° bis 30°

3.3.2.2 Dachform Pultdach

- Wandhöhe max. 6,50 m
- Pultfirsthöhe max. 10,00 m
- Dachneigung 10° bis 30°

3.4 Werbeanlagen

Je Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Sie muss sich in Form, Größe und Material an den Proportionen des Baukörpers orientieren. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben und Wechsellichtanlagen. An den Wänden aufgetragene Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich, sowie im Brüstungsbereich des Obergeschosses zulässig.

3.5 Außenwände

Wandoberfläche: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, sowie nicht glänzende Metallverkleidungen sind zulässig; jedoch sind vor deren Verwendung Musterplatten in Form und Größe (im Freistellungsverfahren bei der Gemeinde und im Genehmigungsverfahren bei der Genehmigungsbehörde (Landratsamt)) vorzulegen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

3.6 Stellplätze

Der Antragsteller hat die Stellplätze in seinem Bauantrag darzustellen; Lage und Anzahl nach den gesetzlichen Vorschriften der geplanten Gewerbeart (Stellplatzrichtlinien). Stellplätze sind versickerfähig auszubilden.

3.7 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m oder Holzsakelenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.

3.8 Garagenzufahrten

Garagenzufahrten bzw. -vorplätze müssen einen Stauraum von mindestens 5 m einhalten.

4. Immissionsschutz

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche keine besonders störenden Schallemissionen erwarten lassen. Nachbarbelästigende Betriebe sind unzulässig. Die Situierung der Betriebsgebäude muss so erfolgen, dass gegenüber dem angrenzenden Dorfgebiet eine schallschirmende Wirkung erzielt wird. Fenster von Betriebsleiterwohnungen müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

5. Grünordnung

- Bäume
5.1.1 Bäume für öffentliche Grünflächen
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm
acer campestre Feldahorn
acer platanoides Spitzahorn
acer pseudoplatanus Bergahorn
carpinus betulus Hainbuche
corylus colurna Baumhasel (nicht am Ortsrand)
prunus avium Vogelkirsche (in Art und Sorte)
sorbus aria Mehlsbeere
sorbus intermedia Schwedische Mehlsbeere
quercus robur Stieleiche
lilia cordata Winterlinde (in Art und Sorte)
5.1.2 Bäume für private Grünflächen
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm
vgl. 5.1.1
osculus carnea Kastanie
obstbaum nach Wahl des Bauherrn
5.2 Sträucher für öffentliche/private Grünflächen
Sträucher, 2x verpflanzt, 5-7 Triebe, 60 - 100 cm
cornus mas Kornelkirsche
cornus sanguinea Hartfriegeel
corylus avellana Hasel
fraxinus alnus Faulbaum
ligustrum vulgare Liguster
lonicera xylosteum Heckenkirsche
prunus spinosa Schlehe (nicht für Privatbereich)
rhamnus carthartica Kreuzdorn
rosa arvensis Feldrose
rosa canina Hundrose
viburnum lantana Wolliger Schneeball
viburnum opulus Gemeinder Schneeball
5.3 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen
Die Festsetzungen zu den Mindestpflanzqualitäten gelten ausschließlich für die privaten Grünflächen im Erweiterungsbereich (d. h. Parzellen 7 und 8) sowie die öffentlichen Grünflächen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Dabei sind die geltenden Regelungen bzgl. der Grenzabstände zu beachten. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

5.4 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume gemäß Pflanzenliste 5.1.1 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Von den dargestellten Standorten für die Baumpflanzungen kann abgewichen werden, wenn die Ausführungsplanung (Lage der Zufahrten) dies erfordert.

Die Grünstreifen am Nordrand der Ingolstädter Straße bzw. zwischen Erschließungsstraße und Oststrand des Geltungsbereiches sind auf 40% ihrer Gesamtlänge mit einer Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 5.2 in einem Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu bepflanzen. Beim zuletzt genannten Grünstreifen sind Bäume gemäß 5.1.2 in die Pflanzung im planlich dargestellten Umfang einzubringen.

In der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist wie im Plan dargestellt eine Gruppe aus einer Stieleichen und zwei Vogelkirschen (in der Pflanzqualität gem. Pflanzenliste 5.1) zu pflanzen. Am Nordostrand des Geltungsbereiches ist ein ca. 300 m² großer Bereich als Obstwiese zu gestalten. Hierzu sind mind. 10 regionaltypische, robuste Obst-Hochstämme oder Wildobst-Bäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm). Ansonsten ist die Fläche als extensiv genutzte Magerwiese zu entwickeln. Die Flächen sind hierzu mit einer kräuterreichen, leguminosenfreien standortgerechten Wiesenmischung (bei 3 g/m² Ansatzstärke) einzusäen. Die Wiesenflächen sind in den ersten drei Jahren mind. dreimal im Jahr, in der Folgezeit ein- bis zweimal jährlich - ab 15. Juni - zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist untersagt.

5.5 Private Grünflächen / nicht überbaubare Grundstücksfächen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfäche ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, sowie je angefangene 150 m² ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Parplatzflächen sind ab einer Größe von 10 Stellplätzen durch Einzelbäume nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.

An den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken ist ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen auf jeder Grundstückseite (insgesamt 4 m) anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 5.1.1 bzw. 5.2 anzupflanzen.

Der Nordrand von Parzelle 6 bzw. 7 ist jeweils zu mind. 40 % der Länge mit einer Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 5.2 in einem Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu bepflanzen. Darüber hinaus sind hier jeweils 3 Bäume zu pflanzen.

Auf den Bauparzellen 2 - 5 ist im Westen der Baugrundstücke eine Gehölzpflanzung anzulegen, welche mind. 10 m² groß ist und mind. einen Laubbaum gemäß Pflanzenliste 5.1.1 enthält. Die Lage der Pflanzgruppe ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze veränderbar.

Die vier zuletzt genannten Pflanzgebote sind auf das flächenbezogene Pflanzgebot anzureichen.

5.6 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 182, Gemarkung Brunnen, dient dem Aus-

gleich für die Bauabschnitte 1 [ab 1999] und 2 [ab 2012] und ist als solcher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme muss mit erfolgreicher Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sein. Eine Grabenaufweitung mit der Ausbildung von flachen Uferzonen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die verteilenden Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Sie sind hierzu ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, jeweils ab dem 1. September bzw. ab dem 1. Juli, wobei 15% der Flächen (jährlich wechselnd) über den Winter als Bruch belassen werden sollen. Für das gesamte geplante Gewerbegebiet (Abschnitte 1 und 2) sind 4.700 m² der Ausgleichsfläche erforderlich (Abschnitt 1: 2.700 m² und Abschnitt 2: 2.000 m²).

6. Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einföhrung der Gebäude bzw. zur Herstellung einer höhenfreien Zufahrt notwendigen Umfang zu beschränken.

Bestehende Geländeoberflächen und deren Veränderung im Zuge der Baumaßnahme sind im Bauantrag darzustellen.

7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind Laubbaumhochstämme mit einem Kronenansatz von über 3,00 m Höhe.

8. Entwässerung

Das von den Dachfläche abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nach Möglichkeit ist diese Versickerung breitflächig herzustellen. Park- und Stellplätze, sowie Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten, soweit keine schädlichen Sickerwässer zu erwarten sind. Das anfallende Regenwasser in Anlieferbereichen ist grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Versickerungsanlagen und -flächen sind im Bauantrag darzustellen.

9. Entsorgung

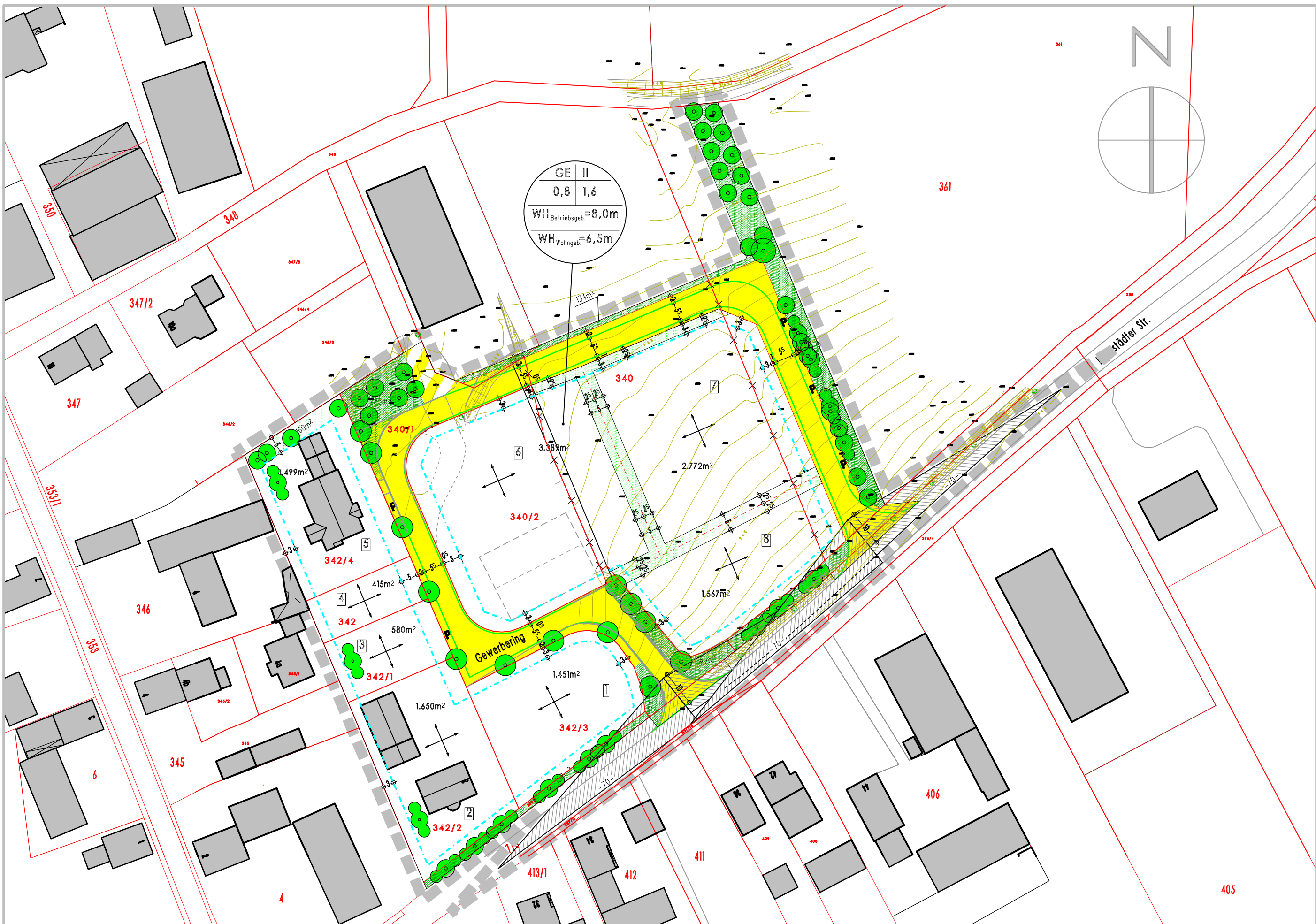
Im Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsfäße für Wertstoffe und Abfälle zur Beseitigung in ausreichender Größe vorgesehen werden.

10. Bestandsschutz

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt der seit 5. August 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brunnen-Abschnitt I" i.d.F. vom 25.03.1999 außer Kraft. Bereits vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

A. Bebauungsplanzeichnung

M = 1 / 1.000



11. Sonstige Festsetzungen

Strom- und Telefonleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

E. Hinweise durch Text

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a. P. - Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, das heißt auf privatem Grund gesetzt.
- Hausdränen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Es dürfen in keinem Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen; dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem besonderen Verfahren zu beantragen. Sollten sich im Zug von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Bauherren zu beantragen.
- Bodendenkmäler, die bei Bauvorhaben zufolge kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DschG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalrechtlich Erlaubnis nach Art. 7 DschG zu stellen.
- Emissionen
Lärmemissionen von der Staatsstraße 2044 können auftreten. Zeitweise können Geruchs- und Lärmemissionen von den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen.
- Afflasten
Im Geltungsbereich des Baugebietes sind keine Afflasten bekannt.
- Oberflächenwasser
Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
- Verwendung regenerativer Energien
Die Verwendung von regenerativen Energien im Baugebiet ist erwünscht. Ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien ist anzustreben.

F. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates am 10. Juli 2012
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB vom 8. August 2012 bis 10. September 2012
- Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB vom 8. August 2012 bis 10. September 2012
- Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 24. Oktober 2012 bis 26. November 2012 und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB am 12. Dezember 2012
- Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Brunnen, den

1. Bürgermeister Thomas Rieger, Gemeinde Brunnen

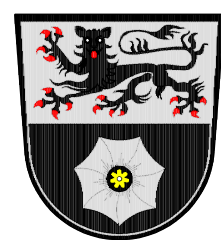
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs.3 BauGB am Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit der Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 und §44 Abs.4 BauGB, sowie des §215 Abs.1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Brunnen, den

1. Bürgermeister Thomas Rieger, Gemeinde Brunnen

Gemeinde Brunnen

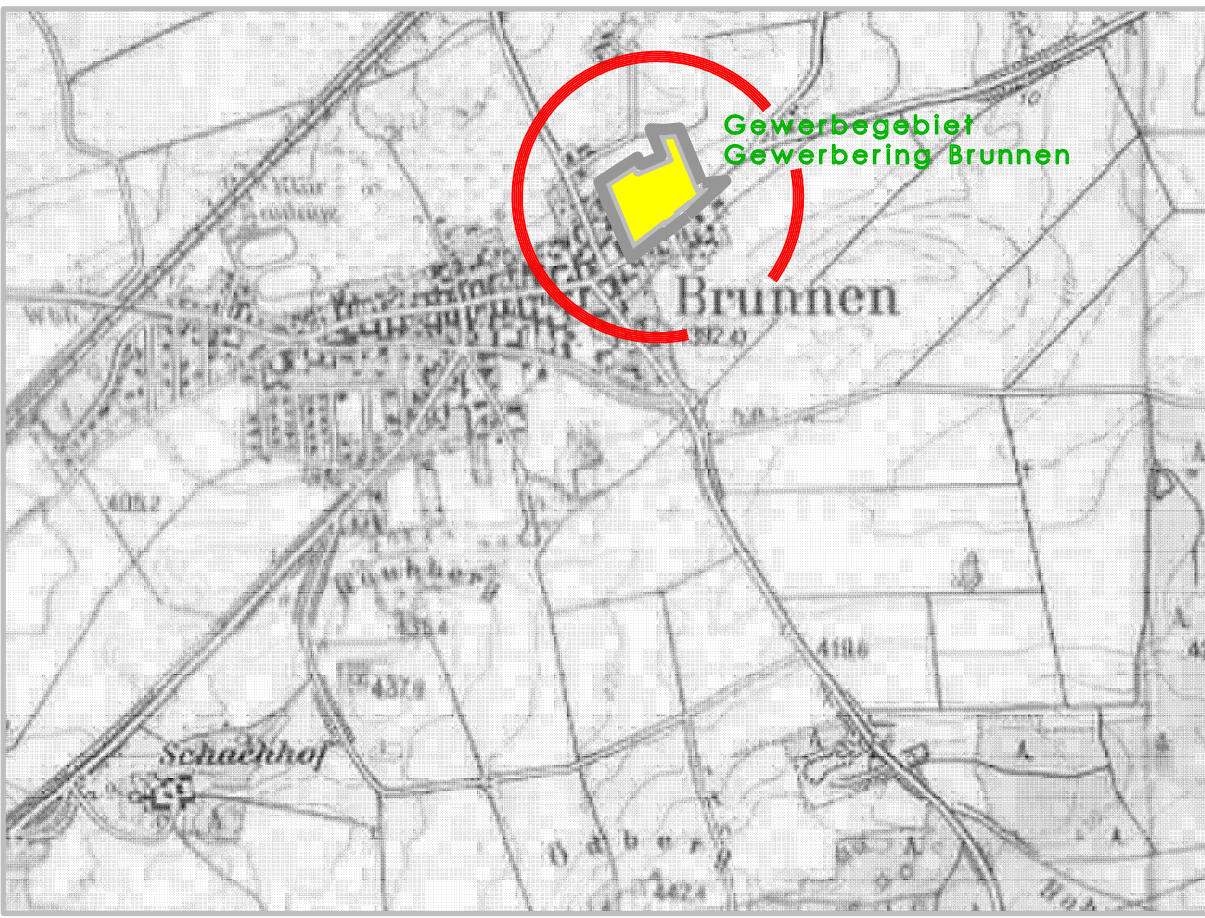
Landkreis Neuburg/Donau-Schrobenhausen



Bebauungsplan Gewerbering Brunnen

Übersichtslageplan

M=1/25 000



Entwurfsverfasser:

Beratender Ingenieur
Dipl. Ing. (FH) Martin Käser
Kaiser Straße 15 a 86676 Nach
Tel. 08435/1487 Fax. 08435/1650
e-mail: Kaeser-Martin@t-online.de

Grünordnung

Planungsbüro Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Leinbachplatz 16 86529 Schrobenhausen
Tel. 08252/81629 Fax. 08252/4362
e-mail: ecker-ing@t-online.de

Fassung vom 12. Dezember 2012

Proj. Nr. 302/19 (34)