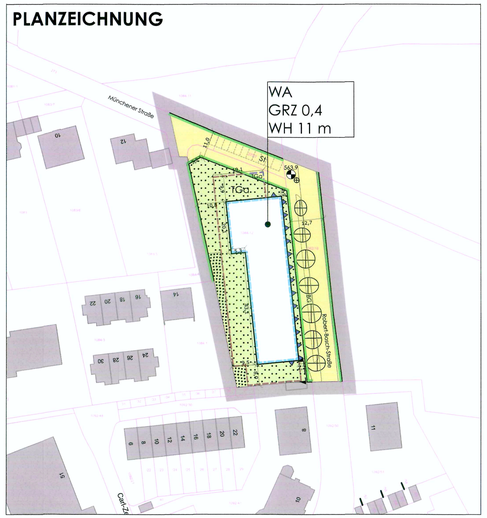
PLANZEICHNUNG



Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb der räumlichen Grenzen seines Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA Allgemeine Wohngebiete

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl

3.2 WH 11 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

3.3 563.9 Höhenbezugspunkt i. m ü. NN

4 BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Ein- und/oder Ausfahrtbereich

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

6.2 Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

7 SONSTIGES

7.1 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

7.2 15,7 Bemaßung in Meter, z.B. 15,7 m

7.3 Lärmpegelbereich III gem. Festsetzung D) 9.1

7.4 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen unter öffentlichen Verkehrsflächen

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Grundstücksgrenze + Flurstücksnummer

2 Bestehende Gebäude

4 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

5 St vorgeschlagener Standort für öffentliche Stellplätze

6 BG Baumgraben

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im WA sind Wohngebäude gem. §4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO und Anlagen für soziale Zwecke gem. §4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO zulässig.

2 Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Der festgesetzte Bauraum darf wie folgt überschritten werden:
- die östliche Baugrenze durch Vordächer um maximal 0,5 m Tiefe an einer maximalen Gesamtlänge von 13,5 m.
- die westliche Baugrenze durch Terrassen um maximal 3,0 m Tiefe an einer maximalen Gesamtlänge von 21,0 m.
- die nördliche Baugrenze durch Freitreppen um maximal 2.0 m Tiefe an einer maximalen Gesamtlänge von 3,0 m.

3 Dachaufbauten

3.1 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten flächenbündig anzuordnen.

4 Höhengestaltung

4.1 Die Wandhöhe der Gebäude wird mit einer maximalen Höhe von 11 m über dem Niveau des angegebenen Höhenbezugspunkts bei 563,9 m über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt entspricht der Oberkante des Schnittpunktes der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

4.2 Die maximale Wandhöhe darf durch Gauben um maximal 1,5 m überschritten werden. Es sind maximal drei Gauben mit einer maximalen Breite von je 7 m je Dachseite zulässig.

5 Abstandsflächen

5.1 Die Abstandsflächen werden zur Robert-Bosch-Straße auf 0,5 H verkürzt. Im Übrigen wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

6 Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Bauraums zulässig. Hiervon ausgenommen sind Freiflächen und eine Vorplatzfläche für eine Kindertagesstätte, Spielflächen, Müllcontainer, Geräteschuppen, Gartenhäuschen sowie Wege und Erschließungsflächen innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen.

6.2 Müllcontainer sind ausschließlich entlang der Straßenbegrenzungslinie der Robert-Bosch-Straße innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzende festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind auf eine maximale Anzahl von vier Stück mit einer maximalen Größe von je 10 qm zu beschränken und einzuhausen.

6.3 An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine überdachte Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage inkl. eines überdachten Bereichs für Fahrradabstellplätze und eines Geräteschranks als einseitige Grenzbebauung mit einer maximalen Länge von 19 m zulässig.

7 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

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

7.2 Über die gem. Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrten hinaus sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

8 Grünordnung

8.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. A.8.8 zu entsprechen.

8.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

8.3 Freiflächen und eine Vorplatzfläche für eine Kindertagestätte, Spielflächen, Terrassen, Müllcontainer sowie Wege und Erschließungsflächen sind innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen zulässig.

8.4 Zu begrünende und zu bepflanzende Flächen sind als Rasen und blütenreiche Pflanzflächen aus heimischen Arten gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

8.5 Landschaftsgerecht zu gestaltende Flächen sind als blickdichte, strukturreiche Baum- und Strauchhecke herzustellen. Die Hecke muss mindestens 80% an heimischen Arten aufweisen und ist mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bäumen und Sträuchern herzustellen.

8.6 Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Mindestpflanzqualität gemäß D.8.8 zu pflanzen, wovon mindestens 5 Bäume der 2. Wuchsordnung zugehörig sein müssen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.

8.7 Entlang der Robert-Bosch-Straße sind innerhalb des Geltungsbereichs langfristig insgesamt mindestens 6 Linden als Baumreihe inklusive eines mind. 1,8 m breiten und 60 m langen Grünstreifen westlich der Straße zu erhalten.

8.8 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

8.9 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 qm, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 qm, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

8.10 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. Geeignete Technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen, sowie die Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach ZTV-Vegtra-Mü.

8.11 Geeignete, flache Dächer von Nebenanlagen sind extensiv mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10% Humusanteil bestehen.

9 Immissionsschutz

9.1 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind an den gemäß A.7.3 gekennzeichneten Fassaden im Lärmpegelbereich III folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
$R'_{w,res} \geq 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Schallschutz

1.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 217042 / 2 vom 05.04.2017) zugrunde.

1.2 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung wird empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fassaden im Lärmpegelbereich III fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (vergleiche Vorbauten, etc.) vorzusehen, sofern diese Räume keine Fenster an schallabgewandten Fassaden besitzen.

2 Artenschutz

2.1 Für die Arten Grünspecht (Picus viridis), Buntspecht (Dendrocopos major) und Kleiber (Sitta europaea) sind konfliktvermeidende Maßnahmen (V1) erforderlich, um den Eintritt von Verbotstatbeständen durch Schädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungen oder die Tötung einzelner Individuen auszuschließen.
V1: Rodungsarbeiten oder Rückschnitt von Gehölzen werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach §39 BNatSchG in den Monaten Oktober bis Februar vorgenommen. Somit werden Tötungen und Störungen von Vögeln zur Brutzeit vermieden.
Für alle weiteren vorkommenden bzw. zu erwartenden europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten sind projektspezifische Wirkungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht zu erwarten sind.
Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (V1) werden für keine Pflanzen- und Tierartart nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und keine Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist entbehrlich.
FCS-Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes sind nicht erforderlich.

3 Versickerung

3.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks sowie Schleppwässer der Tiefgarage sind oberflächig 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 oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

3.2 Anfallende Schleppwässer der Tiefgarage sind in Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Eine Einleitung der Schleppwässer in die Kanalisation ist unzulässig.

3.3 Bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens ist die Niederschlagsbeseitigung auf eine andere geeignete Weise (z.B. durch eine geeignete Rückhalteverrichtung mit gedrosseltem Abfluss auf dem Baugrundstück) sicherzustellen.

3.4 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4 Grundwasser

4.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

5 Denkmalschutz

5.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6 Altlasten

6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7 Bodenschutz

7.1 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

8 Leitungsschutz

8.1 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen"- aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

8.2 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen in einem Mindestabstand von 1,5 m zu Erdgasleitungen der SWM gepflanzt werden.

9 Pflanzliste für Bäume

9.1 Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

9.2 Mittelgroße Laubbäume (2. Wuchsordnung):

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Prunus avium i.S.	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

9.3 Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung):

Prunus domestica i.S.	Zwetschge
Pyrus communis i.S.	Birne
Pyrus domestica i.S.	Kultur-Birne
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica i.S.	Kultur-Apfel

9.4 Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume und Sträucher zulässig.

10 Pflanzenmischung für Dachbegrünung

Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugel-Lauch, Färberkamille, Färbermeister, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian

11 Freiflächengestaltung und Baumschutz

11.1 Dem Bauantrag ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

11.2 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen -jeweils neueste Fassung- mit einer Einstufung von "stark giftig", "giftig" und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

11.3 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11.4 Nebenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich wasserdurchlässig mit Belägen wie z. B. gebundenen Kiesdecken oder offenen Pflasterbelägen herzustellen.

11.5 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

12 DIN-Einsicht

12.1 Die in den Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind in der Gemeinde Hohenbrunn, Abteilung Bauverwaltung, während der üblichen Dienstzeit einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2017 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 15.03.2018 hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 01.06.2018 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 15.03.2018 hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 01.06.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2019 bis 03.05.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.10.19 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.19 als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, den 11. Okt. 2019 (Siegel)

Dr. Stefan Straßmair - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt.

Hohenbrunn,den 11. Okt. 2019 (Siegel)

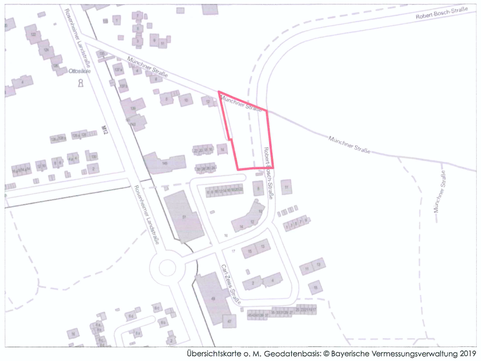
Dr. Stefan Straßmair - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.10.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenbrunn, den 11. Okt. 2019 (Siegel)

Dr. Stefan Straßmair - Erster Bürgermeister -

GEMEINDE HOHENBRUNN



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "Am Hölzl"

Flurnummer 1084/12, 273, 273/7, 1082/18

Stand: 10.10.2019

Planstand	Datum
Vorentwurf	21.09.2017
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	23.04.2018 bis 01.06.2018
Entwurf	14.03.2019
Auslegungsbeschluss	14.03.2019
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.04.2019 bis 24.05.2019 29.03.2019 bis 03.05.2019
Satzungsbeschluss	10. Okt. 2019

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-002 3/2018/BK

Rechtskräftig seit 11. 10. 2019

Exemplar für Bauleitplanung ~~Bauvollzug des~~ Landratsamtes München

0 10 20 30 40 N

M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München