

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
- 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschlüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm.
- 0.1.3. EINFRIEDUNGEN**
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- 0.1.3.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun); Mauerwerk unzulässig; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig.
- 0.1.3.2. Höhe: Straßenseitig ab OK natürliches Gelände mind. 1,00 m und max. 1,20 m. Zwischen den Grundstücken und rückseitig bis 1,50 m ab OK natürliches Gelände.
- 0.1.3.3. Sockel und Mauern: Sockel und Mauern sind unzulässig.
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
- 0.1.4.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 0.1.4.2. Neben den Dachformen des Hauptdaches sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis DN 10° zulässig.
- 0.1.4.3. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdrucklässig zu gestalten.
- 0.1.4.4. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.
- 0.1.4.5. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsgangs)

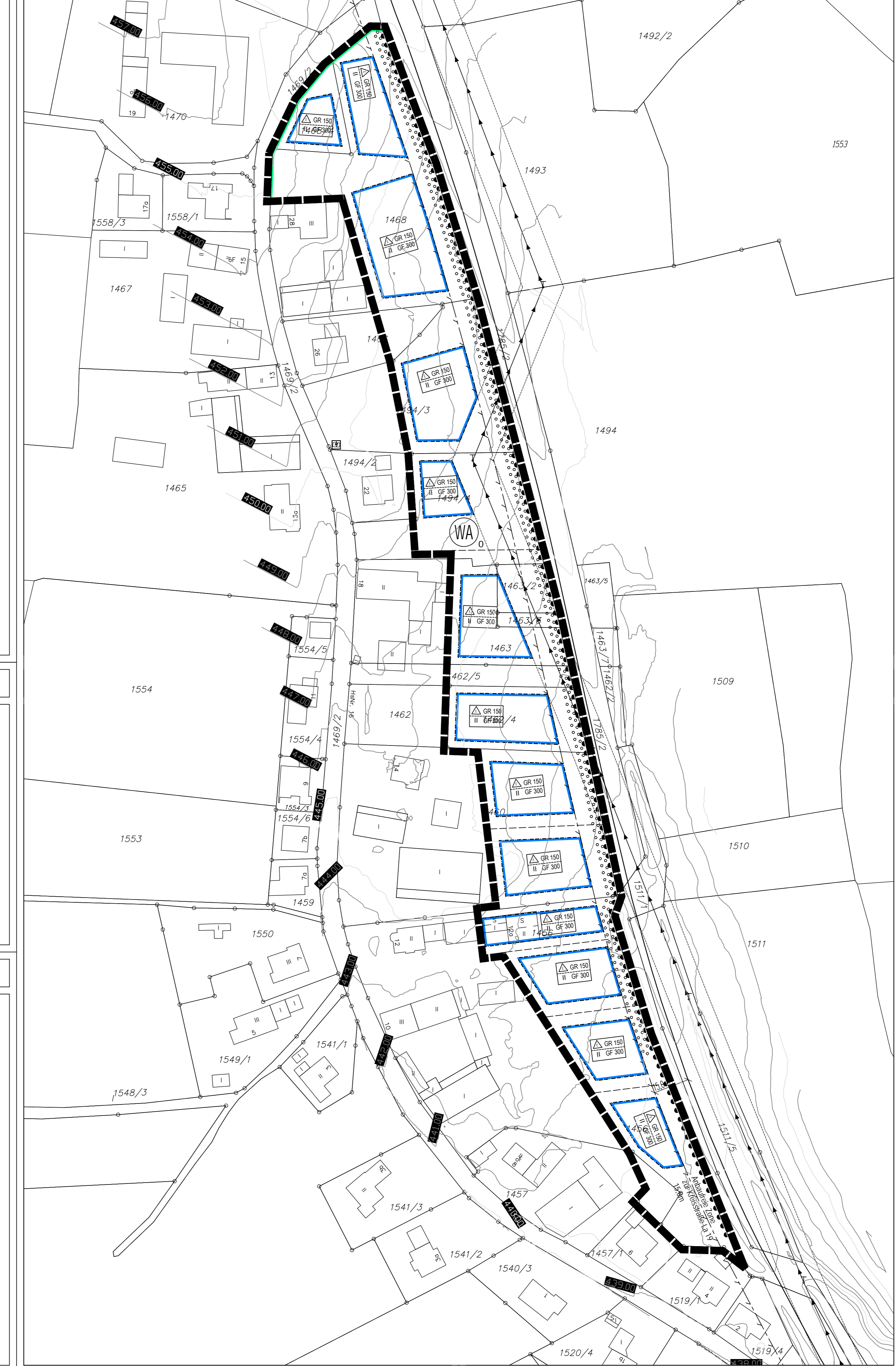
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5. GEBÄUDE**
- 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Wahlweise Gebäudtyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2.
- 0.1.5.2. Gebäudtypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.:
- Gebäudtyp I (Einzelhaus)** EG + DG Vollgeschoss
- Dachneigung 35° - 45°
Dachform Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
Farben rot, rotbraun, anthrazit
pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben als Satteldach- oder Schräggauuben zulässig
Die Anschlaghöhe einer Dachgaube darf max. 4,0 m betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerggiebel Zwerggiebel dürfen in der Breite 1/2 der Traufhöhe des Haupthauses nicht überschreiten.
Max. Tiefe: 1,50 m
Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Im Bereich des Zwerggiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
Dachüberstände max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig an der Traufe gemessen
Wandhöhe max. 4,80 m ab OK natürliches Gelände bergseitig
- Gebäudtyp II (Einzelhaus)** EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
- Dachneigung 20° - 35°
Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachdeckung Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
Farben rot, rotbraun, anthrazit
Dachgauben unzulässig
Zwerggiebel Zwerggiebel sind zulässig, wenn die Dachneigung des Zwerggiebels und des Daches gleich ist (bezogen auf dieselbe Dachseite).
Die Firstlinie des Zwerggiebels darf max. 2/3 der Dachhöhe betragen, d.h. diese muß mindestens 1/3 unter der Höhe des Firstes des Hauptdaches zurückbleiben.
max 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig an der Traufe gemessen
Dachüberstände max. 6,3 m ab OK natürliches Gelände bergseitig
Wandhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.6. BEBAUBARKEIT**
- 0.1.6.1. Jedes Baufenster darf mit maximal 1 Einzelhaus mit einer maximalen Grundfläche von 150m² und einer maximalen Geschosfläche von 300 m² bebaut werden.
- 0.1.6.2. Je Einzelhaus ist maximal 1 WE zulässig.
- 0.1.7. STELLPLATZBEDARF**
- 0.1.7.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bruckberg.
- 0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- 0.2. Grünordnung**
- 0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.2. **Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)**
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.1.1. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Bruckberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachhorn Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - SATZUNG**
Die Gemeinde Bruckberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Bachhorn Ost“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Bruckberg, den 1. Bürgermeister Hutzenhaler
- Bruckberg, den 1. Bürgermeister Hutzenhaler
- Bruckberg, den 1. Bürgermeister Hutzenhaler

TEXTLICHE HINWEISE

- A. WASSERWIRTSCHAFT**
- Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ist der Untergrund nicht ausreichend sicherfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren vorzulegen. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgrases nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
- Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürgtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
- B. DENKMALSCHUTZ**
- Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
- Art. 8 DSchG**
Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 1.1. Wohnbauflächen**
- 1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.2. **GF 300** maximal zulässige Geschosfläche je Bauparzelle, z. B. 300 m²
- 2.6. **GR 150** maximal zulässige Grundfläche je Bauparzelle, z. B. 150 m²
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- 2.7.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl, Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung
- 2.8.** Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß
max. Wandhöhe s. 0.1.5.2.
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. **0** offene Bauweise
- 3.1.1. **△** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5.1. **—** Baugrenze
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. **—** Straßenbegrenzungslinie
- 6.2. **—** Zu- und Ausfahrtsverbot, ausgenommen bestehende Zufahrten für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- 8. HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. **—** 20 KV-Mittelspannungsfreileitung mit Schutzzone (zur Maßnahmen nicht geeignet)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 13.1.1. **•••••** lockere raumbildende Gehölzpflanzung, privat, ein Gehölz / 6,25m²
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13. **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1. **1494** Flurstücksnummer
- 16.2. **o** Grenzstein
- 16.3. **—** Flurstücksgrenze
- 16.4. **□** Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
- 17. VERSCHIEDENES**
- 17.1. **---** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 17.2. **—** Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
- 17.3. **—** Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen
- 17.4. **—** Anbauzone
Hier: 15,0 m zur Kreisstraße La 19

B e b a u u n g s p l a n
Bachhorn Ost

Gemeinde: Bruckberg
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bruckberg erläßt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2008) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 d. Gesetzes v. 15.05.2018 (GVBl. S. 240) sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, reuigefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlensstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 14. November 2018

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Entwurf: 14.11.2018
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2018-3335/Entwurf

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude und daher hinsichtlich deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt.
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten gestattet.