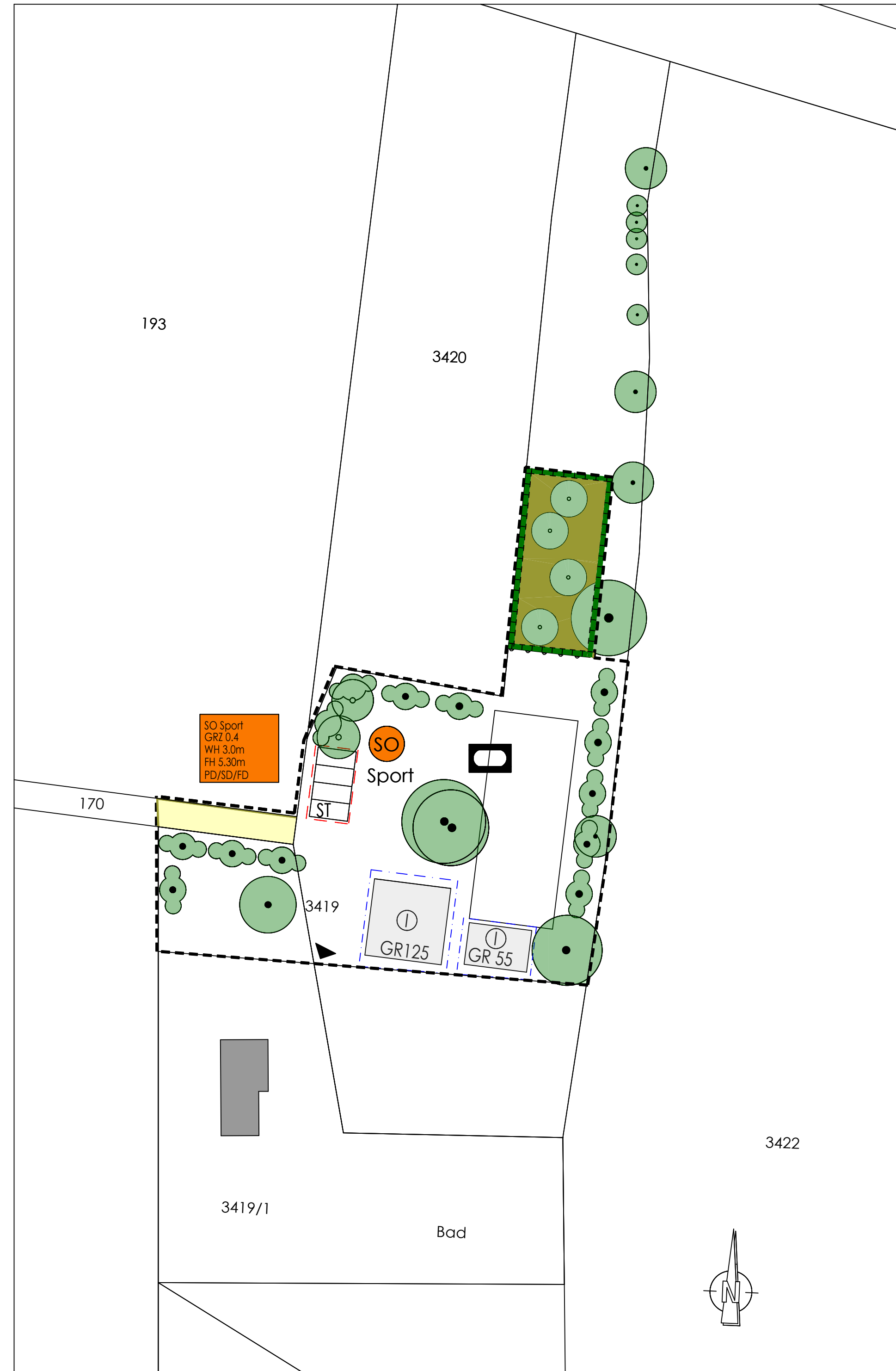


## A. Planzeichnung:



## A.1. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für Freizeit und Sport

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GR 125 zulässige Grundfläche  
GRZ 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
Durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung im Sinne des §19(2) BauNVO und durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine bauliche Nutzung von insgesamt 0.4 zulässig.  
WH 3.0m max. zulässige Wandhöhe in m  
FH 5.30m max. zulässige Firsthöhe in m  
 Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

Sportanlage

### 5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

### 6. Grünordnung

zu erhaltender Baum, bei Abgang zu ersetzen  
 zu pflanzender Baum, STU 16/18 m, Drahtballierung heimischer Laubbäume, z. B. Spitz- oder Bergahorn  
 Sträucher/ Gehölze zu erhalten  
 Sträucher/ Gehölze zu pflanzen

### 7. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 8. Ausgleichsfläche

Umgrenzung Ausgleichsfläche  
 Ausgleichsfläche

## A.2. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen  
1452 Flurstücksnummer  
 vorgeschlagenes Gebäude (beispielhaft)  
 bestehendes Gebäude  
 Stellplätze  
 vorgeschlagene Stellplätze (beispielhaft)  
 Einfahrt/ Zufahrt Schwimmbad

## B.1. Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) für Freizeit und Sport.  
Zulässig sind:  
- Sportanlagen  
- Vereinsgebäude/Vereinsheime

### 2. Maß der baulichen der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Angabe:  
- der maximal zulässigen Grundfläche  
- der maximal zulässigen Wandhöhe. Als Wandhöhe -WH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (geneigte Dächer), gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).  
- die Oberkante des Fertigfußbodens wird für die Gebäude und die Sportanlage mit max. 5,04/2,0 m ü. NN festgelegt  
- der maximal zulässigen Firsthöhe. Als Firsthöhe -FH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante First.  
- der maximalen Anzahl der Vollgeschosse

### 3. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind Satteldächer 10° - 22°, Pultdächer 10° - 15° und begrünte Flachdächer zulässig. Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Stellplätze und Verkehrsflächen

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Bruckmühl in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

### 5. Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstandsflächen gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauangebe zu berücksichtigen.

### 6. Einfriedigungen

Alle Einfriedigungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für kleinere durchlässigen Bodenabstand von 15cm zu errichten.

### 7. Grünflächen

Die Bepflanzung der Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Bestehende Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu sichern und zu unterhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen.

Entsprechend des Planeintrages ist im Nordwesten des Grundstücks eine 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und zwei Laubbäumen anzulegen. Die Bäume sind mit einem Grenzabstand von 4,00 m zu landwirtschaftliche Fläche zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind gemäß Pflanzliste spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen müssen den Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, offenen Stellplätze und Zugänge zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Stellplätze sowie befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rosenfugen).

## 8. Artenschutz/ Beleuchtung

Nur Leuchten als abgeschirmter Leuchentyp; Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel <70°. Blaulichtfilter; Reduzierung der Lichtpunkthöhe; gezielte Lichtlenkung durch geeignete Installation und Reflektoren; geschlossenes Gehäuse und geringe Oberflächentemperatur; keine Bodeneinbaustrahler und Skybeamer; kein reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K; Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau); dauerhafte Beleuchtungen nur auf die Arbeitszeiten beschränkt, außerhalb der üblichen Arbeitszeiten mit Bewegungsmeldereinsatz.

## 9. Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Eingriffsgrundstück Flurnummer 3419. Auf dem bestehenden, nach Norden zur Staatsstraße führenden, bewachsenen Wirtschaftsweg und an den seitlichen Böschungens anschließenden Hochstaudenstämmen sowie auf einem Teil der westlich anschließenden Ackerfläche wird eine mesophile Hecke angelegt. Im Randbereich zur westlich angrenzenden Ackerfläche wird auf einem ca. 3m breiten Pflanzstreifen ein Altgrasstreifen angelegt. Die Einsaart der Fläche erfolgt mit einer artreichen autochthonen Grünlandmischung. Die Anlage der Hecke mit Altgrasstreifen erfolgt auf einer Länge von ca. 26m und einer Breite von ca. 12,60m, davon sind ca. 3m im westlichen Bereich als Pufferstreifen ausgebildet. Die bestehende Hecke im Süden wird durch die Maßnahme verstärkt und in Richtung Norden weitergeführt und ergänzt. Die bestehenden jungen Eschen werden in die Hecke integriert. Sie sind in einem schlechten Zustand und können auf längere Sicht durch die Neupflanzung ersetzt werden. Die Eingriffsbewertung und Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Pflanzregel für die Anlage der mesophilen Hecke:  
Pflanzung von Bäumen I. und II. Wuchsordnung mit der Pflanzgröße STU 14-16, 3cv; m.B. und von Landschaftssträuchern. 2cv. 100-150, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Verwendung von autochthonem Pflanzgut

Artenliste Laubbäume I. und II. Wuchsordnung:  
Acer campestre Feldahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Salix caprea Sal-Weide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus minor Feld- Ulme

Artenliste Sträucher:  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix purpurea Purpur-Weide

## B.2. Hinweise durch Text

### 1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Durchführung des Bauvorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach §§ DSchG und sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

### 2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung.

### 3. Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten bzw. faktischen Überschwemmungsgebiet. Bei Starkregen und Sturzlutereignissen ist eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen. Deshalb wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten und eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

### 4. Barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Menschen mit Behinderungen den Aufenthalt zu erleichtern.

### 5. Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Solarenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

### 6. Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### 7. Grünflächen / Pflanzliste

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume nach DIN 18920 vor schädigenden Umwelteinflüssen zu bewahren. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zusätzlich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Es wird empfohlen, für die Bepflanzung der Grünflächen folgende Pflanzen zu verwenden.

Artenliste 1:  
Heimische Laubbäume 2. Ordnung: Pflanzgröße STU 14-16, 3cv; m.B.  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Artenliste 2:  
Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:  
Autochthone Landschaftssträucher: 2cv, 100-150, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.  
Ameleantier ovalis Gemeine Felsenbime  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“ zu verwenden.

### 8. Artenschutz

Für die Durchführung von Gehölzpflegungen oder Ausrodungen ist der gesetzlich erlaubte Fällzeitraum zu beachten. Keine Rodungen zwischen 1. März und 30. September eines Jahres.

### 9. Immissionsschutz

Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben u. a. mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Besucher des Sport- und Freizeitgeländes haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB am 03.04.2025
2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB vom 07.10.2025 bis 07.11.2025
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2025 bis 07.11.2025
3. öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet gemäß §3 (2) BauGB vom 00.00.2025 bis 00.00.2025
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 00.00.2025 bis 00.00.2025
5. Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB am 00.00.2025

Markt Bruckmühl, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Richard Richter, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Markt Bruckmühl, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Richard Richter, 1. Bürgermeister

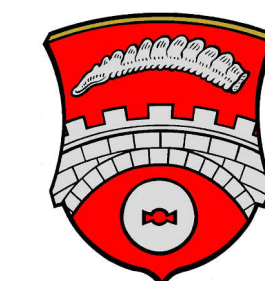
9. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §4 Abs.3 i.1. 2 und 4 BauGB und die §§14 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bruckmühl, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Richard Richter, 1. Bürgermeister

Präambel:

Die Marktgemeinde Bruckmühl erläßt auf Grund  
- des Baugesetzbuches (BauGB)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
in der jeweils letztgültigen Fassung zum Datum des Satzungsbeschlusses diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.



Markt Bruckmühl  
Bebauungsplan Nr. 85  
"Sport- und Freizeitgelände am Schwimmbad"  
im Bereich der Flurnummern 3419/1, 3419/1T und 170/T  
Gemarkung Bruckmühl

Planfassung vom: 20.01.2026  
Stand der Kartengrundlage 2025  
M 1/500

Planverfasser:  
Bauplanungsbüro Humpel  
Nadja Wagner Dipl.Ing. (FH)  
Architektin  
Schlesienweg 18  
83052 Bruckmühl  
Tel.: 08062-726134  
e-mail: info@humpel.eu