# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind folgende Nutzungen:**

GE 1-3 für
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerhallen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- und Werksverkauf,
- Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:**

GE 1-3 für
- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen,
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Speditionsbetriebe und Logistikunternehmen,
- Beherbergungsbetriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

| Nutzung | Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO |
|---|---|
| GE 1-3 | max. 0,8 |

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bauhöhe max. 14,00 m

Definition:
Die Bauhöhe der baulichen Anlagen ist zu messen von der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) ist auf nachfolgende Höhenkote zu legen (Angabe in Meter über Normal-Null):
Eine Höhendifferenz von ±0,3 m ist zulässig.

| Ort | Höhenbezugspunkt |
|---|---|
| GE 1 | 573,00 m üNN |
| GE 2.1 | 573,00 m üNN |
| GE 2.2 | 573,50 m üNN |
| GE 3 | 573,50 m üNN |

### 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Bauflächen für öffentliche Parkflächen sowie private Stellplätze. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Private Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten
Alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind über Ein- und Ausfahrten an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden. Zufahrten sind ausschließlich hierüber anzuordnen.

3.1.2 Stellplätze
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

3.2 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der aktuellen Fassung.

3.3 Grenzständige Bebauungen
Abweichend von 3.2 sind grenzständige Bebauungen an bis zu zwei Grenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1184/9, 1184/14, 1184/16, 1184/17, 1184/19, 1184/20 zulässig.

### 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Die Ausrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen hat jedoch senkrecht oder parallel zum Verlauf der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD 10° - 20°; bei PD 5° - 10°; bei FD max. 5°

Dachüberstand: zulässig bis max. 1,00 m, Vordächer sind bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m zulässig;

Dachaufbauten: unzulässig, Ausnahmen bilden technische Anlagen in Form von Lüftungen, Fahrstühle, usw. Diese sind als untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Als Dachbelichtungselemente sind Oberlichter in Form von Lichtkuppeln und Lichtbändern zulässig. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 3,00 Meter vom Dachrand sowie mit einer Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf die Oberkante der Dachoberfläche, zu errichten. Die Dachbelichtungselemente der Gebäude eines Grundstücks sind einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Gründach;
bei Neubauten gelten folgende Regelungen:
FD und PD ist nur in Verbindung mit einem Gründach zulässig.
Die Dachbegrünung hat dabei mit einem Anteil von 100% der Dachflächen in einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit standortgerechter, heimischer Wildblumenmischungen der Trocken- und Halbtrockenrasen aus gesicherten Herkünften zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB). Zusätzlich können heimische Kleintopf-Wildstauden als Initialstauden sowie Wildblumenzwiebeln eingebracht werden.
bei Umbauten im Bestand gelten folgende Regelungen:
FD ist nur in Verbindung mit einem Anteil von 1/3 der Dachfläche als Gründach zulässig.
Die Dachbegrünung hat dabei in einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung zu erfolgen oder sind mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).

5.2 Regenerative Energien
Bei Neubauten sowie Um- bzw. Anbauten gelten folgende Regelungen:
Die Dachflächen der Gebäude und bauliche Anlagen sind mindestens mit einem Anteil von 50 % mit Solar- oder Photovoltaikmodulen zur regenerativen Energieerzeugung zu belegen. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind dabei ausschließlich bei FD zulässig, ansonsten sind diese entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu belegen.

5.3 Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der aktuellen Fassung. Für die Fahrradstellplätze gilt nachfolgend aufgeführter Stellplatzschlüssel.

| Nutzung | Stellplatzschlüssel Fahrräder |
|---|---|
| Handwerks- und Industriebetriebe | 1 FSt. je beg. 10 Beschäftigte, jedoch mind. 5 FSt. |
| Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen | 1 FSt. je beg. 80 m² HNF, jedoch und Verkaufsflächen mind. 1 FSt. je 5 Beschäftigte |
| Fahrschulen | 1 FSt. je 3 Sitzplätze |
| Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsräume | 1 FSt. je 60 m² Hauptnutzfläche |

Die Errichtung von überdachten Fahrradabstellanlagen ist zulässig.

Hinweis:
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5.4 Anzahl der E-Ladesäulen für Kraftfahrzeuge
Ab 5 erforderlichen Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze zusätzlich mindestens ein E-Ladepunkt herzustellen.

5.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage an Gebäudefassaden beträgt max. 1/4 der Gebäudefassadenfläche je Gebäudeseite, wobei diese nur an max. 3 Gebäudeseiten zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig, wobei freistehende Werbeanlagen eine max. Ansichtsfläche von 10 m² aufweisen dürfen. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen sollen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.
Die max. Schrifthöhe von Werbeanlagen beträgt 1,5 m.

5.6 Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Hecken- oder Strauchpflanzungen sind mit einer Höhe von max. 1,80 m bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.
Bauliche Einfriedungen sind als transparente, sockellose und begrünte Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,10 m betragen. Toranlagen sind in die Einfriedung höhengleich und mit abgestimmter Farb- und Materialwahl in Bezug auf Satz 1 zu integrieren. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils aktuellen Fassung.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.7 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern, zur Abstützung von Böschungen, Hang und Geländeeinschnitten
Höhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke sind als Pflanzflächen für Sträucher auszubilden. Anderweitige nicht für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen für Sträucher auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und / oder Stauden zu versehen sowie zusätzlich mit Solitärbäumen gemäß Pflanzgebot aus B) 8.1 zu überstellen. Schotter- oder Kiesflächen oder ähnlicher Belag ist insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien als Pflanzflächen nicht zulässig.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für notwendige Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsberieche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstückflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen sowie mit den festgesetzten Einzelgehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.
Die Bepflanzung der Freiflächen hat entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erfolgen, wobei generell für Rasen- und Wiesenflächen eine Substratdicke von 0,20 m, für Stauden-, Bodendecker- und Strauchflächen 0,60 m und für Bäume 1,0 m (3.Ordnung) - 1,5 m (1.Ordnung) mit einer Baumscheibe von mind. 6 – 9 m² vorzusehen sind.

### 7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Treffen Einzelzufahrten zweier aneinandergrenzenden Baugrundstücke an der Grundstücksgrenze zusammen, ist zwischen den Zufahrten ein mind. 1,5 m, netto (ausschließlich Einfassung und Betonkeil) breiter, mit Bodendeckern oder Sträuchern zu begrünender Pflanzstreifen vorzusehen.

### 8 PFLANZMASSNAHMEN
8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung von Fassaden und Dächern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Gewerbeflächen gepflanzt werden, ist auf das Straßenraumprofil mit Kronenansatz von 2,5 m Höhe zu achten.

Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste 11.2 in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, eine Gliederung dieser Stellflächen ist durch Bodendeckern, Stauden oder extensive Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Bepflanzungsstreifen hat eine Breite von mind. 2,0 m, netto (ausschließlich Einfassung und Betonkeil) vorzuweisen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß Ziffer 6)
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.1, 11.2 und 11.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei standortgerechte, heimische Laubgehölze 50% in Kombination mit Ziersträuchern 50% zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll der Anteil heimischer Gehölze aus verschiedenen Arten 100 % betragen. Der Pflanzabstand der Sträucher aus der Artenliste 11.3 beträgt 1,0 -1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen. Alle 20 Meter ist anstelle eines Strauches ein Laubbaum gemäß Artenliste 11.1 und 11.2 zu verwenden.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein heimischer Baum entsprechend Artenliste 11.1 oder zwei Laubbäume entsprechend der Artenliste 11.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten innerhalb der Gewerbegebietsfläche zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil mit Kronenansatz von 2,5 m Höhe zu achten.

Fassadenbegrünung
Zur Begrünung der Gebäude sind Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß der Artenliste 11.5 zu pflanzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 laufender Meter Wand oder Mauer. Fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden und Mauern sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Auf ausreichend dimensionierten Wurzelraum und Rankhilfen ist zu achten.

Gründächer
Die Ausbildung der Dachbegrünung hat in extensiver Form zu erfolgen. Das Gründach ist mit einer Kraut-, Gras-, Wildblumen-, und / oder Staudenbegrünung auf oberbodenfreien Intensivsubstrat in einer Mindestschichtdecke von 20 cm auszuführen.
Bei Neubauten sind dies standortgerechte, heimische Wildblumenmischungen der Trocken- und Halbtrockenrasen aus gesicherten Herkünften. Zusätzlich können heimische Kleintopf-Wildstauden als Initialstauden sowie Wildblumenzwiebeln eingebracht werden.
Bei Umbauten ist eine standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder eine Begrünung mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen vorgesehen.
Vorzugsweise sollte mit regionalen Materialien wie Rotlage, Kies, Schotter, Sand als Dachsubstrat gearbeitet werden. Die Strukturierung der Dächer erfolgt mit Biotopelementen wie Totholz und Steinhaufen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.

Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit Einzelgehölzen der Artenliste 11.1 und 11.2, gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil von Kronenansatz von 2,50 m zu achten.

### 9 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

### 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Um Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und Grünflächen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.

### 11 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial bei den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke mit Pflanzgebot zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnus |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Salix alba | Sal-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

und andere standortgerechte Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-225 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 12-14 (Obstgehölz)

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | *Feld-Ahorn* |
| *Acer monsspessulanum* | *Felsen-Ahorn* |
| *Betula pendula* | *Hänge-Birke* |
| *Carpinus betulus* | *Hainbuche* |
| *Cornus mas* | *Kornelkirsche* |
| *Crataegus monogyna* | *Eingriffliger Weißdorn* |
| *Malus sylvestris* | *Holz-Apfel* |
| *Prunus padus* | *Trauben-Kirsche* |
| *Prunus avium* | *Vogel-Kirsche* |
| *Sorbus aria* | *Mehlbeere* |
| *Sorbus domestica* | *Speierling* |
| *Sorbus torminalis* | *Elsbeere* |

und andere standortgerechte Arten.

11.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

| | |
|---|---|
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cornus sanguinea ssp. sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ilex aquifolium* | Stechpalme |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Gemeine Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehdorn, |
| *Rosa spec.* | Strauch-Rose |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |

*und andere standortgerechte Arten.*

11.4 Bodendecker
mTb

| | |
|---|---|
| *Alchemilla mollis* | Frauenmantel |
| *Epimedium versicolor* | Elfenblume |
| *Hedera helix* (in Sorten) | Efeu |
| *Geranium* (in Sorten) | Storchschnabel |
| *Hypericum* (in Sorten) | Johanniskraut |
| *Luzula sylvatica* | Wald-Hainsimse |
| *Potentilla* (in Sorten) | Fingerkraut |
| *Pulmonaria officinalis* | Echtes Lungenkraut |
| *Rosa* (in Sorten) | Rose |
| *Tiarella cordifolia* | Schaumblume |
| *Vinca minor* | Kleines Immergrün |
| Waldsteinia geoides | Waldsteinie |

und andere standortgerechte Arten.

11.5 Kletter-, Schlingpflanzen

| | |
|---|---|
| *Hedera helix* | Gemeinder Efeu |
| *Humulus lupulus* | Hopfen |
| *Lonicera caprifolia* | Jelängerjelieber |
| *Parthenocissus tricuspidata* | Wilder Wein |

und andere heimische, standortgerechte Arten.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für private Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebenanlagen sowie deren Überdachungen

Baufläche für öffentliche Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Fahrbahn

Öffentlicher Gehweg

P — Öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – zu erhalten Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke mit Pflanzgebot

Einzelgehölz – zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

GE-1 — Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich (Quartiersgliederung)

3,00 — Maßzahlen

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## C) SCHALLSCHUTZ
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 12 FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEWERBEGEBIETE (GE 1-4)
12.1 Festsetzungen vom Emissionskontingenten gemäß DIN 45691: 2006-12
Das Gewerbegebiet in Hohnbrunn wurde nach § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m2 Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die nachstehend angegebenen Emissionskontingente LEK (Tabelle 6) nach der DIN 45691: 2006-12 nicht überschritten werden. Es ergeben sich die nachfolgenden Emissionskontingente für die Teilflächen:

| Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m²] | | |
|---|---|---|
| Teilflächen / Flur-Nummern | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ |
| GE 1: 1184/10 | 65 | 55 |
| GE 1: 1184/18 | 65 | 56 |
| GE 2: 1184/14 | 62 | 62 |
| GE 2: 1184/19 | 60 | 44 |
| GE 2: 1184/16 | 65 | 53 |
| GE 2: 1184/17 | 65 | 45 |
| GE 2: 1184/9 | 60 | 60 |
| GE 3: 1184/8 | 62 | 47 |
| GE 4: 1184/13 | 62 | 50 |

Ein neues Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstuck berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gemäß TA Lärm Punkt 2.2 und Punkt 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

# HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Hohenbrunn zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
Lichtreklame im GE darf nicht im Zeitraum von 22.00 bis 07.00 betrieben werden und muss von der Nachbarbebauung abgewandt sein.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 ALTLASTEN
Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes München, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist gemäß dem Zweckverband München Süd untersagt.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei erlaubnisfreier Versickerung maßgebend, ansonsten besteht Genehmigungspflicht durch das Landratsamt München. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

13 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV auf gewerblich genutzten Grundstücken die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch eine qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

14 ARTENSCHUTZ
Gehölze
Der besondere Artenschutz gemäß 8 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen.
Gebäude
Bei Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden.
Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a).
Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartieren sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu Vermeiden, die mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1184/8 — Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung – bestehend

Überdachung – bestehend

573,00 m — Höhenangaben in Metern ü.NN

4.585 m² — Flächengröße der Gewerbegebietsquartiere

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
4. Bauhöhe (BH)

Betriebsbereich der Merck Schuchardt OHG

Abgrenzung der angemessenen Abstände aus den als Relevant bestimmten Gefahrenpotentialen (Störfallverordnung)

Einzelgehölz – zu erhalten

# HINWEISE DURCH TEXT

15 IMMISIONSSCHUTZ
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente bzw. geltender Immissionsrichtwerte im Rahmen von Genehmigungsverfahren
Die Festsetzungen bedeuten, dass in einem Gewerbe-Teilgebiet jeder Betrieb geeignete organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein, einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände, in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel bilden, als bei freier Schallausbreitung zu erwarten wäre, wenn von jedem m² seines Grundstücks ein Schallleistungspegel LW entsprechend den Angaben im Bebauungsplan abgestrahlt würde.
Hierzu ist bei der Neuerrichtung und der Änderung von Bauvorhaben bzw. in Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abzustimmen, das unter Zuhilfenahme der Immissionskontingente den Nachweis erbringt, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch die Änderung nicht überschritten werden.
Ein Vorhaben erfüllt jedoch auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der vorhabenbezogene Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Auf Nachweise kann gänzlich verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt. Innerhalb des Gewerbegebiets ist bei der Planung von Betriebsanlagen zu berücksichtigen, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Immissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück unbebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach der TA Lärm unterschritten werden.
Störfallverordnung (StörfallV) / Serveso-III-Richtlinie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im 350m-Bereich eines Betriebes, in dem mit gefährlichen, toxische Gefahrstoffen umgegangen wird, die bei schweren Unfällen, Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere mit schutzbedürftiger Nutzung, hervorrufen. Dieser Bereich wird nach Leitfaden KAS 18 als Abstandswert definiert und ist hier der „angemessene Abstand". Der Störfallbetrieb befindet sich in südöstlicher Ortslage von Hohebrunn und beschränkt sich im Wesentlichen u.a. auf die Abfüllung und Konfektionierung von festen und flüssigen Laborchemikalien.
Dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 Serveso-III-Richtlinie in Flächenausweisungen, Flächennutzungen sowie anderen Verfahren soll Rechnung getragen werden, dass ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

16 MILITÄRISCHE SCHUTZBEREICHE
Der Geltungsbereich liegt im militärischen Schutzbereich, mit dem militärischen Interessenbereich Luftverteidigung. Hier gilt das Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichgesetz), SchBerG. Gemäß §9, Absatz 3, SchBerG, ist die Schutzbereichbehörde das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr. Der Bundesminister der Verteidigung kann Aufgaben der Schutzbereichbehörden auf die unteren Behörden der Bundeswehrverwaltung übertragen. Lt. §3, Abs. 1, Satz 1 bedarf, wer innerhalb der Schutzbereiche bauliche oder Anlagen oder Vorrichtungen über oder unter der Erdoberfläche errichten, ändern oder beseitigen will, hierzu eine Genehmigung.

17 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Planzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Anfallendes Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Dünung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.

18 ZUGÄNGLICHKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN, NORMBLÄTTERN, RICHTLINIEN ETC.
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Hohenbrunn (Gemeindeverwaltung, Pfarrer-Wenk-Platz 1, 85662 Hohenbrunn) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

19 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern (Fl.-Nm. 1184/8, 1184/9, 1184/10, 1184/13, 1184/14, 1184/15, 1184/16, 1184/17, 1184/18, 1184/19, 1184/20 der Gemarkung Hohenbrunn) und Fl.-Nm. 1184/2 der Gemarkung Hohenbrunn). Der Geltungsbereich der Gemeinde Hohenbrunn mit einer Fläche von 26.335 m².

20 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSHINWEISE

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 20.1 „Gewerbegebiet westlich der ehemaligen MUNA" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Hohenbrunn hat in der Sitzung vom 23.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 20.1 „Gewerbegebiet westlich der ehemaligen MUNA" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.06.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis 14.10.2022 stattgefunden.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.06.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis 14.10.2022 stattgefunden.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 19.12.2022 bis 18.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zum Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 wurden mit der Begründung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 18.01.2023 beteiligt.

6 Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss vom 09.02.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2023 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Hohenbrunn, den 13. Feb. 2023 ..................
Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister

7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Die Gemeinde Hohenbrunn, den 13. Feb. 2023 ..................
Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister

8 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 14. Feb. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die Gemeinde Hohenbrunn, den 14. Feb. 2023 ..................
Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.20.1 „GEWERBEGEBIET WESTLICH DER EHEMALIGEN MUNA"

| | |
|---|---|
| GEMEINDE | HOHENBRUNN |
| LANDKREIS | MÜNCHEN |
| REGIERUNGSBEZIRK | OBERBAYERN |

Präambel:
Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Gewerbegebiet westlich der ehemaligen MUNA" als **Satzung.**

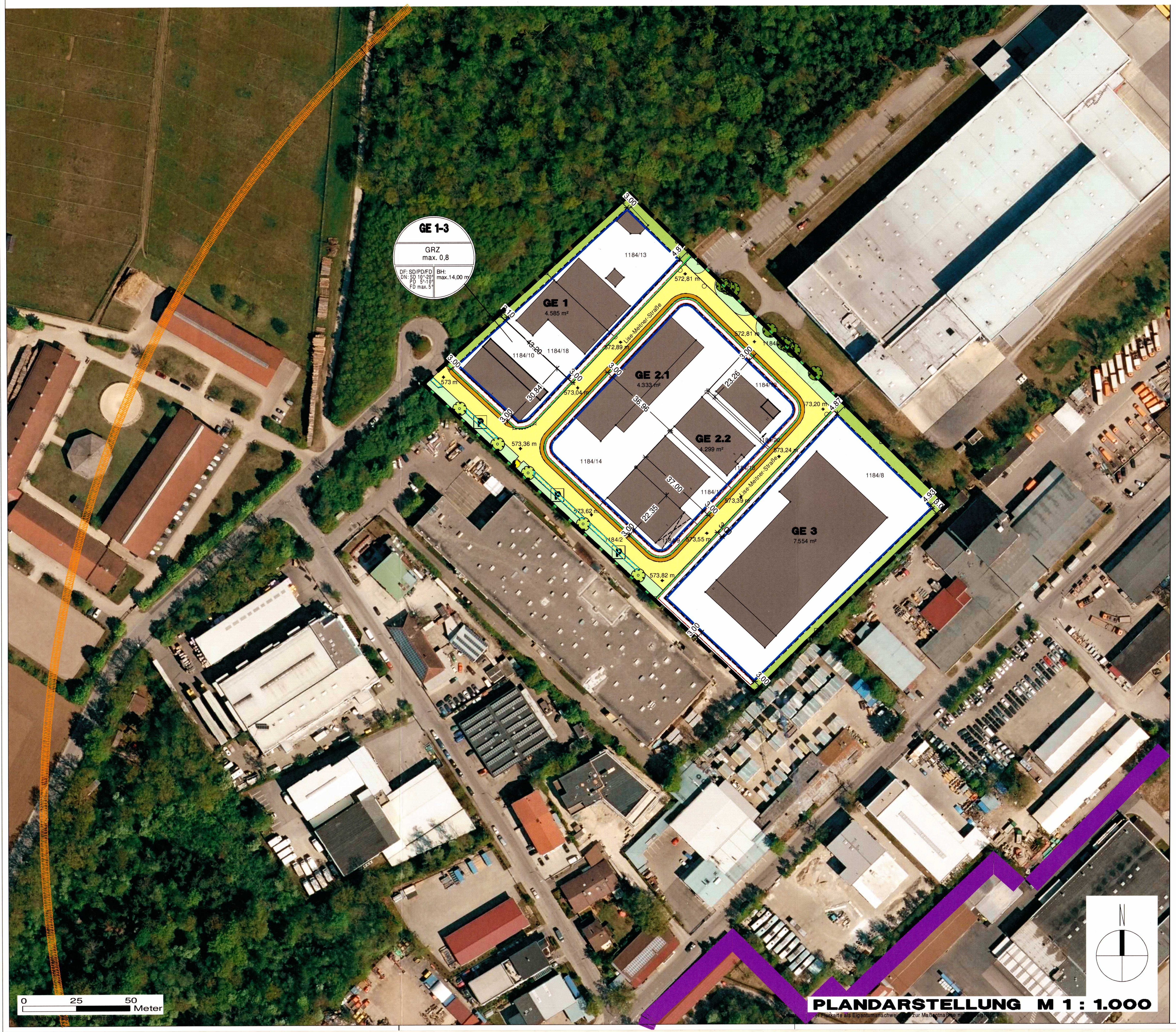
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 09. Feb. 2023 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die Festsetzungen und Hinweise durch Text und Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen.

Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hohenbrunn, den 14. Feb. 2023 ..................
Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister


| | |
|---|---|
| Planung | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landshut<br>Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29<br>Mail: info@komplan-landshut.de<br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski<br>Landschaftsarchitekt<br>F. Bauer |
| Planungsträger | Gemeinde Hohenbrunn<br>Pfarrer-Wenk-Platz 1<br>85662 Hohenbrunn |
| Maßstab | Plandarstellung M 1:1.000 |
| Stand | 09.02.2023 |


KOM PLAN

| | | |
|---|---|---|
| Bearbeitung | April 22 | AW |
| Geändert Anlass | | |
| § 4 Abs. 1 BauGB | Nov. 22 | AW |
| § 4 Abs. 2 BauGB | Januar 23 | AW |
| | | |
| Projekt Nr. | | |
| 21-1302_BBP_ | | |