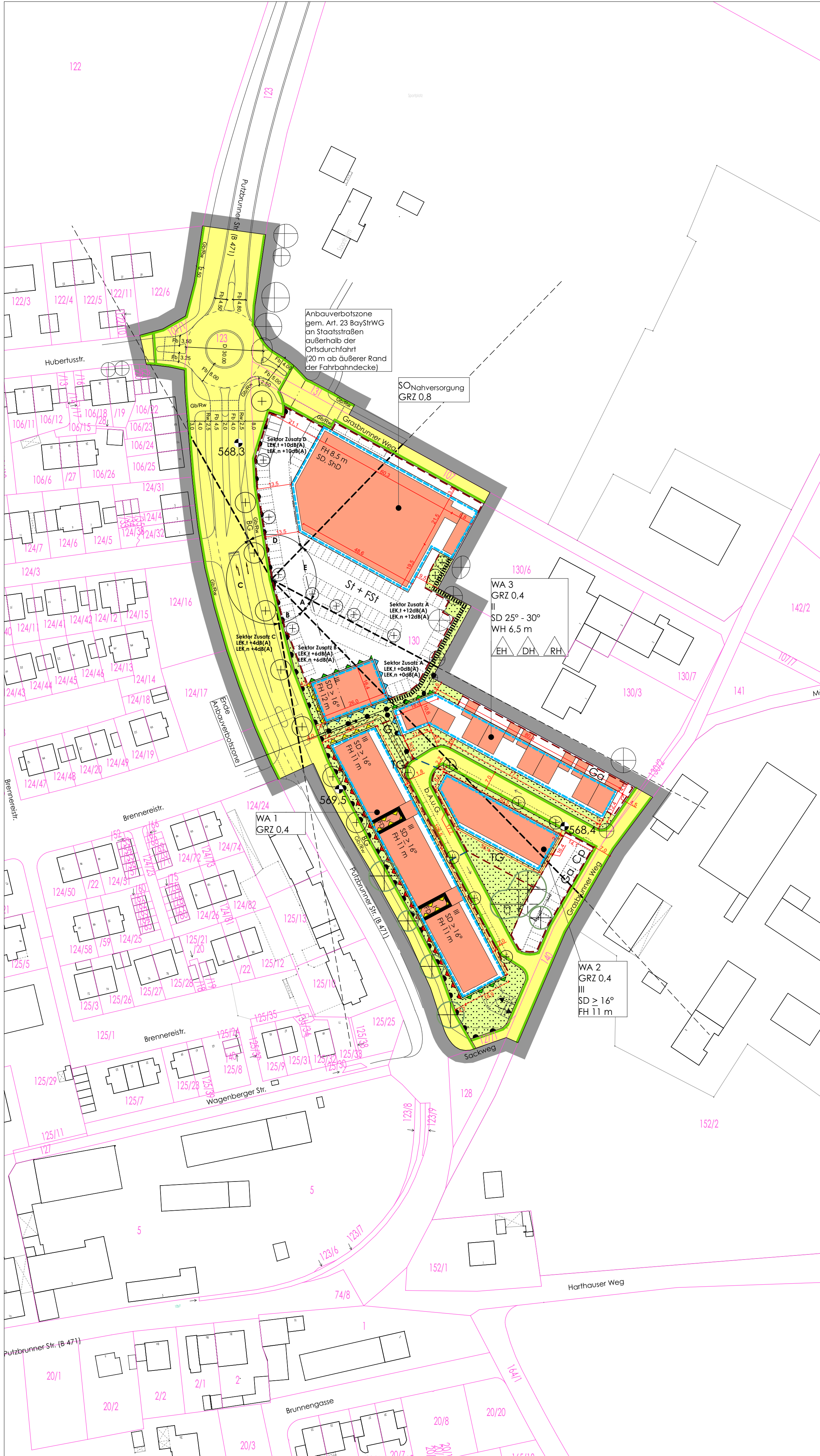




Der Gemeinderat der Gemeinde xxx erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1. der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanZV), Art. 8) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

- Satzung

1.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1

SO Nahversorgung

Sondergebiet Nahversorgung

2.2

WA 1

Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1

3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESCHOSSIGKEIT

3.1

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, z.B. 0,4

3.2

WH 6,5 m

Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 6,5 m

3.3

FH 8,5 m

Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8,5 m

3.4

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

4

BAUGRENZEN, BAUWEISE

4.1

Baugrenze

4.2

Einzelhäuser

4.3

Doppelhäuser

4.4

Reihenhäuser

5

VERKEHRSFLÄCHEN

5.1

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2

Straßenbegrenzungslinie

5.3

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6

GRÜNDORDNUNG

6.1

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

6.2

Spielfeld

7

SONSTIGES

7.1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der Nutzung)

7.2

Höhenbezugspunkt 1 m ü. NN (z. B. 569.5 m)

7.3

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

7.4

Tiefgarage

7.5

Garage

7.6

Stellplätze und Fahrradstellplätze

7.7

Carport

7.8

Lärmschutzwand

7.9

Bauliche Anlage unter Gelände

7.10

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

7.11

Satteldach

7.12

Sheddach

7.13

Flachdach

7.13

Dachneigung, z.B. >16°

7.13

Abgrenzung richtungsorientierter Emissionszusatzkontingente

7.14

Lärmemissionskontingente Tagwert in dB (A)

7.15

Lärmemissionskontingente Nachtwert in dB (A)

7.16

Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 45 dB

7.17

Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 40 dB

7.18

Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 35dB

- 7.19

Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 30dB
- 7.20

Straßenverlauf Planung
- 7.21

Fahrradweg
- 7.22

Gebahn
- 7.23

Fahrbahn
- 7.24

Baumgraben
- 7.25

Bemaßung in Meter

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1

vorhandene Bäume
- 2

ökologisch wertvolle Bäume
- 3

vorgeschlagener Standard für Bäume
- 4

Flurstücksgrenzen
- 5

Flurstücksnummer
- 6

Gebäudevorschlag
- 7

Bemaßung in Meter
- 8

Bestandsgebäude
- 9

Stellplätze

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1

Allgemeines Wohngebiet

1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich die gem. §4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

1.2

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht zulässig.
- 2

Sondergebiet Nahversorgung

2.1

Das Sondergebiet SO Nahversorgung dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem integrierten Backshop mit Kleingastronomie sowie eines Ärzte- & Gesundheitszentrums.

2.2

Im Rahmen dieser allgemeinen Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
 - ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m²
 - ein Backshop mit Kleingastronomie mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²
 - eine Fleischankfläche mit einer Größe von max. 150 m²
 - eine Apotheke mit einer Größe von max. 300 m²
 - Räume für freie Berufe sowie soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Flächen und Einrichtungen, die mit den zulässigen Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen wie z.B. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Anlieferzonen, Aufstellflächen für Einkaufswagen.
- 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2

Im SO Nahversorgung darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der Stellplatzanlage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 4

Höhengestaltung

4.1

Für die Wandhöhen der Gebäude werden folgende Höhenbezugspunkte als untere Bezugspunkte festgesetzt:
 - SO Nahversorgung, nördlicher Bauraum: 568,3 m über Normalnull
 - SO Nahversorgung, südlicher Bauraum: 569,5 m über Normalnull
 - WA 1: 569,5 m über Normalnull
 - WA 2 und WA 3: 568,4 m über Normalnull

4.2

Der obere Bezugspunkt für die absoluten Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Sofern bei Flachdächern eine Attika ausgebildet wird ist hier der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
- 5

Dachaufbauten, Dachgestaltung

5.1

Im gesamten Planungsgebiet sind ausgenommen von Kaminen, Abflussschächten etc., sowie Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenergie und Oberflächler keine Dachaufbauten zulässig. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind bündig mit dem Satteldach herzustellen.

5.2

Im Sondergebiet SO Nahversorgung sind Dachgauben / Zwerchgiebel unzulässig.

5.3

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im südlichen Bauraum des SO Nahversorgung sind Satteldächer ausschließlich mit rot-braunen Dachziegeln einzudecken. Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Planungsgebiet ausschließlich nicht reflektierende Materialien verwendet werden.

5.4

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Einrichtung von Satteldächern Dachgauben / Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 3 m auf maximal 30% der Gesamtriftlänge zulässig. Die Dachgauben / Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2 m zur jeweiligen Giebelaußenwand einhalten. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus ist maximal eine Dachgaube zulässig.

5.5

Im WA 3 sind Dachgauben/Zwerchgiebel ausschließlich nach Süd-Westen orientiert zulässig.
- 6

Bauweise

6.1

Im Bereich mit einer zulässigen Höhenentwicklung von einem Vollgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Schallschutzwände in transparenter Ausführung bis zur realisierten Höhe der aufgehenden Wand der angrenzenden Baukörper zulässig.

- 6.2

Die Garagen-/Carportanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist durchgängig in geschlossener Bauweise zu errichten.
- 7

Nebenanlagen

7.1

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Bauräume und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielflächen, Zufahrten und Wege innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen.

7.2

Spielflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, herzustellen.
- 8

Stellplätze

8.1

Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- 9

Werbeanlagen

9.1

Werbeanlagen sind ausschließlich im Sondergebiet SO Nahversorgung zulässig. Es ist ausschließlich ein freistehender Werbeflächen mit einer Höhe von maximal 9 m und einer Breite von maximal 1 m im Bereich der Zu- und Ausfahrt zulässig.

9.2

Werbeanlagen an der Fassade sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.

9.3

Werbeanlagen über der Dachtraufe Oberkante Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

9.4

Werbeanlagen über der Dachtraufe Oberkante Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

9.5

Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- 10

Einfriedungen

10.1

Einfriedungen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Einfriedung der Stellplatzanlage im SO Nahversorgung sowie Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

10.2

Einfriedungen sind nur als sockellose, verzinkte Drahtgeflechttürme mit einer Höhe von 1,10 m sowie einer Heckenhinterpflanzung zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.
- 11

Gründordnung

11.1

Die Befriedung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. Pflanzliste D 11.13 zu entsprechen.

11.2

Für nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume oder der Abgrenzungen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.

11.3

Die gemäß Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als Rasen oder blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Pflanzflächen gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

11.4

Beim Verlust von Bäumen, die gemäß Planzeichnung C,3 als ökologisch wertvoll dargestellt sind, ist im allgemeinen Wohngebiet pro gefällttem Baum ein großer standortgerechter, heimischer Laubbau mit einer Pflanzqualität gem. D.11.8 nachzupflanzen.

11.5

Im Sondergebiet ist pro 450 qm und im allgemeinen Wohngebiet pro 200 qm nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau gem. Pflanzliste D 11.13 und Pflanzqualität D.11.8 zu pflanzen. Bestehende Bäume, die bei Planung erhalten werden sowie zu pflanzende Bäume gem. D 11.4, können darauf angerechnet werden.

11.6

Östlich der Putzbrunner Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 12 standortgerechten, heimischen Laubbäumen herzustellen. Bestehende Bäume, die bei Planung erhalten werden, können darauf angerechnet werden.

11.7

Entlang der Planstraße im Wohngebiet sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Laubbäume als Baumreihe zu pflanzen.

11.8

Bäume, die gepflanzt werden, müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
 - Große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm
 - Mittlere Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm
 - Kleine Laubbäume (Endwuchshöhe <10 m) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

11.9

Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m², auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m², auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

11.10

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

11.11

Nebenanlagen wie Müllhäuser, Carports, Garagen oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten, geeignete und überwegene fensterlose Gebäudefassaden sowie nicht transparente Lärmschutzwände sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. Pflanzliste D 11.13 zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.12

Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Die durchwurzelbare Schicht muss mindestens 10 cm betragen.

11.13

Pflanzliste

Große Laubbäume

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Caprinus betulus

Fraxinus excelsior

Juglans regia

Quercus robur

Quercus petraea

Tilia cordata

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hainbuche

Gemeine Esche

Waldnus

Stiel-Eiche

Trauben-Eiche

Winter-Linde

Mittlere Laubbäume

Acer campestre i.S.

Prunus avium i.S.

Sorbus aria

Sorbus intermedia

Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn

Vogel-Kirsche

Echte Mehlbeere

Schwedische Mehlbeere

Eberesche
- Kleine Laubbäume

Prunus domestica i.S.

Pyrus communis i.S.

Pyrus domestica i.S.

Malus sylvestris

Malus domestica i.S.

Zwetschge

Birne

Kultur-Birne

Holzapfel

Kultur-Apfel

Kletterpflanzen (Zw., mit Topfballen)

Akebia quinata

Clematis vitalba

Hedera helix

Vitis coignetiae

Parthenocissus quinquefolia

Fingerblättrige Akebie

Gewöhnlicher Waldrebe

Rostrote Weinrebe

Wilder Wein

12

Emissionskontingente

12.1

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrichene Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK	Tag	Nacht
Teilfläche	59	44
TFI	59	44

12.2

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
Tag	Nacht	
A	0	0
B	0	0
C	4	4
D	10	10
E	6	12

12.3

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEKj durch LEKij zu ersetzen ist.

12.4

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusehenden Belägen nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

13

Immissionschutz

13.1

Die gemäß Planzeichnung A) 7.16 - 7.19 festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile erf. R'w, ges sind einzuhalten, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darüber liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

13.2

Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen. Die Festlegung der Schalldichtungsklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

13.3

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die gem. A) 7.16 - 7.19 gekennzeichneten Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

13.4

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

13.5

Außenwohnbereiche, wie beispielsweise Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien offene Loggien sind an den West-, Nord- und Südassaden im WA1 nicht zulässig mit Planzeichen A.7.16 gekennzeichneten Fassadenseiten unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn das gem. Planzeichen, außer das erforderliche festgesetzte Schalldämm-Maß gemäß Planzeichnung wird durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Vergläsungen etc. in diesen Außenwohnbereichen eingehalten werden kann.

6

HINWEISE DURCH TEXT

1

Geleitete Satzungen

1.1

Es gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Baurantrags jeweils gültigen Fassung.

2

DIN-Normen/technische Regelwerke

2.1

Die in den Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 18915, DIN 19731) und technischen Regelwerke (TRENGW, NWFeiV) können bei der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

3

Landwirtschaft

3.1

Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben. Eine Rigolen-Versickerung ist ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die verfügbaren Flächen für die oberflächliche Versickerung nicht ausreichen.

3.2

Bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens ist die Niederschlagsbeseitigung auf eine andere geeignete Weise (z.B. durch Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, geeignete Rückhaltevorrichtungen auf dem Baugrundstück) sicherzustellen.

4

Grundwasser

4.1

Sollten trotz des hohen Grundwasserflurabstandes Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gegründet, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuelle erforderliche Bauwasserhaltung.

5

Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen

5.1

Zum Schutz gegen örtliche Starkregenschläge wird bei Gebäudeöffnungen empfohlen, die Unterkante von Öffnungen (wie Türen, Lichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über der Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zu legen.

6

Denkmalschutz

6.1

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4.

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.

5.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6.

Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, den

(Siegel)

Dr. Stefan Straßmaier - Erster Bürgermeister -

7.

Ausgelergt.

Hohenbrunn, den

(Siegel)

Dr. Stefan Straßmaier - Erster Bürgermeister -

8.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenbrunn, den

(Siegel)

Dr. Stefan Straßmaier - Erster Bürgermeister -

GEMEINDE Hohenbrunn

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 86

"Putzbrunner Straße"

Flurnummern 107, 123, 127/1, 130, 140, 107/1, 103/2, 131

ENTWURF

Planstand	Datum
Vorentwurf	12.07.2018
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	xx.xx.2018
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	xx.xx.2018
Entwurf	xx.xx.2018

Auslegungsbeschluss

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

PLANVERFASSER:

DRAGOWIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburger Straße 29

80335 München

0 10 20 30 40

M 1:1.000