Gemeinde Hohenbrunn

Bebauungsplan Nr. 64
zwischen Maiglöckchenweg und Nelkenstraße, Dahlien- und Ottostraße

Die Gemeinde Hohenbrunn erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan ersetzt die seit 17.09.1951 und 20.03.1961 rechtskräftigen Baulinienpläne Nr. 7 + 9.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgen. Fl.Nr. 1030/3 und 1030/16), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2.2 z. B. GR 170 — Grundfläche in m2 als Höchstgrenze für Hauptgebäude, z.B. 170 m2.
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Wintergärten, untergeordnete Bauteile sowie Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um maximal 125 m2 überschritten werden.

2.3 z. B. WH 6.00 — Maximal zulässige Wandhöhe in Meter ab Oberkante angrenzende Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Wand.

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1 o — Offene Bauweise.

3.2 b — Besondere Bauweise; einseitiger Grenzanbau.

3.3 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 2 -

3.4 Baugrenze: Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Baugrenze um höchstens 1,50 m überschreiten.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche.

4.2 Straßenbegrenzungslinie.

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

5.1 2 Ga — Garage bzw. Duplexgarage mit Angabe der Stellplatzzahl in einer Ebene.

5.2 11,0 — Maßzahl in Meter

5.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, Wandhöhe und Dachneigung.

5.4 FH 9.00 — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter ab Oberkante angrenzende Straßenmitte

5.5 SD 25° - 45° — Satteldach mit beidseitig gleichen Neigungen und Angabe des zulässigen Dachneigungsspielraumes.

- 3 -

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Nebenanlagen

1.1 Als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig:

Außerhalb der festgesetzten Bauräume sind je Bauraum Gartengerätehäuser bis max. 8 m2, Pergolen, überdeckte Freisitze bis max. 15 m2, Stellplätze für Fahrräder, Mülltonnen zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:

2.1 Die Dachdeckung wird mit Dachziegel oder ähnlich wirkenden Material festgesetzt.
Farbe: rot bis anthrazit. Für Neubauten rot bis rotbraun.

2.2 Dachgauben sind ausschließlich ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gestaltung ist auf das Hauptdach abzustimmen. Ihr Abstand vom Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Zwischen den Gauben ist Abstand von mind. der zu errichtenden Gaubenbreite einzuhalten.

2.3 Dachüberstände sind zulässig bis zu einer Auskadung von max. 0,8 m.

2.4 Liegende Dachfenster sind bis 1,5 m2 oder 2 x 0,8 m2 pro Seite zulässig.

2.5 Als sichtbare Materialien sind zulässig.
- Für Außenwände: Geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder ähnlich wirkendes Material sowie Holz; zusätzlich an untergeordneten Bauteilen Sichtbeton.
- Für Fenster und Türen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Metall.

2.6 Aneinandergrenzende Garagen sind in Bauweise, Profil, der Wahl des Materials und in der Farbgebung einander anzugleichen; maximale Wandhöhe 2,75 m; Flachdach bekiest bzw. begrünt.

3. Anzahl der Wohneinheiten

3.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt festgelegt:

a) Max. 2 Wohneinheiten für Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 130 m2.
b) Max. 3 Wohneinheiten für Gebäude mit einer Grundfläche über 130 m2.

4. Wintergärten

4.1 Wintergärten sind bis zu einer max. Größe von 15 m2 und einer Tiefe von 3,0 m zulässig; max. zulässige Wandhöhe 2,80 m.

4.2 Bei Einhaltung der Abstandsflächen können das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude und festgesetzte Baugrenzen überschritten werden. Dies gilt nur für eingeschossige Wintergärten.

4.3 Wintergärten sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Bei Grenzanbau ist die Wand als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,15 m und Blechabdeckung auszuführen.

4.4 Spiegelverglasungen sind unzulässig.

- 4 -

4.5 Für Doppelhäuser sind Wintergärten als Grenzanbau oder mit einem Mindestabstand von 3,0 m zulässig.
Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil, d.h. gleicher Dachneigung und Tiefe sowie gleichen Materialien zulässig.

4.6 Die Gestaltung des Wintergartens ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Anschlüsse an Balkone sind als Pultdach auszuführen.

5. Einfriedungen

5.1 Art und Material:
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune zugelassen; zwischen den einzelnen Baugrundstücken nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen wird mit 1,2 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Stauräume vor den Garagen entlang öffentl. Verkehrsflächen sind freizuhalten.

6. Stellplätze

6.1 Es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (bei Neu- bzw. Umbauten).

6.2 Auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen sind auch Duplexgaragen zulässig.

7. Begrünung

7.1 Die für den Bebauungsplan verbindlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind aus dem Grünordnungsplan des Büros

Ökoplan - Ing.-Büro f. Landschaftsplanung
W. Brauner - G. Weber
Erlenstr. 1 b, 85092 Kösching
Tel.: 08456 / 87 99

in der Fassung vom 20.01.2000 zu entnehmen.

- 5 -

C. HINWEISE

1. z.B. 1025/67 — Flurstücksnummer.

2. Bestehende Grundstücksgrenze.

3. Aufzuhebende Grundstücksgrenze.

4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.

5. Bestehende Haupt- und Nebengebäude.
Diese sind in Art und Maß im Bestand geschützt. Bei Umbaumaßnahmen bzw. Neubauten sind die Festsetzungen nach Schablone zu beachten.

6. Abzubrechende Haupt- und Nebengebäude.
Die Gebäude sind vor Errichtungen von Neubauten abzubrechen.

7. E — Eigentümerweg.

8. Gemeindegrenze.

9. Maßentnahme — Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist breitflächig zu versickern. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten für eine breitflächige Versickerung sollte eine gezielt Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung, Sickerschächte oder Kombinationen möglich (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138). Grundwasserschützende Deckenschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Für die Bewässerung von Grünflächen ist Regenwasser zu sammeln.

11. Biologie und Energie

11.1 Es sollen nur energiearm hergestellte, wiederverwertbare Materialien verwendet werden. Als Konstruktionsmaterial wird einheimisches Holz empfohlen. Dämmungen sollten aus Naturfasern bestehen.

12. Immissionsschutz

12.1 Im nördlichen Plangebiet kommt es aufgrund des von der Ottostraße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

12.2 Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:
Durch geeignete Grundrißorientierung sollte gewährleistet werden, daß in einem Abstand bis zu 45 m an den Fassaden mit Blickkontakt zur Ottostraße keine notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

- 6 -

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 64 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 22.10.1998 gefaßt und am 21.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

85662 Hohenbrunn, den 03.02.2000

Zannoth, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monates vom 11.10.1999 bis 12.11.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

85662 Hohenbrunn, den 03.02.2000

Zannoth, 1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.01.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

85662 Hohenbrunn, den 03.02.2000

Zannoth, 1. Bürgermeister

- 7 -

4. Der Satzungsbeschluß wurde am 07.02.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 07.02.2000 auf Dauer im Rathaus eingesehen werden.

85662 Hohenbrunn, den 10.02.2000

Zannoth, 1. Bürgermeister

Gefertigt am: 22.10.1998

Geändert am: 06.05.1999
20.01.2000

(Der Architekt)

Leitl - Poppe - Voigt
Herzogstraße 60
80803 München
Tel.: 089 / 38 39 78 - 0

GEMEINDE HOHENBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

zwischen Maiglöckchenweg und Nelkenstraße, Dahlien- und Ottostraße

GEMEINDE HOHENBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"ZWISCHEN MAIGLÖCKCHENWEG UND NELKENSTRASSE, DAHLIEN- UND OTTOSTRASSE"

M 1 : 1000

PLANFERTIGER: LEITL - POPPE - VOIGT
HERZOGSTR. 60
80803 MÜNCHEN
TEL.: 089 / 38 39 78 - 0
FAX: 089 / 38 39 78 - 19

GEFERTIGT AM: 22.10.1998

GEÄNDERT AM: 06.05.1999
20.01.2000