

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BRUNN-AUTOBAHN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- GE1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nummerierung des Teilbereichs.
- Zulässig** sind die Nutzungen gem. § 8 BauNVO wie folgt:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Stromtankstellen
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:**
- Vergnügungsstätten, Autohöfe, LKW-Stellplätze als Rastplätze/mit Rastabstütz, Tankstellen außer Stromtankstellen,

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- 2.1 GRZ 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt.
- 2.2 BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie (§ 23 BauNVO). Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Abweichen von Gebäudeteilen (auch überwiegend) ist bis zu einem Abstand von 5 m zulässig.
- 3.3 Maßangabe in Metern

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- 4.1 Straßengrenzlinie
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage in m NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG) Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.1 Stromtankstelle
- 4.3.2 Gehweg
- 4.3.3 Landwirtschafflicher Weg
- 4.4 Bauverbotszone gem. BayStrWG
- 4.5 Bauverbotszone gem. FStrG
- 4.6 Baubeschränkungszone gem. FStrG
- 4.7 Verkehrsgrün

5. Flächen für Versorgung, Entsorgung und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauBG)

- 5.1 Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, z.B. Abwasser, Wasserversorgung, Strom und Telekom
- 5.2 Flächen für Elektroversorgung (Trafostation)
- 5.3 Flächen für Abwasserentsorgung (Pumpstation)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
- 6.1 öffentl. Grünfläche, gem. textl. Festsetzungen Pkt. 8.8.4 Öffentliche Grünfläche, Wiesenansaat extensiv. Außerhalb Ansaatflächen gem. textl. Festsetzungen Pkt. 10 Artenliste Bäume und Pkt. 11 Artenliste Flächenpflanzung.

7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)

- RRB Bestand** natürlich gestaltete Flächen mit Rückhaltefunktion, Bestand
- RRB** Fläche für Entwässerungsgraben
- RRB** natürlich gestaltete Flächen mit Rückhaltefunktion, Planung Die genaue Lage und Dimensionierung ist in einem Wasserrechtsverfahren festzulegen
8. Pflanzflächen
- Pflanzung von Bäumen entsprechend Artenliste, öffentliche Fläche, Standort variabel
 - Pflanzung von Bäumen entsprechend Artenliste, privat, Standort variabel
 - Baumbestand, zu erhalten
 - Pflanzung von Sträuchern entsprechend Artenliste, öffentlich/privat
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ausgangsbebauungsplans

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 444/2 Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze vorhanden mit Grenzstein
- Höhenschichtlinie Bestand mit Höhenangabe m über NN
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Weitere Darstellungen aus dem Ausgangsbebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Breite kombinierter Geh-/Radweg
 - Gehweg
 - Bankette
 - Landwirtschafflicher Weg
 - Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, z.B. Abwasser, Wasserversorgung, Strom und Telekom
 - Private Grünfläche
 - Grundstücksgrenze, Teilung variabel nach Bedarf, Abstandsflächenregelungen der BayBO weiterhin gültig, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben. private Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken, auf jeder Seite mindestens 2 m breit, in der Lage - bezogen auf die tatsächliche Grundstücksgrenze - veränderbar. Arten siehe Auswahlliste Gehölzpflanzung, Gehölzpflanzung auf mind. 50 der jeweiligen Fläche.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise des Ausgangsbebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ (in Kraft getreten am 27.04.2016) für die Änderungsfälle aufgehoben und durch die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ ersetzt. Der Umweltbericht und die Eingriffsregelung des Ausgangsbebauungsplans bleiben gültig und werden durch Ergänzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ angepasst.

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung Die Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brunn-Autobahn“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

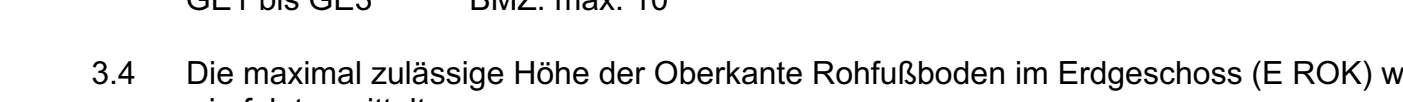
3. Art und Maß der baulichen Nutzung Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Gewerbegebiet (Zulässigkeit entsprechend Angaben in der Planzeichnung)
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen

3.2 Es ist in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß zulässig.

3.3 Es ist in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) als Höchstmaß zulässig.

3.4 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (E ROK) wird wie folgt ermittelt:



Gebäude im GE1: Höhe E ROK maximal 1 m über Bezugspunkt
Gebäude im GE2: Höhe E ROK maximal 0,50 m über Bezugspunkt
Gebäude im GE3: Höhe E ROK maximal 0,30 m über Bezugspunkt

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Abweichende offene Bauweise Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands ist zulässig.
- 4.2 Baulinie Für das GE1 ist eine Baulinie (§ 23 BauNVO) entsprechend Planzeichnung festgesetzt. Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Abweichen von Gebäudeteilen (auch überwiegend) ist bis zu einem Abstand von 5,0 m zulässig.
- 4.3 Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art 8 BayBO mit folgender Abweichung: Der untere Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen ist das hergestellte Gelände. Auf Punkt 5 (Geländehöhe) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig. Insbesondere sind dies auch befestigte Lagerflächen, Stellplätze Zufahrten und Zugänge.
5. Geländegestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern Ausschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 5,0 m. Stützmauern sind bis 4,0 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Hinterpflanzung zu versehen. Zulässig sind auch Gabionen bis zu einer Höhe von 3 m. Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Ausnahmen: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schützen in gleichem Maße auf oder graben ab.
6. Gebäude
- 6.1 Gebäudehöhe Firsthöhe bei geneigten Dächern: max. 15,0 m, gemessen von E ROK bis OK First. Flachdächer: max. 13 m, gemessen von E ROK bis Oberkante Attika. Technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung, z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge oder auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig.
- 6.2 Dachformen - geneigte Dächer: Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach und Sheddach. Dachneigung mindestens 9°, höchstens 28° - Flachdächer sind zu begrünen, soweit nicht für Photovoltaik genutzt.
- 6.3 Dachaufbauten: Dachgauben und Dachreiter sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind ab einer Größe von 3 m² genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet und geeignet sind, diesen zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Werbeanlagen dürfen nicht höher als die First der Hauptgebäude angeordnet werden.

5. Geländegestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern Ausschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 5,0 m. Stützmauern sind bis 4,0 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Hinterpflanzung zu versehen. Zulässig sind auch Gabionen bis zu einer Höhe von 3 m. Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Ausnahmen: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schützen in gleichem Maße auf oder graben ab.

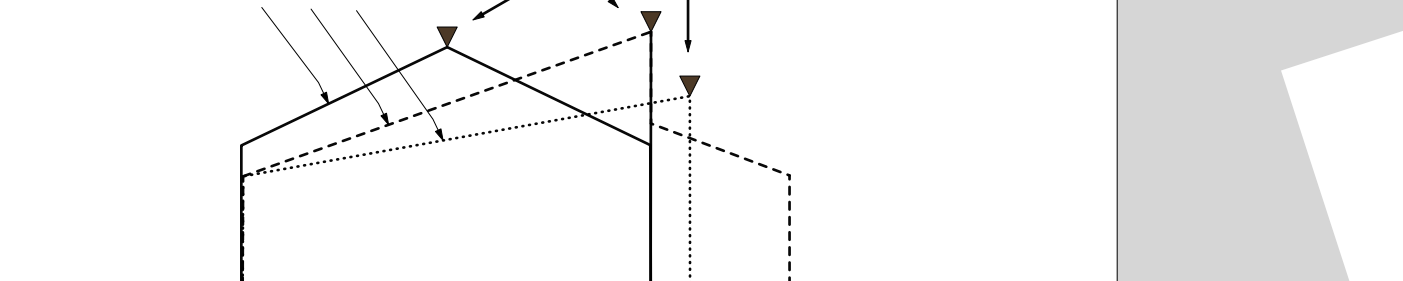
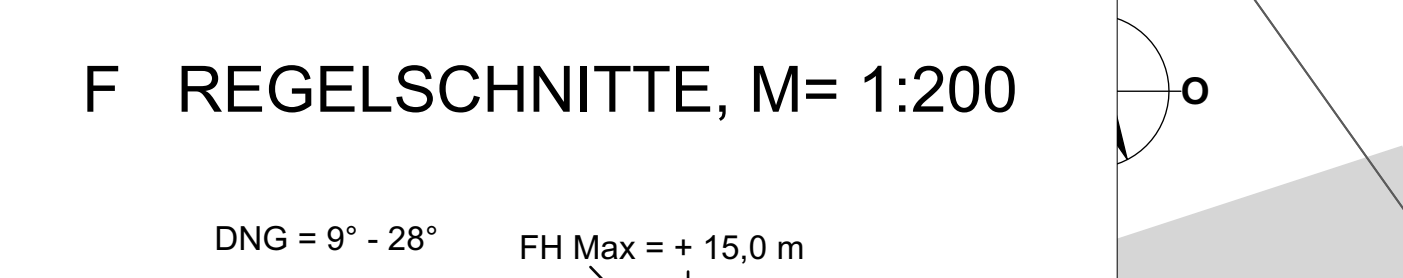
6. Gebäude

- 6.1 Gebäudehöhe Firsthöhe bei geneigten Dächern: max. 15,0 m, gemessen von E ROK bis OK First. Flachdächer: max. 13 m, gemessen von E ROK bis Oberkante Attika. Technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung, z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge oder auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig.
- 6.2 Dachformen - geneigte Dächer: Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach und Sheddach. Dachneigung mindestens 9°, höchstens 28° - Flachdächer sind zu begrünen, soweit nicht für Photovoltaik genutzt.
- 6.3 Dachaufbauten: Dachgauben und Dachreiter sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind ab einer Größe von 3 m² genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet und geeignet sind, diesen zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Werbeanlagen dürfen nicht höher als die First der Hauptgebäude angeordnet werden.

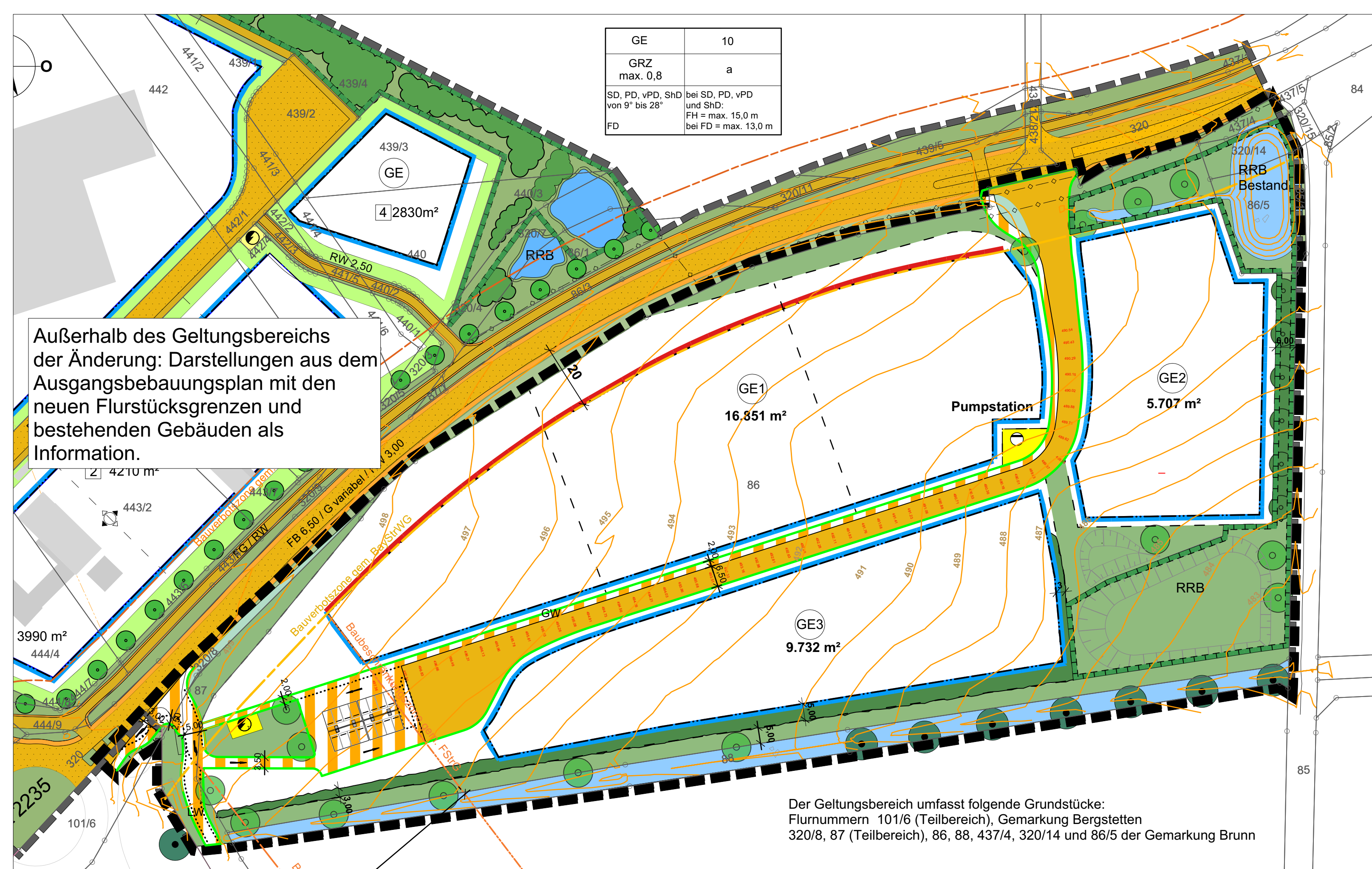
10. Artenliste Bäume (Auswahlliste)

1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn*
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche*
Populus tremula - Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche*
Tilia cordata - Winter-Linde*
Tilia tomentosa - Silber-Linde*
* = Straßenbäume
2. Wuchsordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Ainus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hain-Buche
Obstbäume (mindestens Halbstamm)
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
11. Artenliste Flächenpflanzung
- 11.1 Artenliste Bäume
Acer campestre - Feldhorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - gem. Esche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde
- Mindestpflanzqualitäten: 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 12 - 14 cm
Anteil baumförmiger im Pflanzverband mindestens 15%

F REGELSCHNITTE, M= 1:200

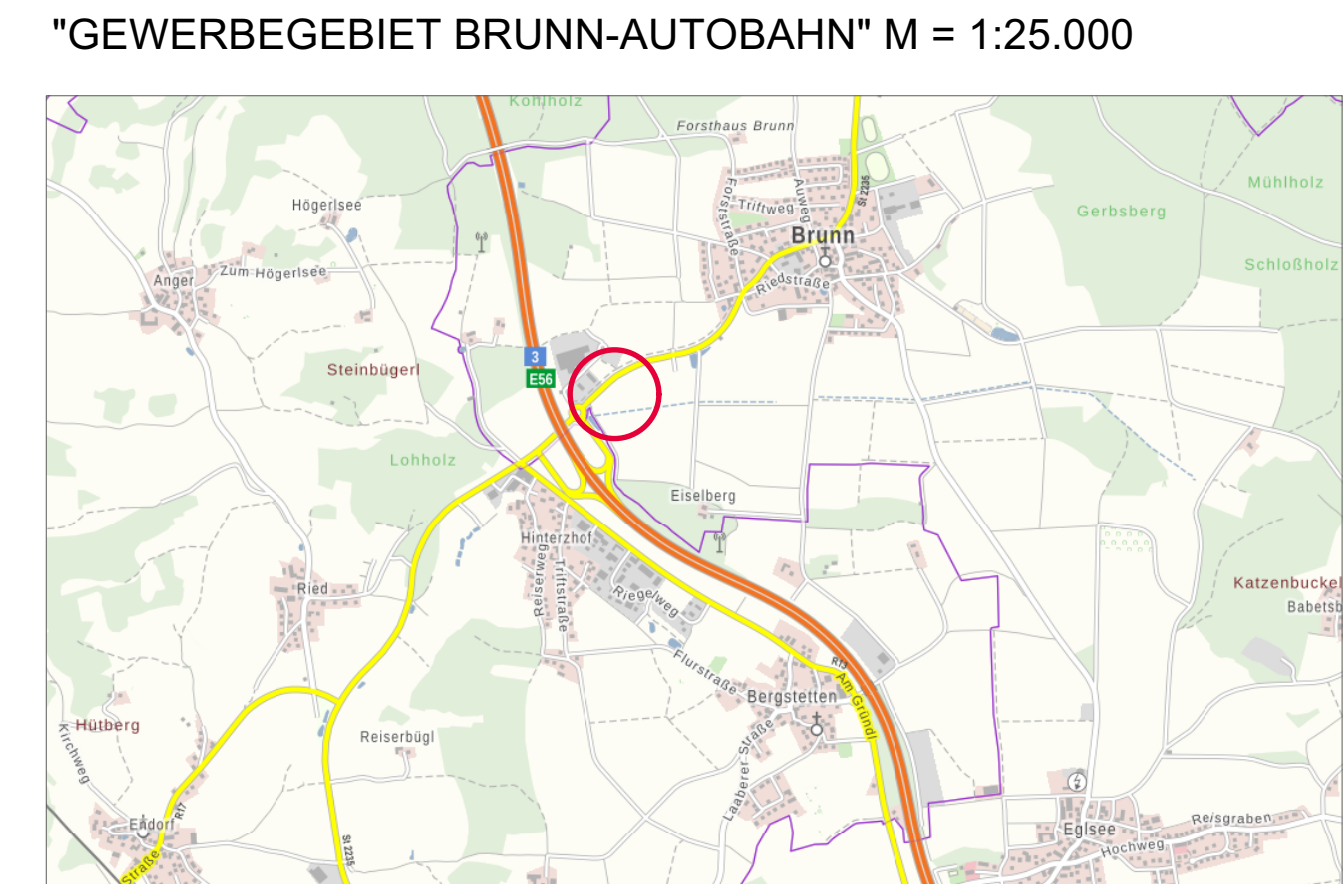


Außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: Darstellungen aus dem Ausgangsbebauungsplan mit den neuen Flurstücksgrenzen und bestehenden Gebäuden als Information.



Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Flurnummern 101/6 (Teilbereich), Gemarkung Bergsetten
320/8, 87 (Teilbereich), 86, 88, 437/4, 320/14 und 86/5 der Gemarkung Brunn

ÜBERSICHTSPLAN GEBIET: 1.ÄNDERUNG "GEWERBEGETBIET BRUNN-AUTOBAHN" M = 1:25.000



Quelle: LfU

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Brunn hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brunn-Autobahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 fand in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 statt
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 hat in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Brunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Brunn, den
1. Bürgermeister Karl Söllner (Siegel)
7. Ausgefertigt Gemeinde Brunn, den
1. Bürgermeister Karl Söllner (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brunn-Autobahn" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brunn-Autobahn" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Laaber zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG ist hingewiesen worden.
- Gemeinde Brunn, den
1. Bürgermeister Karl Söllner (Siegel)

Gemeinde Brunn, den

1. Bürgermeister Karl Söllner (Siegel)

Gemeinde Brunn, den

GEMEINDE BRUNN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LAABER
JAKOBSSTRASSE 9
93164 LAABER
TELEFON 09156/34010
WWW.GEMEINDE-BRUNN.DE
Landkreis: Regensburg

1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Brunn-Autobahn" mit integriertem Grünordnungsplan



- Reinhalt: Maßstab: 1:25.000
- A. LAGEPLAN 1:1.000
 - B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 - C. ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN
 - D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 - E. TEXTLICHE HINWEISE
 - F. REGELSCHNITTE ALS HINWEIS 1:200
 - G. VERFAHRENSVERMERKE

Fassung Vorentwurf vom 02.10.2023

Entwerfer:
KEHRER-TECHNIK
LAPPERSDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 | TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE