Bebauungsplan "Am Albersbachweg - 1. Änderung"

Die Gemeinde Brunnen erläßt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, - den

Bebauungsplan "Am Albersbachweg - 1. Änderung" in Hohenried

als Satzung

Bestandteile:

I Bebauungsplanzeichnung und Übersichtslageplan

II Festsetzung durch Planzeichen

III Hinweise durch Planzeichen

IV Festsetzungen durch Text

V Hinweise durch Text

VI Verfahrensvermerke

VII Begründung

II. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,35 — max. zulässige Grundflächenzahl

2.2 GFZ 0,5 — max. zulässige Geschossflächenzahl

2.3 II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse zulässig

I+D — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss

2.4 WH=6,5m — max. Wandhöhe = 6,50 m, bei baulicher Nutzung 'II', gemessen an der bergseitig anliegenden OK Erschließungsstraße

2.5 WH=4,0m — max. Wandhöhe = 4,00 m, bei baulicher Nutzung 'I+D', gemessen an der bergseitig anliegenden OK Erschließungsstraße

3. Bauweise

3.1 o — offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

3.2 Baugrenze

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 Erschließungsweg mit Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

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

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

5.3 A1 — Ausgleichsfläche

5.4 Private Grünfläche

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

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 Umgrenzung von Flächen, die von der bebauung freizuhalten sind

III. Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. bestehende Gebäude

4. vorgeschlagener Baukörper

5. Maßangabe in Meter

6. Parzellengröße in m²

7. mögliche Versickermulde, schematische Darstellung, Lage und Größe veränderbar

IV. Festsetzungen durch Text

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

3.1 bei Bauweise 'I' und 'I+D':

max. zulässige Wandhöhe WH=4,00 m über höchst anliegender Erschließungsstraße bzw. natürlichem Gelände

3.2 bei Bauweise 'II':

max. zulässige Wandhöhe WH=6,50 m über höchst anliegender Erschließungsstraße bzw. natürlichem Gelände

4. Bauweise

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

Der Hausfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Dies gilt nicht bei Häusern mit Walmdach und quadratischem Grundriss.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

5.1.1 bei Bauweise 'I+D':

zulässig sind:

- gleichgeneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48°

5.1.2 bei Bauweise 'II':

zulässig sind:

- gleichgeneigte Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25°

5.1.3 Dachgauben

zulässig sind:

- Dachgauben ab einer Dachneigung von min. 35°
- max. Breite der Dachgaube von 2,0 m
- je Dachseite darf die Summe der Dachgaubenbreiten max 1/3 der Traufläänge des Hauptgebäudes einnehmen
- der Abstand der Gauben zum Ortgang muss min. 2,0 m betragen
- der Abstand zum First muss min. 1,0 m betragen.

5.2 Außenwände

zulässig sind:

- hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen
- Holzwände, jedoch keine Rundhölzer 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 1,0 m ohne sichtbaren Sockel.

Unzulässig sind geschlossene Zaunflächen (Mauer, Blech oder Holz).

6. Garagen

6.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren min. 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 überbauten 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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs.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 Mäharbeit 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 Saatmischung einzusäen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, sowie Dränagemaßnahmen 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 min. 10 Obstbäume gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Weiter ist an der Ostseite der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 637 auf 50 % der Länge der Flurstücksgrenze eine lockere Strauchpflanzung (min. 10 Pflanzen) gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen.
Die im Plan dargestellten Baumstandorte können, sowie 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

8.3.1 Bepflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baurbeiten 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.

8.3.2 Pflanzenliste 1: Bäume für private Grünflächen, Hochstamm
2 x 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)

8.3.3 Pflanzenliste 2: Obstgehölze Hochstamm,
Stammumfang 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	Ludwig Fröhe
Kirsche	Morellenfeuer

9. Niederschlagswasser

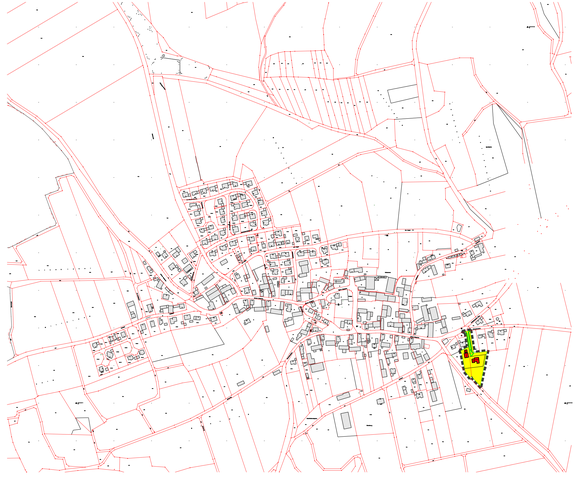
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken bzw. der südliche anschließenden Ausgleichsfläche zu versickern.

10. Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

I. Planzeichnung M = 1/1.000

Übersichtslageplan M = 1 / 5.000



V. Hinweise durch Text

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

2. Die Hausanschlusskabel des Bayernwerkes (vormals 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 Abs.1 DSchG, soweit sie nicht von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden.

4. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alle Bauvorhaben 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.
- Hausdränagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Eine Verslegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" so weit 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 beim Bayernwerk, Pfaffenhofen, zur Stellungnahme vorzulegen.

10. Die Abfallgefäße müssen zur Entleerung an den Albersbachweg verbracht werden.

VI. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Brunnen hat in der Sitzung vom 25. 07. 2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Albersbachweg" durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Albersbachweg-1.Änderung" gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Dabei wurde durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB informiert, ebenso, dass der Plan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

2. Der Entwurf des (Änderungs-) Bebauungsplanes in der Fassung vom 06. 03. 2019 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 04. 2019 bis 17. 05. 2019 öffentlich ausgelegt.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. 04. 2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB um Stellungnahme bis zum 17. 05. 2019 aufgefordert.

4. Die Gemeinde Brunnen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05. 06. 2019 den (Änderungs-) Bebauungsplan in der Fassung vom 06. 03. 2019, redaktionell ergänzt am 05. 06. 2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung:

Gemeinde Brunnen, den .....

Wagner
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des (Änderungs-) Bebauungsplanes wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Brunnen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Brunnen, den .....

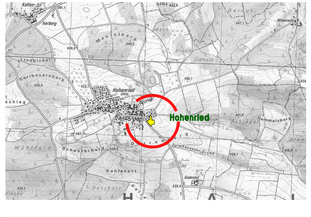
Wagner
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan "Am Albersbachweg-1.Änderung" ersetzt den Bebauungsplan "Am Albersbachweg" vollständig.
Begründung und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Gemeinde Brunnen — Landkreis Neuburg/Donau - Schrobenhausen

Bebauungsplan "Am Albersbachweg-1.Änderung"

Übersichtslageplan M=1/25 000



Entwurfsverfasser:
PLANEN + BERÄTEN
Beratender Ingenieur
Dipl.Ing.(FH) Martin Köser
Ingenieurbüro für Bauwesen
Rainer Str. 15 a
86676 Buch
Telefon: 08435-1487
Fax: 08435-1680
martin@koeser-ing.de

Gemeinde Brunnen
Brunnen, den

Fassung vom 6. März 2019 red. ergänzt am 5. Juni 2019

1.Bürgermeister Thomas Wagner, Gemeinde Brunnen