

Bebauungsplan "Hohenried-Nord"

Die Gemeinde Brunnen, Landkreis Neuburg/Donau - Schrobenhausen, erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) den Bebauungsplan "Hohenried - Nord" als Satzung.

Bestandteile

- A. Planzeichnung
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensmerkmale
- G. Begründung (Umweltbericht)

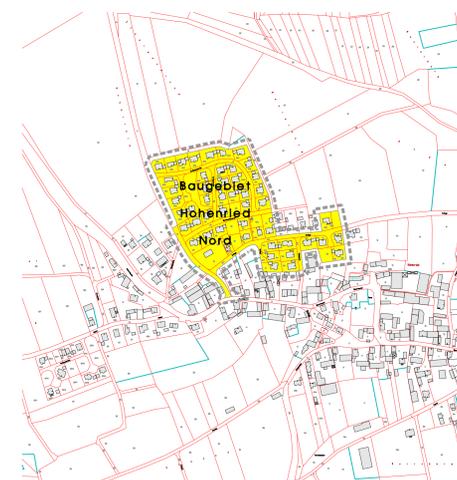
A. Planzeichnung - Bebauungsplan M = 1 / 1.000



B. Festsetzungen durch Planzeichen

| | | | |
|-------------------|--|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | | Nur Einzelhäuser zulässig |
| WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO (Die in §4 Abs.3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig) | | Doppelhäuser nur bei baulicher Nutzung "HD" und auf den Bauparzellen Nrn. |
| MD | Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO | | Abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss von Grenzgaragen sind zulässig. |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA/MD) | | Öffentliche Verkehrsfläche |
| I+D | Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss | | Straßenbegrenzungslinie |
| II | Bauliche Nutzung "II" nur im MD zulässig. Im WA aus Gründen des Nachbarschutzes nur ausnahmsweise auf den dafür geeigneten Baugrundstücken zulässig. | | Kinderspielfeld |
| U+I+D | Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. | | Öffentliche Grünfläche |
| | Baugrenze | | Trafostation |
| GRZ = 0,35 | Grundflächenzahl = 0,35 | | Pflanzgebot / Vorhandene Großbäume |
| GFZ = 0,5 | Geschossflächenzahl = 0,5 | | |

Übersichtslageplan M = 1 / 5.000



C. Hinweise durch Planzeichen

| | |
|--|--|
| | vorhandene Wohngebäude / Garagen (in Bestandsschutz) |
| | geplante Wohngebäude / Garagen |
| | Flurstückung |
| | Maßangabe in Meter |
| | Flurnummer |
| | vorgeschlagene / bestehende Grundstücksgrenzen |
| | Starkstromleitung |

D. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung und Bauweise
Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO und teilweise als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in §4 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen nicht zulässig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen. Im Baugebiet ist eine abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO zulässig. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind unter Einhaltung der Brandschutzbestimmungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) sind zulässig:
I+D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Wandhöhe max. 4,00 m (es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand). Dachneigung 24° bis 45°, max. Firsthöhe 8,50 m. Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°. Grundflächenzahl (GRZ) 0,35. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.
II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze im Dorfgebiet (MD), im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise auf den dafür geeigneten Baugrundstücken (Nachbarschutz) zulässig. Wandhöhe max. 6,20 m im Dorfgebiet (MD), im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 6,00 m (es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand). Dachneigung 15° bis 30°, max. Firsthöhe 8,50 m. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Grundflächenzahl (GRZ) 0,35. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

G. Begründung

Die Gemeinde Brunnen hat aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wegen der besseren Raumnutzung, einer Erhöhung des Wohnkomforts und auch um der vorhandenen Nachfrage nach einer moderneren Bauweise zu entsprechen, eine Änderung der Bebauungspläne "Hohenried-Nordwest" und "Hohenried-Nordwest II" beschlossen. Die Änderung der beiden Bebauungspläne wird unter Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohenried-Nord" durchgeführt.

Die in den bisherigen Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne gemäß den damals geltenden Bebauungsplansatzungen errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz. Die von der Gemeinde Brunnen beabsichtigten Ziele sollen unter anderem durch eine Erhöhung der baulichen Nutzung auf den dafür geeigneten Grundstücken im Baugebiet auf zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) unter Anpassung der Dachneigungen und der Zulässigkeit weiterer Dachformen sowie der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur besseren Nutzung der Dachgeschosse erreicht werden. Dachaufbauten sind, im Baugebiet eine ruhige, harmonische Dachlandschaft sicherzustellen, die sich zudem in die vorhandene Topografie des Baugebietes einfügt, erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

Die bisher in den beiden Baugebieten zwingend festgesetzten baulichen Nutzungen entfallen ersatzlos. Durch die vorgesehene Erhöhung der baulichen Nutzung, einem zukünftig besser möglichen Dachgeschossausbau und der Möglichkeit, in Grenzgebäuden Aufenthaltsräume zu errichten, wird zudem dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (siehe hierzu auch Appell der Bayer. Staatsregierung an die Kommunen im Bulletin vom 13. 12. 2002 zur Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung) Rechnung getragen. Neben Satteldächern sollen zukünftig auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise höhenversetzte Pultdächer zulässig sein.

Durch verschiedene Dachformen ist eine wesentliche Auflockerung des Siedlungsbildes zu erwarten. Um die Erhöhung der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Wandhöhe massiver erscheinender Wohnhäuser im Baugebiet harmonisch in das Ortsbild einzufügen, wurde bei der baulichen Nutzung "II" eine geringere Dachneigung (15° bis 30°) festgesetzt und auf Dachaufbauten verzichtet. Zudem wurde, um im Baugebiet keine zu hohen Gebäude zu erhalten und aus Gründen des Nachbarschutzes eine Begrenzung der Firsthöhen aufgenommen.

Da es sich bei den beiden Baugebieten nicht um einen gewachsenen Ortskern mit übermäßigem dörflichen Charakter im allhergebrachten Sinn, sondern um

- F. Verfahrensmerkmale:**
- Aufstellungs- / Änderungsbeschluss des Gemeinderates am 29. 09. 2010
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB vom 26. 10. 2011 bis 28. 11. 2011 (Öffentliche Plandiskussion am 10. 11. 2011)
 - Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB vom 27. 10. 2011 bis 28. 11. 2011
 - Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom bis und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB bis.....
 - Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB am
 - Ausfertigung der Satzungsänderung:
- Gemeinde Brunnen, den Bürgermeister: Johann Wengler
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs.3 BauGB am Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungsatzung mit der 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 § 44 Abs.4 BauGB, sowie des §215 Abs.1 BauGB hingewiesen.
- Gemeinde Brunnen, den Bürgermeister: Johann Wengler

- Dachformen
Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise höhenversetzte Pultdächer zulässig. Bei baulicher Nutzung "II" sind keine Krüppelwalmdächer zulässig. Bei baulicher Nutzung "I+D" und "U+I+D" sind keine Walmdächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Dächer sind mit naturrotten, naturbraunen Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
 - Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig bei den baulichen Nutzungen "I+D" und "U+I+D". Dachaufbauten sind in Form von Schräg-, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldachaufbauten entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Einzelbreiten der Giebeln sind bis 1,50 m zulässig. Negative Dachaufbauten (Dachschneitten) sind nicht zulässig. Dachaufbauten bei baulicher Nutzung "II" sind nicht zulässig. Bei zulässigen Zwerchgiebeln handelt es sich um keine Dachaufbauten.
 - Außenwände
Außenwände sind als verputzte, hell gefärbte Mauerflächen bzw. mit senkrecht angeordneter Holzverkleidung auszuführen. Bei der Fassade von Holzhäusern sind keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblatungen zugelassen.
 - Garagen und Nebengebäude, Stellplätze
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer oder einer der im Baugebiet zulässigen Dachformen (hier entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes) mit einer niedrigeren Dachneigung (mind. 15°) zulässig. Die Dachneigung ist mit gleichem Material wie beim Hauptgebäude auszuführen. Bei beidseitigem Grenzansatz sind Garagen gestalterisch aneinander abzustimmen. Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.
- Garagenvorplätze dürfen in einer Tiefe von 5,00 m (Stauraum) zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Bei der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten (Garagen werden mitgezählt, - Garagenvorplätze nicht).
- An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten. Als max. Wandhöhe sind analog der BayBO 3,00 m festgesetzt. Nebengebäude sind in der Gestaltung mit den Garagen abzustimmen; sie dürfen eine Nutzfläche von 20 m² nicht überschreiten.
- Einfriedungen
Als Einfriedung an der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechten Latten und Metallzäune (keine Wellblech- oder Metallpilferzäune) zulässig, die einschließlich des Sockels eine Höhe von 1,00 m (Sockel max. 30 cm) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune und als Einzäunung am Rande des Baugebietes sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m (Sockel max. 0,10 m) zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
- Geländeveränderungen, Stützmauern
Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, soweit sie zur straßenmäßigen Erschließung (Anbindung) des Grundstückes erforderlich sind. Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nur im notwendigen Umfang zulässig.
- Eingrünung, Bepflanzung
Die im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohenried-Nordwest II" in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegten Bereich der Grundstücke sind in einer Breite von 5 m mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die sonstigen nicht überbauten Teile der Grundstücke sind bevorzugt mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Grundstück ist ein Baum vorzuziehen. Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Baugebietes ist auf durchgehende geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) zu verzichten.
- Bestandsschutz
Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

"ältere" Neubaugebiete handelt, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohenried-Nord" keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Umweltbericht (§2a BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- auf Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter,
- auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen Umgang und effiziente Nutzung von Energie,
- auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie auf sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen,
- auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,

zu erwarten.

Gemeinde Brunnen, den Bürgermeister: Johann Wengler

Gemeinde Brunnen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan "Hohenried - Nord"

Entwurfsverfasser: **Beratender Ingenieur Dipl. Ing.(FH) Martin Köser** Gemeinde Brunnen

Bismarckstraße 18 a 84676 Buch

Telefon: 09423/1849 Fax: 09423/1850

E-Mail: koerer-martin@online.de

Fassung vom 15. Dezember 2011 I. Bürgermeister: Johann Wengler, Gemeinde Brunnen

Proj. Nr. 352/10



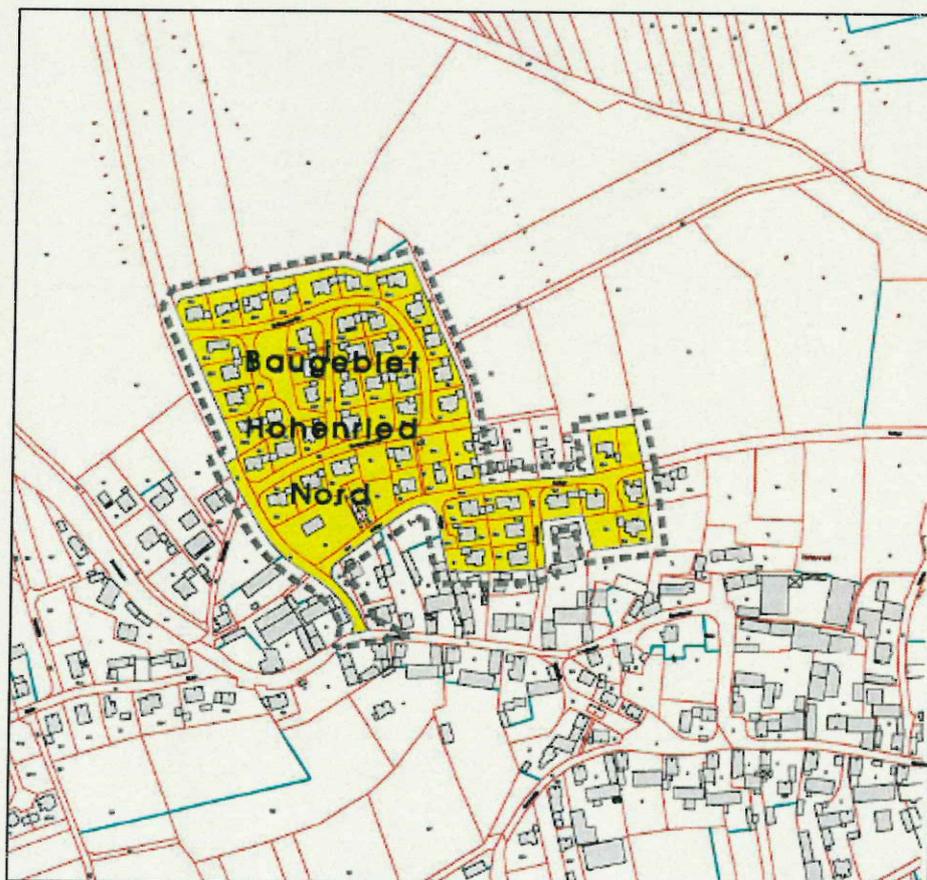
Gemeinde Brunnen

Änderungssatzung

„Hohenried-Nord / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 16.09.2015)

(Änderung Bebauungsplan „Hohenried-Nord“)



*Geltungsbereich Änderungssatzung
„Hohenried-Nord / 1. Änderung“*

**Änderung des seit 18.05.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Hohenried-Nord“ in der Fassung vom 15.12.2011 unter der Bezeichnung**

„Hohenried-Nord / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2015-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 allgemeine Wohngebiet „Hohenried-Nord“ folgende

Satzung

„Hohenried-Nord / 1. Änderung“

(Fassung vom 16.09.2015)

§ 1

Inhalt der Änderung

Die Änderungssatzung „Hohenried-Nord / 1. Änderung“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Baugebietes „Hohenried-Nord“.

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

A. Planzeichnung

Planzeichen-Schablone

Das in der Planzeichnung als „MD“ dargestellte Grundstück FINr. 192 der Gemarkung Hohenried wird als „WA“ festgesetzt.

Hierzu wird die in der Planzeichen-Schablone enthaltene Festsetzung „MD“ in „WA“ geändert.

Die in der Schablone für das bisherige WA angegebene Wandhöhe (6,00 m) wird auf 6,20 m geändert.

In den Planscheibenschablonen werden folgende, unter Punkt B „Festsetzungen durch Planzeichen“ angeführte Planzeichen, ergänzt:

- „a“ Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
- „E“ Nur Einzelhäuser zulässig.
- „ED“ Doppelhäuser zulässig (nur bei baulicher Nutzung I+D).

Baugrenzen

Die Baugrenze für das Grundstück FlNr. 192 wird neu wie folgt festgesetzt:

- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze:
Abstand von 5,00 Meter zur Straße „Am Anger“.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze:
Abstand von 3,00 Meter zur „Moosstraße“.
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze:
Abstand von 3,00 Meter zu den Grundstücken FlNrn. 200 und 201 der Gemarkung Hohenried.

Auf der nördlichen Bauparzelle an der Moosstraße auf Grundstück FlNr. 192 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken FlNrn. 200 und 201 eine Grenzbebauung mit einer Garage/Carport gemäß Art. 6 BayBO unter Einhaltung eines Abstandes von 5,00 m zur Moosstraße (Grundstückszufahrt) zulässig.

Auf den Grundstücken FlNrn. 72, 73/3, 184, 204, 206, 208, 210 und 212 der Gemarkung Hohenried werden die noch fehlenden oder nicht geschlossenen, stumpf auslaufenden Baugrenzen ergänzt bzw. geschlossen.

Die Planskizze des IB Käser (Fassung 16.09.2015) mit der Darstellung der entsprechenden Baugrenzen ist der Änderungssatzung als Anlage beigefügt.
Sie ist Bestandteil der Änderungssatzung.

Gliederkette

Der Verlauf der Gliederkette zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird in der Planzeichnung entsprechend der Bebauungsplanänderungen angepasst (siehe beiliegende Planskizze vom 16.09.2015).

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Signatur „MD“

Die Signatur „MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO“ wird ersatzlos gestrichen.

- Signatur „Gliederkette“

Der Klammerzusatz „(WA/MD)“ der Erläuterung zur Signatur der Gliederkette „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ wird durch den Klammerzusatz „(I+D / II)“ ersetzt.

- Signatur „II“

Die in Satz 1 zur Signatur „II“ enthaltenen Wörter „nur im MD zulässig“ sowie Satz 2 „Im WA aus Gründen des Nachbarschutzes nur ausnahmsweise auf den dafür geeigneten Baugrundstücken zulässig“ entfallen.

Es wird folgender Zusatz aufgenommen:
„Maximal zwei Vollgeschosse zulässig.“

- Signatur „ED“

Die Signatur „ED“ erhält folgende neue Fassung:

„Doppelhäuser nur bei baulicher Nutzung „I+D“ und auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrundstücken zulässig.“

D) Festsetzungen durch Text

Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“

- Der bisherige Satz 1

„Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.“

erhält folgende neue Fassung:

„Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.“

Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“

- Der bisherige Satz 1

„Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) sind zulässig.“

erhält folgende neue Fassung: *„Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig.“*

- Erläuterung - Signatur „II“ – Satz 1

„Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze im Dorfgebiet (MD), im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise auf den dafür geeigneten Baugrundstücken (Nachbarschutz) zulässig.“

erhält folgende neue Fassung: *„Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.“*

- Erläuterung - Signatur „II“ – Satz 2

„Wandhöhe max. 6,20 m im Dorfgebiet (MD), im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 6,00 m (es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand).“

erhält folgende neue Fassung:

„Wandhöhe für bauliche Nutzung „II“ max. 6,20 m (es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand).“

Nr. 6 „Garagen und Nebengebäude, Stellplätze“

- Der bisherige Satz 1

„Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer oder einer der im Baugebiet zulässigen Dachform (hier entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes) mit einer niedrigeren Dachneigung (mind. 15°) zulässig.“

erhält folgende neue Fassung:

„Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.“

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Verfahrensvermerke

- a) Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **18.03.2015**.
- b) Bekanntmachung der Aufstellung der Änderungssatzung/Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.06.2015**.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.06.2015** bis **20.07.2015**.
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **11.06.2015** bis **20.07.2015**.
- d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom **02.10.2015** bis **16.10.2015**.
- d) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **02.10.2015** bis **16.10.2015**.
- f) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **18.11.2015**.
- g) Ausfertigung der Satzungsänderung:
Gemeinde Brunnen, den **02.12.2015**.
- h) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **04.12.2015**.
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.




.....
Wagner
Erster Bürgermeister

Gemeinde Brunnen, den 04.12.2015.




.....
Wagner
Erster Bürgermeister

Begründung der Änderungssatzung

Die Gemeinde Brunnen hat aufgrund eines vorliegenden Antrags eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hohenried-Nord“ beschlossen.

Das im Baugebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellte Grundstück Flurnummer 192 der Gemarkung Hohenried soll in drei Bauparzellen aufgeteilt und mit Wohnhäusern bebaut werden.

Hierzu wird eine Änderung des bisher festgesetzten Dorfgebietes (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) durchgeführt.

Die Änderung der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf Grundstück Flurnummer 192 entspricht den im Baugebiet tatsächlich vorzufindenden Gegebenheiten.

Eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung (ausschließlich Wohnbebauung) nicht realisierbar.

Um eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes sicherzustellen wird zudem die im Bebauungsplan auf dem Grundstück festgesetzte Baugrenze entsprechend erweitert bzw. angepasst.

Zudem werden im Baugebiet auf den Grundstücken FINrn. 72, 73/3, 184, 204, 206, 208, 210 und 212 der Gemarkung Hohenried teilweise nicht vorhandenen bzw. nicht geschlossenen Baugrenzen entsprechend ergänzt.

Im gesamten Baugebiet waren bisher lediglich im Dorfgebiet (Grundstück Flurnummer 192) eine uneingeschränkte bauliche Nutzung „II“ und im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Flurnummern 186 und 189 aus Gründen des Nachbarschutzes eine ausnahmsweise bauliche Nutzung „II“ zulässig. Um eine Ungleichbehandlung zu vermeiden, wird auch auf den zwischen den Grundstücken FINrn. 186, 189 und 192 liegenden Grundstücken FINrn. 190 und 191 der Gemarkung Hohenried eine bauliche Nutzung „II“ zugelassen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Änderung der Art der baulichen Nutzung nur für ein Grundstück vorgenommen wird und hierdurch nur ein sehr kleiner und somit untergeordneter Teilbereich des insgesamt 55 Grundstücke umfassenden Geltungsbereiches des Baugebietes betroffen sind.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass hierdurch keine Grundzüge der Planung berührt sind.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schrobenhausen, 04.12.2015
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Brunnen
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Wagner
Erster Bürgermeister

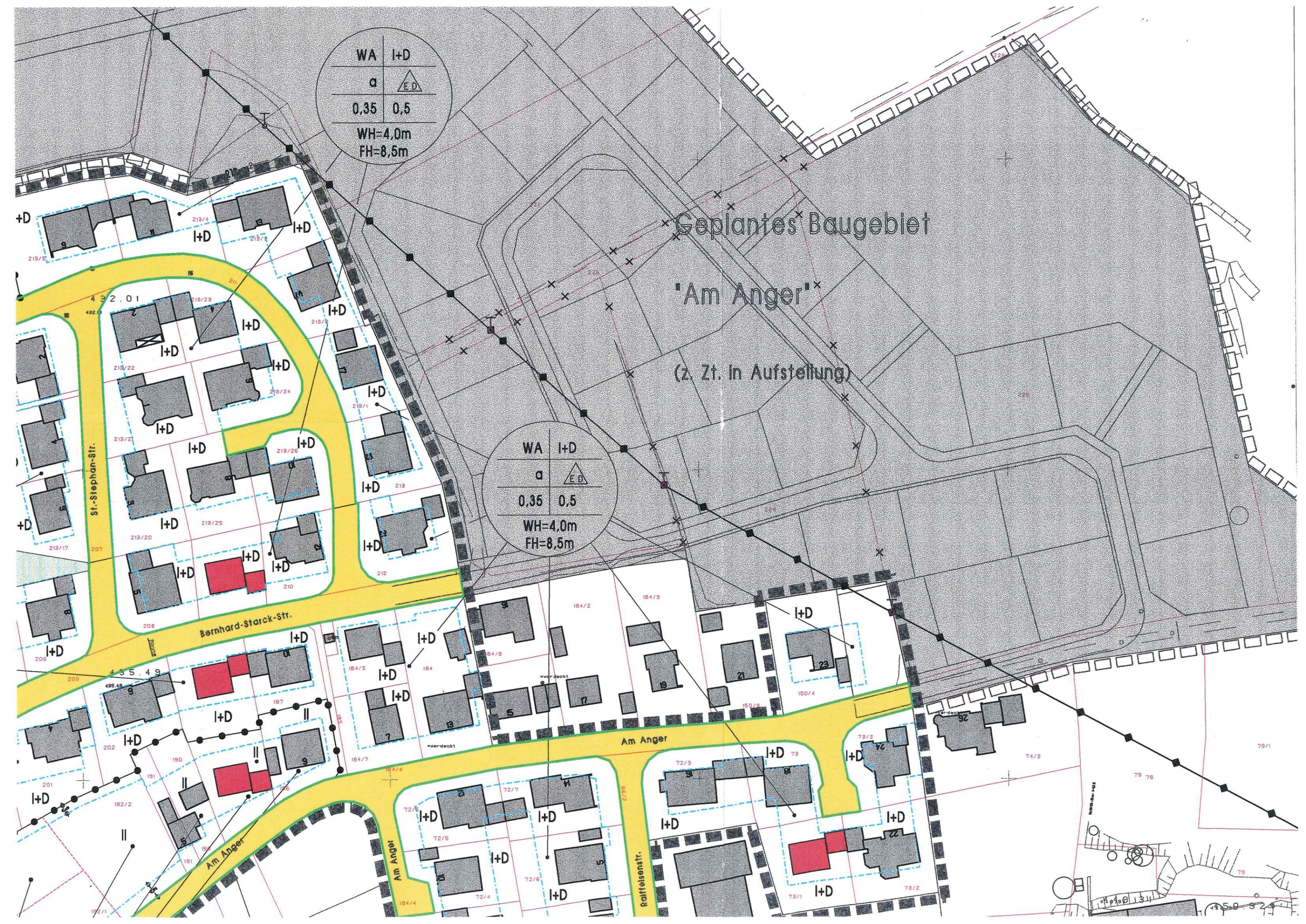
| | |
|---------|---|
| WA | I+D |
| a |  |
| 0,35 | 0,5 |
| WH=4,0m | |
| FH=8,5m | |

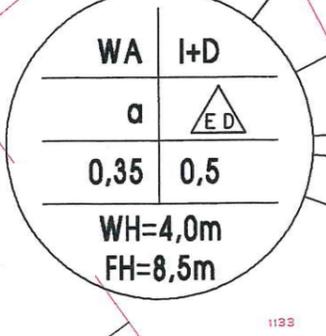
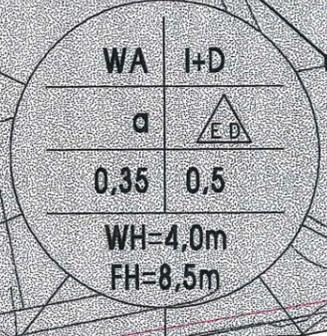
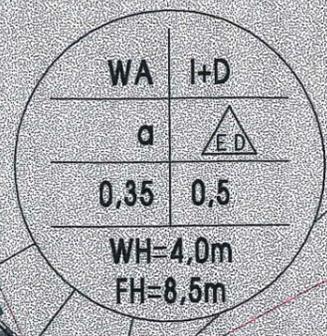
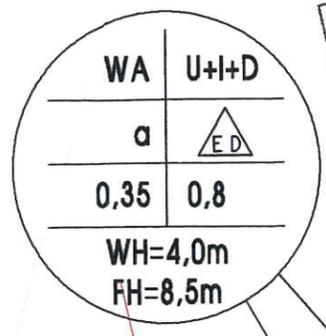
Gepantes Baugebiet

"Am Anger"

(z. Zt. in Aufstellung)

| | |
|---------|---|
| WA | I+D |
| a |  |
| 0,35 | 0,5 |
| WH=4,0m | |
| FH=8,5m | |





Geplantes Baugebiet
 "Am Anger"
 (z. Zt. in Aufstellung)

