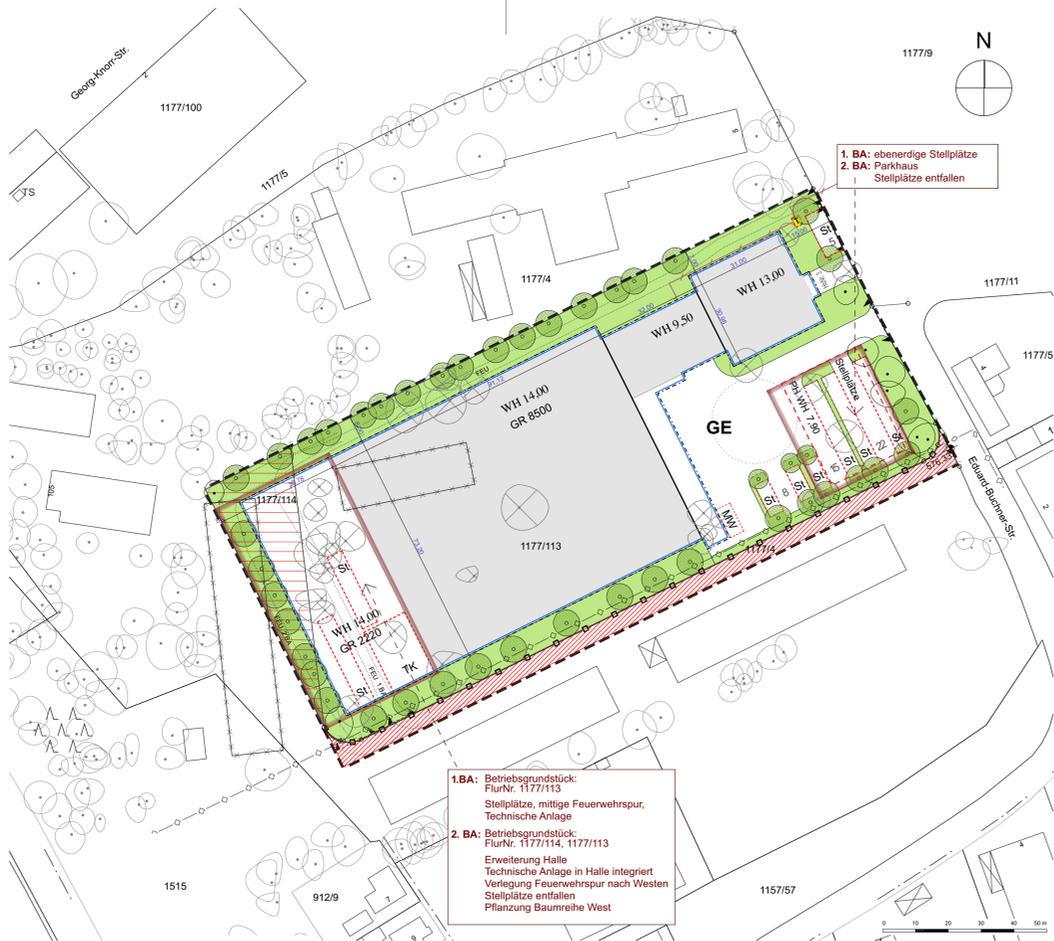


Planzeichen Festsetzungen:

- 0. Geltungsbereich
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
0.2 Abgrenzung Baugrundstück / Einbezogene Fläche
0.3 Änderungsbereiche 1 und 2. Bauabschnitt
1. Sonstige Verkehrsflächen
1.1 Einfahrt zugelassen
1.2 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen auf FlurNr. 1177/4 zu Gunsten des Anliegers
1.3 Trasse mit einer Dienstbarkeit für 20 KV Mittelspannungsleitung (siehe Hinweis 5.4)
2. Art und Maß der Nutzung
2.1 GE Gewerbegebiet (siehe Festsetzung 1)
2.2 GR 8500 zulässige Grundfläche in qm z.B. 8500 qm
2.3 Maßangabe in m, z.B. 18,10m
3. Bauweise/ Baugestaltung
3.1 Baugrenze
3.2 Wandhöhe maximal, z.B. 9,50m
3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung des Baukörpers, z.B. max. 9,50 und max. 13,00 m
3.4 Bezugshöhe für Wandhöhen und Abgrabung 576,33m üNN
4. Nebenanlagen / Stellplätze
4.1 Flächen für Stellplätze, z.B. 6 Stellplätze/ Standplatz Müll- Wertstoffcontainer (WW), Technik (TK)
4.2 Fläche für Parkhaus 2.BA
4.3 Fläche für Trafostation
5. Grün- und Freiflächen
5.1 Flächen zu begrünen
5.2 Bäume zu pflanzen, Großbäume der Wuchsklasse I, Empfehlung siehe Artenlisten Hinweise
5.3 Bäume zu pflanzen, Mittelgroße Bäume der Wuchsklasse II, Empfehlung siehe Artenlisten Hinweise
5.4 Bäume zu erhalten

Planzeichen Hinweise

- 1.1 1177/4 Flurstücksnummern, z.B. 1177/4
1.2 Flurstücksgrenze, Bestand
1.3 geplante Baukörper 1.BA
1.4 Baukörper Bestand / Baukörper abzubrechen
1.5 Bäume, Bestand
1.6 Bäume, Bestand ausserhalb
1.7 FEU 1BA/2BA Feuerwehrzufahrt ggf. getrennt nach Bauabschnitten
1.8 Flur Nr. 1177/14, mit befristetem Nutzungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde
1.9 Zuleitung Trafo



1. BA: ebenerdige Stellplätze
2. BA: Parkhaus
Stellplätze entfallen

1.BA: Betriebsgrundstück
FlurNr. 1177/113
Stellplätze, mittige Feuerwehrspr., Technische Anlage
2. BA: Betriebsgrundstück:
FlurNr. 1177/114, 1177/113
Erweiterung Halle
Technische Anlage in Halle integriert
Verlegung Feuerwehrspr. nach Westen
Stellplätze entfallen
Pflanzung Baumreihe West

Hinweise durch Text

- 1. Plangrundlagen
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Hohenbrunn zur Verfügung gestellt.
2. Die gemeindlichen Satzungen - wie die Garagen- und Stellplatzsatzung, die Baumschutzverordnung, die Einfriedungssatzung - gelten jeweils in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.
3. Altlasten
Es liegt zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82 eine orientierende Altlastenuntersuchung von Kraft Dohmann Czeslik vom November 2014 vor. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster nach Art 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LU) aufgeführt.
Auf dem Grundstück werden auf Grund der Vorhanden Kampfmittel nicht ausgeschlossen. Eine sicherheits- und messtechnische Ausbüttenverm. nach §20 SprengG wird im Kampfmitteluntersuchungsbericht von Buchwieser Geotechnik empfohlen.
4. Bodenkennmäler
Bodenkennmäler sind nicht bekannt. Bei archäologischen Bodenfunden/ Bodenkennmäler besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.
5. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
5.1 Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hohenbrunn und die Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes München Südost erschlossen. Der Schmutzwasserkanal DN 250 liegt in der Eduard-Buchner-Straße. Das Kanalnetz ist als Trennsystem ausgeführt. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Auf das Fallblei des Landratsamtes 'Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung' wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschlammtes Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuzulassen.
5.2 Es ist eine Löschwasserversorgung auf dem Grundstück vorhanden. Bei einer gleichzeitigen Entnahme von je 48 m³/h an zwei Hydranten ist eine Entnahme von mehr als 96m³/h bei einem Restdruck von min 2 bar über 2 h möglich. Die DIN 14090* ist zu beachten.
5.3 Das Plangebiet kann an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Gasanschlusses ist vorhanden. Gasleitungen (Erdgas-Hochdruckleitung und Versorgungsleitung in Niederdruck) liegen in der Eduard-Buchner-Straße.
5.4 Entlang der Südgrenze des Grundstücks verläuft innerhalb des Grundstücks eine Stromleitung, deren Lage aus dem Vermessungsplan von Seidl, Beratende Ingenieure, Dachau, Stand 12.12.2014, übernommen wurde. Unter der Voraussetzung, dass eine geeignete, wirksame Wurzelstützrolle eingebracht wird, haben die Netzdiene Oberbayern Nord der Bayernwerk AG einen reduzierten Baumabstand von mindestens 1,50 m zugestimmt. Dafür ist die genaue Lage der Trasse für die Pflanzarbeiten zu überprüfen.
6. Bei Errichtung der Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den aktuellen Hinweisen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu achten (z.B. Natriumdampf Lampen oder äquivalent insektenfreundlicher Beleuchtung). Beleuchtete Werbeanlagen sollen in der Zeit von 23.00 bis 6.00 Uhr ausgeschaltet werden.
7. Grünordnung
7.1 Zum Bauantrag soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
7.2 Die Begrünung der Freiflächen mit den zu pflanzenden Bäumen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme des 1. Bauabschnitts umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind zu pflanzende Bäume und deren Umfeld als Ersatz für erst im 2. Bauabschnitt zu fallende Bäume.
7.3 Abstände für Pflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen. Bei nachträglicher Zustimmung können diese Abstände unterschritten werden. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandsregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).
Bei Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (1989) des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau zu beachten. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeldenden Sträuchern ist zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
7.4 Baumschutz
Die DIN 18920* und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Alle Erdarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind von Hand auszuführen. Tragschichten für Beläge innerhalb des Traufbereichs von Bestandsbäumen sind mit durchwurzelbarem Substrat auszuführen.
Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hohenbrunn wird verwiesen.
7.5 Ökologische Baubegleitung
Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung sind folgende Maßnahmen gemäß saP – Gutachten durchzuführen:
a) Inspektion der Gebäude auf Zwischenquartiere von Fledermäusen und nutzende Vögel unmittelbar vor Abriss.
b) Inspektion und ggf. umsetzen des Nistkastens nördlich des Planungsbereiches unmittelbar vor dem Freimachen des Grundstücks.
7.6 Rodungsgenehmigung und Erstaufstellungserlaubnis
Auf Grundlage des Kartennachweises (Gutachten zur saP) können, nachdem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planungsumgriff vorhanden sind, Rodungen und Gebäudetrassenschon im September bis Anfang Februar beginnen. Wird durch die unter 7.5 a) beschriebene Maßnahme festgestellt, dass keine Brutvögel mehr vorhanden sind, entfällt die zeitliche Einschränkung. Die Rodungsenehmigung wurde im Zuge der Genehmigung des Bauvorhabens bereits vorab beantragt.
7.7 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen
Artenlisten
Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen (BdSt) zu entsprechen.
Artenliste 1 Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Weißbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Pinus sylvestris - Waldkiefer, Föhre
Artenliste 2 Mittelgroße Bäume, Wuchsklasse II
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyracantha - Holzbirne
Artenliste 3 Kleinkronige Bäume, Großsträucher, Wuchsklasse III
Aemulochier lamarchii - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn
Sorbus aria in Sorten - Mehlbeere
Artenliste 4 Normalsträucher
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundrose
Rubus idaeus - Himbeere
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Ribes in Arten und Sorten - Johannisbeere
Salix aurita - Orchenweide
Salix rosmarinifolia - Rosmarinweide
Salix purpurea in Sorten - Korbweide
Ligustrum vulgare - Liguster

Verfahrensvermerke

- 1. Auf Antrag des Vorhabenträgers (Fa. Bernhard Berrang - Bernadette Hofmann GmbH & Co KG, Elsa-Brandström-Straße 12, 88229 Mannheim) wurde durch den Gemeinderat am 12.05.2016 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 82.1, Gewerbegebiet westlich der Eduard-Buchner-Straße Hohenbrunn im Verfahren nach §13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 82.1 in der Fassung vom 12.05.2016 hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.11.2016 bis 30.12.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 82.1 in der Fassung vom 12.05.2016 wurde in der Zeit vom 28.11.2016 bis 30.12.2016 durchgeführt.
4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 82.1 in der Fassung vom 16.02.2017 und die zugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Hohenbrunn am 16.02.2017 gebilligt.
5. Die erneute öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82.1 in der Fassung vom 16.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 beteiligt.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2020 wurde vom Gemeinderat am 25.06.2020 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
Hohenbrunn, den 03. Aug. 2020
Dr. Stefan Straßmaier, 1. Bürgermeister
Hohenbrunn, den 04. Aug. 2020
Dr. Stefan Straßmaier, 1. Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 797 ff), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 Zweites Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Naturschutz in Bayern vom 24.07.2019 (GVBl. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG.

Die Satzung besteht aus Teil 1. Plan mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen M 1/1000 und Text 2. Vorhaben- und Erschließungsplan 1 und 2. Bauabschnitt, M 1/500 Begründung

Textliche Festsetzungen

- 0. Grundstücksvorgaben
0.1 Entlang der Südgrenze des Betriebsgrundstücks wird im Anschluss eine 5 m breite Fläche auf dem gemeindlichen Grundstück Flur Nr. 1177/4 für eine Dienstbarkeit mit Geh- und Fahrrecht - auch für die Feuerwehr- zugunsten des nördlich angrenzenden Anliegers einbezogen.
0.2 Die Umsetzung des Baurechts ist in 2 Bauabschnitten festgesetzt. Der 2. Bauabschnitt kann frühestens mit Ablauf des bis zum 13.12.2026 befristeten Nutzungsrechts der Gemeinde auf Flur Nr. 1177/114 umgesetzt werden. Während der Dauer dieses Nutzungsrechts ist die Befahrung der bestehenden Verkehrsflächen auf Flur Nr. 1177/114 mit Feuerwehrfahrzeugen im Falle eines Brandes auf Flur Nr. 1177/113 zugelassen.
1. Art der Nutzung
1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Abs.1 festgesetzt.
1.2 Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Maß der Nutzung
2.1 Auf dem Betriebsgrundstück werden zugelassen - im 1. Bauabschnitt eine Überdeckung mit Hauptgebäuden mit einer Grundfläche GR 1 bis 8.500 qm und eine Geschosfläche GF bis 10.000qm, - im 2. Bauabschnitt eine Grundfläche GR 1 gesamt bis 10.720 qm und eine Geschosfläche GF gesamt bis 13.200 qm.
2.2 Im 1. Bauabschnitt ist im westlichen Bereich ein Wassertank mit Technikgebäude für die Sprinkleranlage der Halle mit einer Grundfläche bis 220 qm und einer Wandhöhe bis zu 7,5m innerhalb der dargestellten Fläche für Nebenanlagen „Technik“ zugelassen.
2.3 In beiden Bauabschnitten darf die Grundfläche der Hauptgebäude mit Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 2 von 0,15 überschritten werden, bezogen auf die jeweiligen Baugrundstücke, d.h. Flur Nr. 1177/113 für den 1. Bauabschnitt und Flur Nr. 1177/113 mit 1177/114 für den 2. Bauabschnitt.
2.4 Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen oder Abgrabungen ist die im Plan markierte Bestandshöhe an der Hinterkante Gehweg der Eduard-Buchner-Straße im Südosteck des Grundstücks mit einer Höhe von 576,33 m üNN. Die maximalen Wandhöhen dürfen auch im 2. Bauabschnitt nicht überschritten werden.
2.5 Die festgesetzte maximale Wandhöhe des Parkhauses für den 2. Bauabschnitt bezieht sich auf die Brüstungshöhe der offenen oberirdischen. Eine Überschreitung dieser festgesetzten maximalen Wandhöhe ist hier mit der Einhausung des Treppenhauses um bis zu maximal 2 m zugelassen. Abstände zum Dachrand nach 4.2 oder 4.3 sind dabei nicht einzuhalten.
3. Abstandsflächen
3.1 Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
4. Baukörpergestaltung
4.1 Als Dachform und Dachneigung der Baukörper sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5° zulässig. Eine Dachbegrenzung wird zugelassen.
4.2 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Dachausstiege, Lüftungs- und Ertrachungsanlagen usw.) sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3,2 m über der Dachoberfläche nicht überschreiten. Sie müssen von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
4.3 Als Dachbelichtungselemente sind Oberlichter in Form von Lichtkuppeln und Lichtbändern zulässig. Sie sind mit einem Abstand von mind. 3,0 m vom Dachrand sowie mit einer Höhe von maximal 2,0 m, bezogen auf die Dachoberfläche, zu errichten. Die Dachbelichtungselemente sind einheitlich zu gestalten.
4.4 Das Parkhaus im 2. Bauabschnitt ist ohne geschlossene Einhausung und mit einer nicht überdeckten oberen Parkebene zugelassen. Dabei ist eine Begrünung der Fassadenfläche festgesetzt (siehe Festsetzung 9.10).
5. Fassadengestaltung
5.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putzflächen und Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, sowie Naturstein-, Platten- und Holzverkleidungen, Faserzementplatten oder Verkleidungen aus Metall (auch gestrichen oder beschichtet) zulässig.
5.2 Alle anderen Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
5.3 Die Fassadengestaltung von zusammengebauten Gebäuden ist in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
6. Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze
6.1 Die Erschließung des Ladehofes und der dort angeordneten Stellplätze erfolgt ausschließlich von der Eduard-Buchner-Straße.
6.2 Ein Tor in der Zufahrt ist nur um mindestens 3 m hinter der Straßenverkehrsfläche zurückgesetzt zulässig.
6.3 Entlang der Südgrenze des Baugrundstücks ist ein Fahrrecht auf FlurNr. 1177/4 zugunsten des Baugrundstücks Flur Nr. 1177/113 als Feuerwehr- und Stellplatzzufahrt auf der anliegenden bestehenden Fahrspur zu sichern.
6.4 Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze für diese Nutzung gilt nach gemeindlicher Satzung die GaStellV. Es ist folgende Berechnungssatz nach Nutzungsbereichen zugrunde zu legen: - Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräume nach GaStellV Nr. 2.1 - Halle als gewerbliche Anlage nach GaStellV Nr. 9.2 mit dem Ansatz pro Beschäftigten
6.5 Ebenerdige Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten (Rasenplatten, Rasenruflengplaster). Bezüglich der Stellplatzgröße und der wasserundurchlässigen Beläge gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung, wobei der Übergang der Senkrechstellplätze in einer Tiefe von mindestens 0,50 m zu begrünen ist. Flächen, die ausschließlich der Feuerwehr dienen, sind wasserundurchlässig und begrünt als Fahrspur mit Schotterrassen anzulegen. Mit dem 2. Bauabschnitt ist die Fahrspur für die Feuerwehr im Westen entsprechend zu verlegen.
6.6 Werden Stellplätze direkt von der Eduard-Buchner-Straße angefahren, so müssen diese Stellplatzflächen mindestens einen 1 m breiten Abstand als Sicherheitsstreifen zwischen Straßenverkehrsfläche -hier Hinterkante Gehweg- und Stellplatz aufweisen.
6.7 Abweichend von der gemeindlichen Satzung ist die Begrünung der Stellplätze entsprechend Planzeichnung und Festsetzungen vorzunehmen (siehe auch Festsetzung 9.7 und 9.8).
6.8 Für die Mitarbeiter sind Fahrradstellplätze nahe dem Eingang einzurichten, abhängig vom tatsächlichen Bedarf, jedoch mindestens 1 Fahrradabstellplatz pro 8 Mitarbeiter.
6.9 Nebenanlagen für Stellplätze, Müllbehälter und technische Anlagen sowie ein Trafogebäude sind nur auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.
7. Versickerung und Geländeanschnügelungen und -abgrabungen
7.1 Das unverschlammte Niederschlagswasser von den Gebäudedächern und Flächenversiegelungen ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone.
7.2 Generell sind Geländeanschnügelungen und -abgrabungen ausgeschlossen, insbesondere an den Grundstücksgrenzen. Ausgenommen davon sind oberflächige Ausmuldungen und Gräben für die Ableitung und Versickerung von unverschlammtem Niederschlagswasser.
7.3 Großflächigere Abgrabungen sind nur aus betrieblicher Notwendigkeit zulässig. Ein abgesetzter Ladehof darf eine Absonnkung bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m unter Bezugshöhe (siehe Festsetzung 2.4) aufweisen.
8. Einfriedungen
8.1 Es ist ausschließlich eine Einfriedung im Bereich des Ladehofes zulässig.
8.2 Notwendige Einfriedungen sind als sockellose, offene Metallzäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und Oberkante Zaun mit maximaler Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind mindestens um 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und mit Bepflanzung einzubinden (siehe auch Festsetzung 9.7).
9. Grünordnung
9.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
9.2 Gehölze der Wuchsklassen I, II und III: Großbäume, mittelgroße Bäume, kleine Bäume und Großsträucher sind als standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu pflanzen und zu erhalten. Obst- und Zierobstgehölze sind eingeschlossen (siehe Artenlisten unter Hinweisen).
9.3 Festgesetzte Bäume der Wuchsklasse I und II sind in Mindestgröße STU 20-25, Gehölze der Wuchsklasse III mindestens als Solitäre h 250-300 zu pflanzen.
9.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche pro Baum der Wuchsklasse I von mindestens 25 qm und pro Baum der Wuchsklasse II oder III von mindestens 20 qm vorzusehen.
9.5 Die Verwendung von Koniferen und rotlaubigen Arten über einer Endwuchshöhe von 1,80 m ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme: Waldkiefer (Pinus sylvestris).
9.6 Ausnahmeweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden, in der Flächenausformung und in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5 m.
9.7 Zur Eingrünung des Hallengebäudes und zur Begrünung der Parkplatzflächen sind entlang den Grundstücksgrenzen Großbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmeweise können an den Stellplätzen auch in untergeordneter Zahl Bäume der Wuchsklasse II gepflanzt werden.
9.8 Im unmittelbaren Umgriff der Parkplätze ist je 5 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Erhaltene Bestandsbäume können angerechnet werden. Mindestens an den Strimsden der Stellplätze sind Hecken zu errichten. Zusätzlich ist im Bereich des Zaunes im Süden eine freiwachsende Hecke zu pflanzen (siehe Artenliste 3 und 4 in den Hinweisen 7.7).
9.9 Als Ersatz für die entfallenden Bestandsbäume, die unter die gemeindliche Baumschutzverordnung fallen, ist mindestens 1 Großbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen und zu erhalten.
9.10 Bei Errichtung der Hochgarage sind 1/3 der Fassadenflächen mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
9.11 Im 1. Bauabschnitt sind ausschließlich die für diesen Umfang der Baumaßnahme erforderlichen Fällungen von 20 Bestandsbäumen zugelassen.
10. Werbeanlagen
10.1 Ein Firmenlogo und der Namenszug ist nur für die ansässige Firma und an maximal 2 Fassaden als Einzelelemente zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.



Gemeinde Hohenbrunn

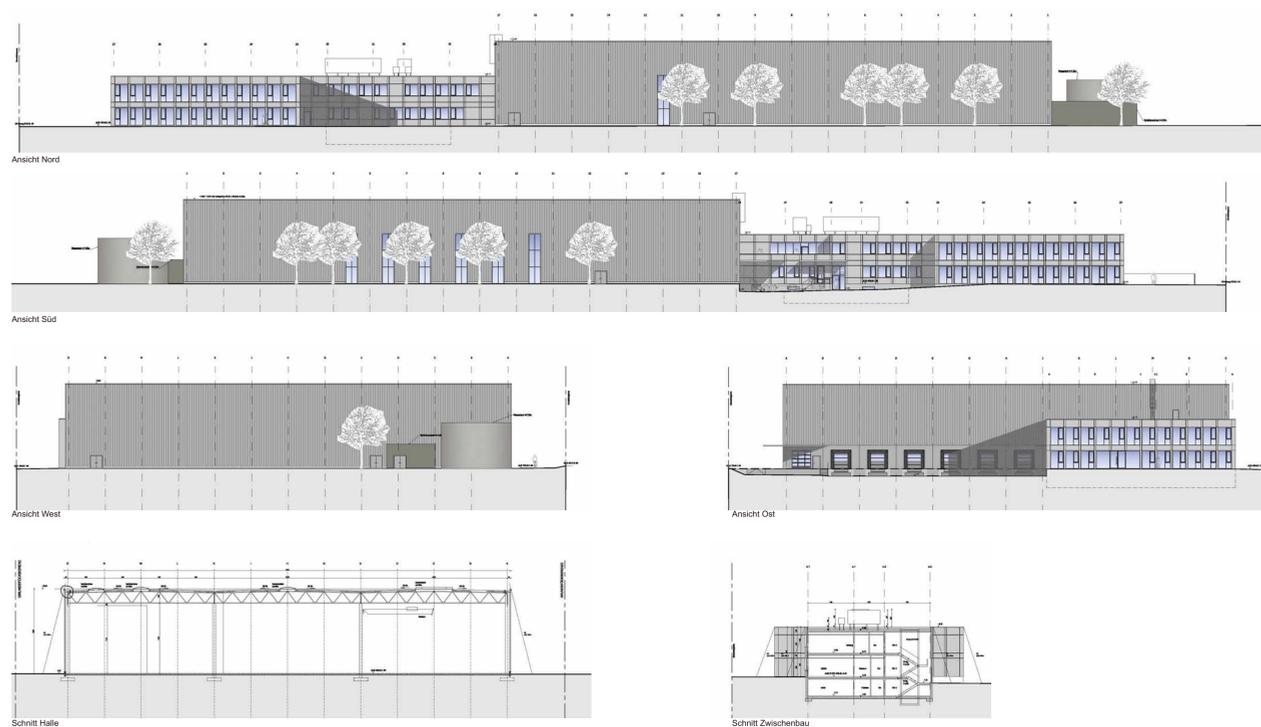
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 82.1 „Gewerbegebiet westlich der Eduard-Buchner- Straße“ Fassung vom 25.06.2020

Teil 1 Bebauungsplan mit Satzung und Hinweisen Ausgefertigt, 31 Juli 2020 Hohenbrunn, den 31. Juli 2020 Dr. Stefan Straßmaier, 1. Bürgermeister

Planverfasser: Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH Blütenburgstraße 85, 80634 München mit Barbara Weins, Landschaftsarchitektin BDLA Insterburger Straße 7, 81929 München Vorhabenträger: Bernhard Berrang-Bernadette Hofmann GmbH & Co KG Elsa-Brandström-Straße 12, 88229 Mannheim

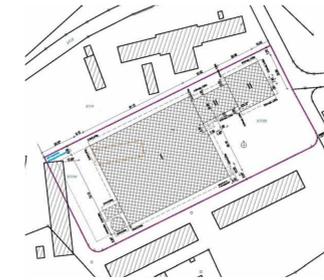


Grundriss mit Freianlagen



Schnitt Halle

Schnitt Zwischenbau



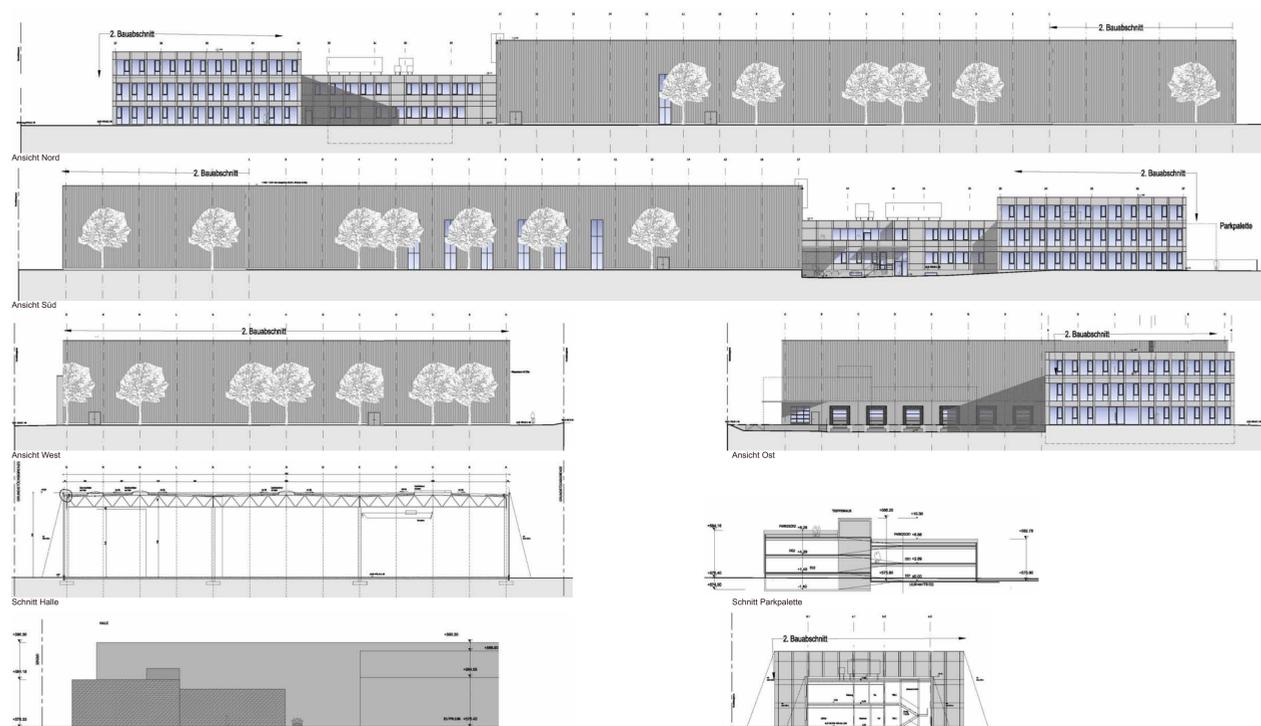
1. Bauabschnitt
Lager- und Bürogebäude
Grundriss, Ansichten,
Schnitte, Lageplan
M 1/ 500

Planverfasser:
Busi ppm, Prinzregentenstr. 130, 81677 München
I.A. Goldberg-Süd GmbH
Domagkatr. 1, 88807 München
Andreas Freitag, Landschaftsarchitekt,
Schlüsselstr. 6, 81377 München

1. BA

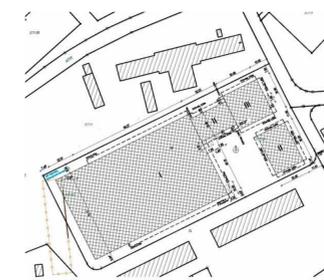


Grundriss mit Freianlagen



Schnitt Halle

Schnitt Zwischenbau



2. Bauabschnitt
Lager-, Bürogebäude
und Parkhaus
Grundriss, Ansichten,
Schnitte, Lageplan
M 1/ 500

Planverfasser:
Busi ppm, Prinzregentenstr. 130, 81677 München
I.A. Goldberg-Süd GmbH
Domagkatr. 1, 88807 München
Andreas Freitag, Landschaftsarchitekt,
Schlüsselstr. 6, 81377 München

2. BA



Gemeinde Hohenbrunn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 82.1
„Gewerbegebiet westlich der Eduard-Buchner- Straße“
Fassung vom 25.06.2020

Teil 2
Vorhaben- und Erschließungsplan

Hohenbrunn, den **31. Juli 2020**

Stefan Straßmaier
Dr. Stefan Straßmaier,
1. Bürgermeister



Planverfasser Bebauungsplan:
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
Blutenburgstraße 85, 80634 München mit
Barbara Weihs, Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7, 81929 München

Vorhabenträger:
Bernhard Berrang-Bernadette Hofmann GmbH & Co KG
Elsa-Brandström-Straße 12, 68229 Mannheim

LEGENDE

Übergangsbereich mit Puffer zur Außenwelt	Freizeitanlage mit Spielplätzen	Bepflanzung von Freizeitanlagen (Bäume, Sträucher, Laubbäume, Nadelbäume, Tüpfelbäume, Kleinblütler, Stauden, Blumen, etc.)	Bereich mit Baumreihen, Hecken, etc.
Bebauungsfläche	Freizeitanlage ohne Spielplätze	Baumreihen und zu anderen Freizeitanlagen	Bereich mit Einzelbäumen, Hecken, etc.
Asphalt	Freizeitanlage	Baum zur Fällung	Bereich mit Einzelbäumen, Hecken, etc.
Asphalt mit Regenwasser-Entsorgung	Freizeitanlage mit Spielplätzen	Baum zur Fällung im Rahmen des Z.B.A.	Bereich mit Einzelbäumen, Hecken, etc.
WZ-Entsorgung mit Regenwasser-Entsorgung	Freizeitanlage mit Spielplätzen	Baum zur Fällung im Rahmen des Z.B.A.	Bereich mit Einzelbäumen, Hecken, etc.
WZ-Entsorgung mit Regenwasser-Entsorgung	Freizeitanlage mit Spielplätzen	Baum zur Fällung im Rahmen des Z.B.A.	Bereich mit Einzelbäumen, Hecken, etc.