GEMEINDE HOHENBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„SÜDLICH DER ANDREASSTIFTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

B. FESTSETZUNGEN:

1. Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.2 Zulässig sind nur:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächen (GR)

GR 160 Grundfläche (z. B. 160 m²) als Höchstgrenze innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Bereiche.
Die Flächen von Garagen und Nebengebäuden werden dabei mitgerechnet.
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Balkone, Außentreppen und Terrassen überschritten werden, ebenso durch Wintergärten bis 12,5 m² gemäß Ziffer B 5.3 Satz 2 und 3.

3.2 Vollgeschosse

II maximal zwei Vollgeschosse bei Hauptgebäuden zulässig.

3.3 Gebäudehöhen

3.3.1 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist die Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße.

3.3.2 Wandhöhen

WH 6,20 Wandhöhe max. 6,20 m bei Hauptgebäuden mit Grenzabstand von mind. 3,0 m

WH 3,5 Wandhöhe max. 3,5 m bei Grenzanbauten, Nebengebäuden und Garagen.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und OK-Dachhaut außen (am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand) an der Traufseite.

3.3.3 Firsthöhen

FH 8,75 Firsthöhe max. 8,75 m bei Gebäuden mit Grenzabstand von mind. 3,0 m

FH 6,0 Firsthöhe max. 6,0 m bei Grenzanbauten

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und OK-Dachhaut am Dachfirst.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4.5 EDH Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

4.6 Abgrenzung zwischen Flächen für unterschiedliche Hausformen (siehe 4.2 - 4.5)

4.7 besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

4.7.1 Bei Einzelhäusern sind Grenzanbauten an einer Grundstücksgrenze zulässig. Die Länge der Grenzanbauten darf 8,0 m nicht überschreiten (s. a. B 3.3 Gebäudehöhen und B 5.1 Dächer).

4.7.2 Durch zulässige Grenzbebauung dürfen Gebäudelängen von mehr als 50 m entstehen.

4.8 Umgrenzung von Flächen für Garagen
Bei Gebäuden in den gekennzeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss nur Garagen zulässig.
Die Wandhöhe darf 3,5 m, die Firsthöhe 6,0 m und die Gebäudelänge 8,0 m nicht überschreiten.

5. Gestaltung

5.1 Dächer

5.1.1 **26°- 36°** Dächer der Hauptgebäude:
Satteldach mit einer Dachneigung von 26°- 36°

5.1.2 **0°- 36°** Die Dächer von erdgeschossigen Gebäuden (Wandhöhe max. 3,5 m, Firsthöhe max. 6,0 m) und einer Grundfläche von max. 50 m² sind mit einer Dachneigung von 0°- 36° zulässig. Dabei sind Flachdächer nur in begrünter Form mit mindestens 7 cm Substrataufbau zulässig.

5.1.3 Eindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Dachziegel, Dachsteine oder ähnlich wirkendes Material zu verwenden. Bei Dachflächen bis 10 m² sind als Materialien auch Glas oder Blech zulässig.

5.1.4 Dachgauben

Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Breite einer Gaube bezogen auf die Außenkanten der Seitenwände ist auf 1,4 m, die traufseitige Höhe einschließlich Dachaufbau auf 1,6 m beschränkt. Der Abstand nebeneinander sitzender Gauben muss mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen.
Die Summe aller Dachgaubenbreiten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchgiebeln ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

5.2 Außenwände

Außenwände sind als verputztes, hell gestrichenes Mauerwerk oder als Holzwände auszuführen.

5.3 Wintergärten

Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze um 2,5 m bei max. 5 m Breite überschreiten.
Dabei sind sie in erdgeschossiger Bauweise als feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Hierfür kann die zulässige Grundfläche überschritten werden (s. a. B 3.1). Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

5.4 Grenzanbauten

Bei gegenseitigem Grenzanbau (Garagen und überbaute Garagen) sind die Gebäude profil- und höhengleich auszuführen.
Nicht erforderlich ist dies bei den Gebäuden 7/8, 13/14 und 45/46.

6. Stellplätze

6.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.2 Der Stauraum zwischen Garagentoren und Straße muss mindestens 5,0 m tief sein.

6.3 Stellplätze im öffentlichen und im privaten Bereich dürfen zur Erzielung eines ausreichenden Wurzelraumes für schattenspendende Bäume und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nur wasser- und luftdurchlässige Beläge aufweisen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

7. Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 P befestigte Straßenbegleitflächen (Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze, Rangierflächen) Zulässige Beläge sind Schotterrasen, Rasenpflaster und Großsteinpflaster mit Rasenfugen.

8. Grünflächen

8.1 Straßenbegleitgrün

8.2 öffentliche Grünfläche

8.3 Kinderspielplatz für Kinder von 0 bis 6 und 7 bis 12 Jahren Größe 355 m², Ausführung gemäß DIN 18034

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 A1,2,3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.2 Pflanzgebot für das Anpflanzen eines Baumes 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste Ziffer B 10.1 der textlichen Festsetzungen auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.3 Pflanzgebot für das Anpflanzen eines standortheimischen Laubbaumes gemäß Pflanzenliste unter Ziffer C 14. der Hinweise auf privaten Grundstücken. Die Lage des Pflanzortes ist frei wählbar. Es sind jedoch mindestens die auf dem Grundstück dargestellten Bäume zu pflanzen und pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.4 Anlage und Pflege einer Obstwiese mit Arten gemäß Pflanzenliste Ziffer B 10.2 der textlichen Festsetzungen, im Bereich des Baumbestandes Entwicklung einer Altgrasflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.5 Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen gemäß Ziffer B 9.2 bis B 9.4 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Bindung für das Erhalten eines Baumes (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

10. Pflanzenlisten

10.1 Einzelbaumpflanzungen in öffentlichen Flächen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv., DB., StU mindestens 18 - 20 cm

10.2 Baumarten in der Obstwiese

Mostbirnen wie zum Beispiel:
Fellbacher Mostbirne, Oberösterreicher Weinbirne, Bartholomäusbirne

Obstbaum Apfel wie zum Beispiel:
Jakob Fischer, Schöner von Nordhausen, Schöner von Herrenhut, Unseldapfel, Weißer Klarapfel, Boskop, Kaiser Wilhelm, Winterrambur

Obstbaum Birne wie zum Beispiel:
Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Fellbacher Mostbirne, Gute Grau

11. Sonstiges

6.0 10.0 Maßzahlen (m)

C. HINWEISE

1. 302 Flurstücksnummern (Gemarkung Hohenbrunn)
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. entfallende Grundstücksgrenzen
4. geplante Grundstücksteilungen
5. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
6. 4 Vorgeschlagene Baukörper mit Nummerierung
7. Vorschlag für die Grundstückszufahrt
8. wichtiger Baumbestand außerhalb des Bebauungsplangebietes
9. zu fällender Baum
10. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern.

11. Immissionen

Durch den östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

12. Flächen für die getrennte Sammlung von Wertstoffen und Restmüll sind straßenseitig anzuordnen.

13. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

14. Einzelbaumpflanzungen in privaten Grünflächen (Vorschläge)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Malus spec.	Zierapfelformen
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Mostbirnen: Fellbacher Mostbirne, Oberösterreicher Weinbirne, Bartholomäusbirne

Apfel: Jakob Fischer, Schöner von Nordhausen, Schöner von Herrenhut, Unseldapfel, Weißer Klarapfel, Boskop, Kaiser Wilhelm, Winterrambur

Birne: Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne, Fellbacher Mostbirne, Gute Graue

Kirsche: Herzkirsche, Kasseins Frühe, Knorpelkirsche

Zwetschge: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetschge, Große grüne Reneclode

15. Energiekonzept:

Alle zu errichtenden Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes sollen dem Stand der Energie-Einspar-Verordnung entsprechen. Dadurch wird der jährliche Heizenergieverbrauch der Gebäude voraussichtlich 25 % unter der derzeit geltenden WschVO liegen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 60
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"SÜDLICH DER ANDREASSTIFTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG

Festsetzungen, die innerhalb des gesamten Baugebietes gelten.

WA	
Hauptgebäude | II	Grenzanbauten, Nebengebäude, Garagen
Wandhöhe 6,20 m	Wandhöhe 3,5 m
Firsthöhe 8,75 m	Firsthöhe 6,0 m
Satteldach 26°-36°	Dach 0°-36°

M 1 : 1 000

0 10 50 100 m

A. PLANZEICHNUNG
FASSUNG VOM 12.12.2002

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 16.07.1998 gefasst und am 11.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1.2 Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung in der Fassung vom 18.03.1999 hat in der Zeit vom 27.08.1999 bis 28.09.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

1.3 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.02.2000 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 17.02.2000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

1.4 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.03.2000 durch ortsübliche Bekanntmachung an den gemeindlichen Amtstafeln.

2. 1. Änderung

2.1 Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 15.11.2001 gefasst und am 07.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.2 Die 1. öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung in der Fassung vom 15.11.2001 hat in der Zeit vom 02.01.2002 bis 04.02.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom 02.07.2002 bis 16.07.2002.
3. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) vom 07.02.2003 bis 24.02.2003.

2.3 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2002 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 20.03.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Hohenbrunn, 24.03.2003
Gemeinde Hohenbrunn

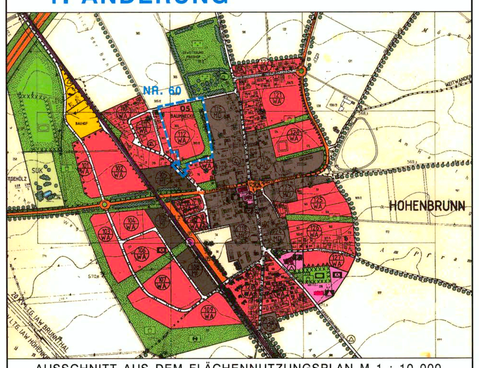
Zannoth
1. Bürgermeister

2.4 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.03.2003 durch ortsübliche Bekanntmachung an den gemeindlichen Amtstafeln.
In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 12.12.2002 in Kraft.

Hohenbrunn, 28. März 2003
Gemeinde Hohenbrunn

Zannoth
1. Bürgermeister

GEMEINDE HOHENBRUNN
BEBAUUNGSPLAN NR. 60
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"SÜDLICH DER ANDREASSTIFTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT

ENTWURF VOM 20.10.1998 FASSUNG VOM 12.12.2002

ARCHITEKT
DIPL.ING. WILFRIED WURTZ
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

DIPLOMINGENIEURE
SCHMIDT & POTAMITIS
HABICHTSTRASSE 10
85662 HOHENBRUNN
TEL. 089 / 4623520

ÖKOPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
W. BRAUNER, G. WEBER
ERLENSTRASSE 1 b
85092 KÖSCHING

GEMEINDE HOHENBRUNN
PFARRER-WENK-PLATZ 1
85662 HOHENBRUNN
TEL. 08102 / 8000
LANDKREIS MÜNCHEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN