Festsetzungen

00. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

01. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet MD
Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind allgemein zulässig.
Fl.Nr. 2785 a) Im Erdgeschoß sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig
Fl.Nr. 2785 b) Wohnnutzung auch im Erdgeschoss zulässig

02. Maß der baulichen Nutzung

160 — zul. Grundfläche pro Grundstücksfläche als Höchstmaß, z.B. 160 m2
Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Bei Grundstücksteilungen verringert sich die zulässige Grundfläche im Verhältnis der Flächenanteile des geteilten Bauraums.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind bis zu einem Maß von 25 cm über der Rohdecke zzgl. 1 notwendigen Pfette (max 20 cm) zulässig.

2 — Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude als Höchstmaß, z.B. 2 WE
Einzelhäuser, Teile von Hausgruppen und Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude.

Umgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen

Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis zu 2/3 der Gebäudefront beträgt und wenn deren Tiefe bis 1,5 m beträgt.
Wintergärten sind nur erdgeschossig und bis zu einer max. Tiefe von 3 m zulässig.
Garagen, Stellplätze, untergeordnete und unbedeutende selbständige bauliche Anlagen, die gem. BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht im Bereich einer 15 m breiten Anbauverbotszone parallel zur Kreisstraße RO 13.

04. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Wohnweg von begrenzter Länge

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

Sichtdreieck mit Annäherungs- und Anfahrsicht

05. Grünflächen/ Grünordnung

Umgrenzung von privaten Grünflächen

Umgrenzung von privaten Wasserflächen mit zu erhaltendem und zu entwickelndem Gehölzsaum
Wasserwirtschaftlich notwendige Unterhaltsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt.

06. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

07. Versorgungsanlagen

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen sind nach Maßgabe der Versorgungsträger auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglgkeit ist zu gewährleisten.

08. Örtliche Bauvorschriften

Garagen/Nebengebäude — Die Erleichterungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO gelten auch für eine grenznahe Bebauung bis zu einer Entfernung von max. 85 cm zur Grundstücksgrenze.
Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Vorstellfläche von mind. 5 m einzuhalten.
Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Stellplätze — Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. IMBek. v. 12.02.1978
Stellplätze in nicht gewerblichen Anlagen sind aus Schotterrasen oder versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Dächer — Satteldach mit mittigem First parallel zur Gebäudelängsseite
Dachneigung 24- 27 °
Dachdeckung Dachziegel/ Dachsteine, naturrot
Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und gewerblichen Anlagen sind auch Pultdächer mit geringeren Dachneigungen und Blechdeckungen zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten — Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen bei einer Dachneigung von 27° zulässig.
Dachgauben sind als stehende Gauben mit Satteldach auszubilden. Die Summe der Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf ¼ der Gebäudelänge begrenzt. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 3 m betragen. Die Breite der Gaube darf 1,35 m nicht übersteigen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung — Für Dächer sind als Ausnahme auch andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dienen.

Einfriedungen — Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als sockellose, senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 130 cm zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch sockellose, hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 130 cm bzw. Hecken zulässig. Im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen und im Bereich von Sichtdreiecken sind Einfriedungen max. in einer Höhe von 100 cm zulässig. Es wird empfohlen, auf Einfriedungen an der „Mittenkirchener Str." ganz zu verzichten.

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

vorhandener Erdwall mit Wasserlauf

160 | II / 2 — max. Grundfläche | max. Anzahl der Vollgeschosse / max. Anzahl der Wohneinheiten

Nordpfeil

Derzeit bestehende Hauptwasserleitung der Marktgemeinde Bruckmühl mit Hausanschlussleitungen

Abwasserbeseitigung — Eine Ortskanalisation mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist geplant. Hausabwässer sind bis dahin über Mehrkammerausfaulgruben dem Grundwasser zuzuleiten.
Regenwasser ist zu versickern.

Genehmigungspflicht / Wasserrecht — Genehmigungsfreigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen unterliegen in einem Bereich von 60 m entlang des Hainerbaches und des Goldbaches der Genehmigungspflicht nach Art. 59 Bayerisches Wassergesetz.

Bestandsschutz — Bestehende Gebäude sind auf Grund ihrer Genehmigung bestandsgeschützt (passiver Bestandsschutz). Bei Nutzungsänderungen oder wesentlichen Erneuerungen und Umbauten sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekanntzugeben und nach denkmalpflegerischen Vorgaben zu sichern.
Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 2785 der Gem. Götting sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde bereits im Planungsstadium zu informieren, da hier die konkrete Vermutung besteht, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

Landwirtschaft — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke und Gebäude sowie die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

Planungsgrundlage — Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des digitalen Lageplans vom 20.08.2004 entwickelt.
Die eingezeichneten Sparten (bestehende Leitungen, soweit bekannt) wurden dem Entwurfsplan des Ingenieurbüros RoPlan für den Gehwegneubau und Straßenausbau im Zuge der Ortskanalisation (Stand Juli 2003) entnommen.
Für damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 23.06.2005 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB a. F. angeordnet.

Bruckmühl, den 28.06.2005
Markt Bruckmühl

Heinritzi
1. Bürgermeister

Präambel

Der Markt Bruckmühl erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) alte Fassung (a. F.),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts-Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.01.1997
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom	12.11.1999 bis 13.12.1999
öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB	vom	13.03.2000 bis 14.04.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom vom	12.11.1999 bis 13.12.1999 13.03.2000 bis 14.04.2000
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1BauGB	am	13.07.2000
ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am	14.07.2000
bis zur Behebung von Mängeln für unwirksam erklärt durch VGH-Urteil	vom	22.06.2004
Einleitungsbeschluss für ergänzendes Verfahren	am	22.07.2004
1. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB a. F.	vom	17.12.2004 bis 28.01.2005
2. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB a. F.	vom	18.04.2005 bis 03.05.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB a. F.	vom vom	27.12.2004 bis 28.01.2005 und 18.04.2005 bis 03.05.2005
Abwägungsbeschluss §3 Abs. 2 BauGB a. F.	am	17.03.2005 und 23.06.2005
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB a. F.	am	23.06.2005
Ortsübliche Bekanntmachung §10 Abs. 3 BauGB a. F.	am	01.07.2005

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus des Marktes Bruckmühl auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215, BauGB a. F. wurde hingewiesen.

Bruckmühl, den 26.07.2005
Markt Bruckmühl

Heinritzi
1. Bürgermeister

Markt Bruckmühl

Bebauungsplan Nr. 43 „Wiechs"

mit integriertem
Grünordnungsplan

2. Fertigung

Planfassung

Maßstab 1: 1000
0,56 m2
23.06.2005
F&F

Entwurfsverfasser

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

043–000–00