

**Bebauungsplan "Gewerberg Brunnen - Osterweiterung"**

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) den Bebauungsplan "Gewerberg Brunnen - Osterweiterung" als Satzung

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

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches A
2. GE Gewerbegebiet [§8 BauNVO]
3. Straßenbegrenzungslinie
4. Baugrenze
5. Grundstückszufahrt und Anbindung an bestehende Erschließungsstraße
6. Öffentliche Grünfläche
7. Private Grünfläche
8. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
9. GRZ = 0,8 Grundflächenzahl = 0,8
10. GFZ = 1,6 Geschosflächenzahl = 1,6
11. Abgrenzung zur Fläche der Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerberg Brunnen" und der Bauparzellen GE 1 und GE 2 mit unterschiedlichen zulässigen Schalleistungspegeln
12. zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzenliste 5.1
13. zu pflanzende Sträucher gemäß Pflanzenliste 5.2
14. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
15. WH = 8,00 m max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante (Bezugspunkt Grundstücksmitte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; gilt auch für baulich integrierte Betriebsleiterwohnungen
16. WH = 6,5 m max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante (Bezugspunkt Grundstücksmitte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche für baulich abgesetzte Betriebsleiterwohnungen

**C. Hinweise durch Planzeichen**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinie
- Flurnummer
- Maßangabe in Meter
- Grenze des bisherigen Baugebietes "Gewerberg Brunnen"
- Immissionsort IO 3
- Bezugspunkt für den Schallrichtungssektor mit Sektorlinien und Winkelpräzision der Zusatzkontingentfläche

**D. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet [GE] gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnung für Auflicht- und Betriebspersonal oder Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugrundeliegt und in Grundfläche und Bausumme untergeordnet ist, ist zulässig. Mit dem Betriebswohnungsbaubau darf erst nach Bebauung der gewerblichen Flächen begonnen werden. Nachträgliche sowie abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
  - 1.2 Wohnhäuser für Betriebsleiter 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
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze [II]
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,8
  - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ = 1,6
3. Bauweise
  - 3.1 Haus- bzw. Betriebsgebäudeproportionen Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufhöhe länger als die Gebäudebreite sein muss.
  - 3.2 Höhenlage Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,4 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
  - 3.3 Dachform und Dachmaterial Dachform und Dachmaterial ist schräg zulässig, sind nicht zugelassen, zulässig sind Sattel- und Pultdächer
  - 3.3.1 Betriebs- und Nebengebäude
    - Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial
  - 3.3.2 Dachform Satteldach
    - Wandhöhe max. 4,50 m
    - Dachneigung 18° bis 30°
  - 3.3.3 Dachform Pultdach
    - Wandhöhe max. 8,00 m (Bezugspunkt ist die Grundstücksmitte)
    - Dachneigung 18° bis 30°

**3.3.1 Dachform Pultdach**

- Wandhöhe/Fußhöhe max. 8,00 m (Bezugspunkt ist die Grundstücksmitte)
  - Dachneigung 10° bis 25°
- 3.3.2 Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen)**
- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial
  - ausgenommen Großformate und Trapezbleche
  - bei baulicher Nutzung iVd
    - Satteldach
      - Wandhöhe max. 4,00 m
      - Dachneigung 35° bis 45°

**3.3.2.1 Dachform Satteldach**

- Wandhöhe max. 4,50 m
- Dachneigung 18° bis 30°

**3.3.2.2 Dachform Pultdach**

- Wandhöhe/Fußhöhe max. 8,00 m
- Dachneigung 10° bis 25°

**4. Immissionsschutz**

- 4.1 Auf den Gewerbebetriebsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren Immissionsverhalten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, die nachfolgend aufgeführten Immissionskontingente zusätzlich der jeweiligen Zusatzkontingente  $I_{Zusatz}$  nicht überschreiten.
 

Teilfläche	Emissionsleistung $I_{E}$
GE1	Tag [6 - 22 Uhr] 59 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE2	57 dB(A)/m <sup>2</sup>
- 4.2 Für vorgesehene beide Teilflächen erhöhen sich die Immissionskontingente  $I_{E}$  für den im Logarithmus dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente  $I_{Zusatz}$ .
 

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel Anfang Ende	Tag	Zusatzkontingent $I_{Zusatz}$
Südost	+35° +45°		+4,0 dB(A)
- 4.3 Der Bezugspunkt  $I_{E}$  für den Richtungssektor markiert das Südwesteck des Gewerbegebietes Osterweiterung mit den GdK-Objektkoordinaten  $X=449253,50$ ;  $Y=538438,87$ . Der Sektor gilt für die in der vorstehende Tabelle benannte Öffnungswinkel mit Nordost, Ostnordost, Südost, Westnordwest (d.h. mathematisch positiv im Uhrzeigersinn).
- 4.4 Auf den Gewerbebetriebsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Flangebauten die vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente  $I_{E}$  errechnen sich nach der DIN 4589:2004-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten  $I_{E}$  der jeweiligen Teilflächen zusätzlich der jeweiligen Zusatzkontingente  $I_{Zusatz}$ . Die Relevanzgrenze der DIN 4589:2004-12 ist zu beachten.
- 4.5 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen ein Lärmgutachten oder nach 124 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle vorzulegen, das die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Gewerbegebiet nachweist. Auf die Vorlage eines Lärmgutachtens kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn die interne Immissionschutzbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens für nicht erforderlich hält.
- 4.6 Ertrachtlich ist die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben nur dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Immissionsgrenzwerte im Gewerbegebiet einschli. ggf. Zusatzkontingenten ergebenden Immissionskontingente.
- 4.7 Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- 4.8 Es sind Einleitungen als Maschenrost- oder Metallgitterröhre bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

**4. Immissionsschutz**

Teilfläche	Emissionsleistung $I_{E}$
GE1	Tag [6 - 22 Uhr] 59 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE2	57 dB(A)/m <sup>2</sup>

Für vorgesehene beide Teilflächen erhöhen sich die Immissionskontingente  $I_{E}$  für den im Logarithmus dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente  $I_{Zusatz}$ .

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel Anfang Ende	Tag	Zusatzkontingent $I_{Zusatz}$
Südost	+35° +45°		+4,0 dB(A)

Der Bezugspunkt  $I_{E}$  für den Richtungssektor markiert das Südwesteck des Gewerbegebietes Osterweiterung mit den GdK-Objektkoordinaten  $X=449253,50$ ;  $Y=538438,87$ . Der Sektor gilt für die in der vorstehende Tabelle benannte Öffnungswinkel mit Nordost, Ostnordost, Südost, Westnordwest (d.h. mathematisch positiv im Uhrzeigersinn).

Auf den Gewerbebetriebsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Flangebauten die vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente  $I_{E}$  errechnen sich nach der DIN 4589:2004-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten  $I_{E}$  der jeweiligen Teilflächen zusätzlich der jeweiligen Zusatzkontingente  $I_{Zusatz}$ . Die Relevanzgrenze der DIN 4589:2004-12 ist zu beachten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen ein Lärmgutachten oder nach 124 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle vorzulegen, das die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Gewerbegebiet nachweist. Auf die Vorlage eines Lärmgutachtens kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn die interne Immissionschutzbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens für nicht erforderlich hält.

Ertrachtlich ist die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben nur dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Immissionsgrenzwerte im Gewerbegebiet einschli. ggf. Zusatzkontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Es sind Einleitungen als Maschenrost- oder Metallgitterröhre bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

**4.7 Schallschlechte Hinweise zu Wohnungen**

Wohnungen für Auflicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter und -inhaber sind derzeit ansonsten und baurechtlich anspruchsvoller der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschallt werden. Dies ist vor allem durch eine beispielsweise günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungöffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

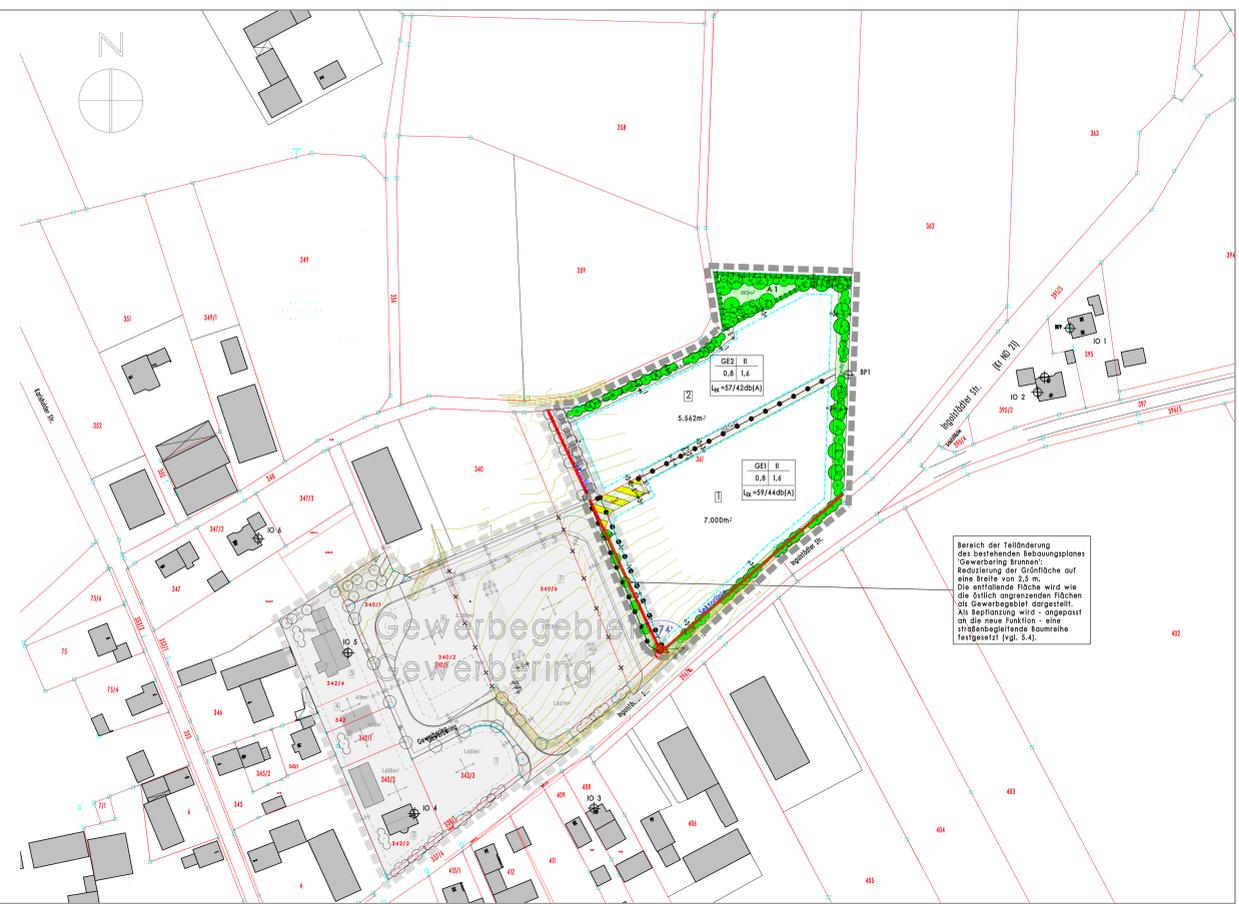
Zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Forderung ist neben dem deutschen Schallschutznachweis auch eine schallschlechte Untersuchung notwendig, die bestätigt, die umliegenden Betriebe bzw. Flächen den Nachweis führt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht eingeschallt werden.

**5. Grünordnung**

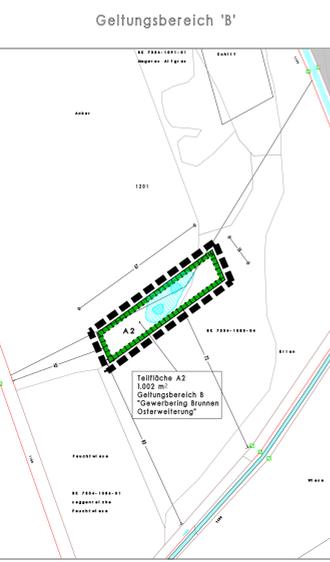
- 5.1 Bäume
  - 5.1.1 Bäume für öffentliche Grünflächen
    - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm
      - acer campestre Feldahorn
      - acer platanoides Spitzahorn
      - acer pseudoplatanus Bergahorn
      - carpinus betulus Hainbuche
      - crataegus avium Vogelbeere (in Art und Sorte)
      - cornus alba Mehlbeere
      - fraxino excelsa Schwarleiche Mehlbeere
      - quercus robur Stieleiche (in Art und Sorte)
      - tilia cordata Wollblume
  - 5.1.2 Bäume für private Grünflächen
    - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm
      - vgl. 5.1.1
      - melusica cornus Kastanie
      - ostobium Wahl der Bauherrn
- 5.2 Sträucher für öffentliche/private Grünflächen
  - Sträucher, 3x verpflanzt, 5/7 Triebst. 0 - 100 cm
    - cornus mas Kornelkirsche
    - corulus avellana Hasel
    - euonymus europaeus Pfaffenhütchen
    - fraxino alba Faulbaum
    - ligustrum vulgare Liguster
    - hamulus xylosteum Heckenkirsche
    - prunus spinosa Schlehe (nicht für Privatbereich)
    - hamulus carthartica Kreuzdorn
    - rosa arvensis Hundrose
    - rosa canina Hundrose
    - viburnum lantana Welliger Schneeball
    - viburnum opulus Gemeiner Schneeball

**A. Bebauungsplanzeichnung (Geltungsbereich 'A')**

M = 1 / 1.000



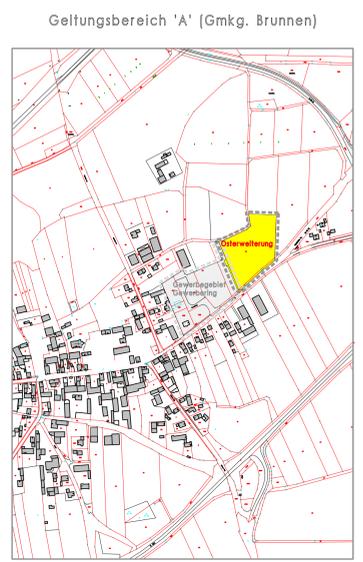
**Ausgleichsfläche A2 M = 1/1.000**



**G. Übersichtslageplan M = 1/5.000**



**G. Übersichtslageplan M = 1/5.000**



**F. Verfahrensmerkmale**

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates am 4. Juni 2014
  2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB vom 1. Oktober 2014 bis 3. November 2014
  3. Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB vom 1. Oktober 2014 bis 3. November 2014
  4. Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom ..... bis ..... und Einlegung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB
  5. Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB vom .....
  6. Ausfertigung der Satzungsänderung:
- Gemeinde Brunnen, den .....
- Gemeinde Brunnen, den .....

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

**Bebauungsplan "Gewerberg Brunnen - Osterweiterung"**

Übersichtslageplan M=1/25.000

Entwurfverfasser:

- Berater/Entwerfer: [Logo]
- Planungsleiter: [Logo]
- Technische Zeichner: [Logo]

Grünordnung/Umweltbericht:

- Planungsleiter: Karl Eckert
- Dipl. Landschaftsarchitekt: [Logo]

Planungszentrum: [Logo]

Lehrstuhl für: [Logo]

Telefon: 09382-9492

Fax: 09382-9494

Mail: brunn@bbr.de

Fassung vom 12. November 2014

POS - 432114 - Rev. 02.02.2015



# Gemeinde Brunnen

## Änderungssatzung

### „Gewerbering Brunnen-Osterweiterung / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 11.05.2016)

(Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Gewerbering Brunnen-Osterweiterung“)



*Geltungsbereich Änderungssatzung  
„Gewerbering Brunnen-Osterweiterung / 1. Änderung“*

**Änderung des seit 11.06.2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes  
„Gewerbering Brunnen-Osterweiterung“  
in der Fassung vom 15.04.2015 unter der Bezeichnung**

**„Gewerbering Brunnen-Osterweiterung / 1. Änderung“**

**(Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2015-TOP 8)**

---

Die Gemeinde Brunnen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbering Brunnen-Osterweiterung“ folgende

**Satzung**

**„Gewerbering Brunnen-Osterweiterung / 1. Änderung“**

**(Fassung vom 11.05.2016)**

**§ 1**

**Inhalt der Änderung**

**Planzeichnung**

Die im Bebauungsplan enthaltene Planzeichnung wird durch die neue Planzeichnung des IB Käser in der Fassung vom 11.05.2016 ersetzt.

Die Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Anlage) ist Bestandteil der Satzung.

**E. Hinweise durch Text**

Unter den Hinweisen durch Text wird folgender Punkt aufgenommen:

8. Müllgefäße

Müllgefäße sind zur Entleerung an die Erschließungsstraße „Gewerbering“ zu verbringen.

§ 2

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4

**Verfahrensvermerke**

- a) Änderungsbeschluss des Gemeinderates am 18.11.2015.
- b) Bekanntmachung der Aufstellung der Änderungssatzung/Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2016.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2016 bis 14.03.2016.
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2016 bis 14.03.2016.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.05.2016.

- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Brunnen, den 18.07.2016.

(Siegel)

.....  
Wagner  
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2016.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme 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 Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Brunnen, den 19.07.2016.

(Siegel)

.....  
Wagner  
Erster Bürgermeister

## **Begründung der Änderungssatzung**

Die Gemeinde Brunnen hat aufgrund einer erforderlichen Neuparzellierung des Gewerbegebietes und einer damit verbundenen notwendigen Anpassung der Erschließungsanlagen (Straße/Kanal), und da der Bebauungsplan die Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen bildet, eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbering Brunnen-Osterweiterung“ beschlossen.

Hierzu wird die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Planzeichnung durch eine neue Planzeichnung ersetzt, in der die Neuparzellierung der Bauparzellen im nördlichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes und der neue Straßenverlauf entsprechend dargestellt sind.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bringt keine Reduzierung der im Geltungsbereich enthaltenen Grünflächen mit sich.

Die durch die Verlängerung des Straßenverlaufs verlorene Grünfläche wird durch die zwischen den neu entstehenden Bauparzellen festgesetzten privaten Grünflächen weitestgehend kompensiert.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schrobenhausen, 19.07.2016  
Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen

Gemeinde Brunnen  
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

(Siegel)

Wagner  
Erster Bürgermeister