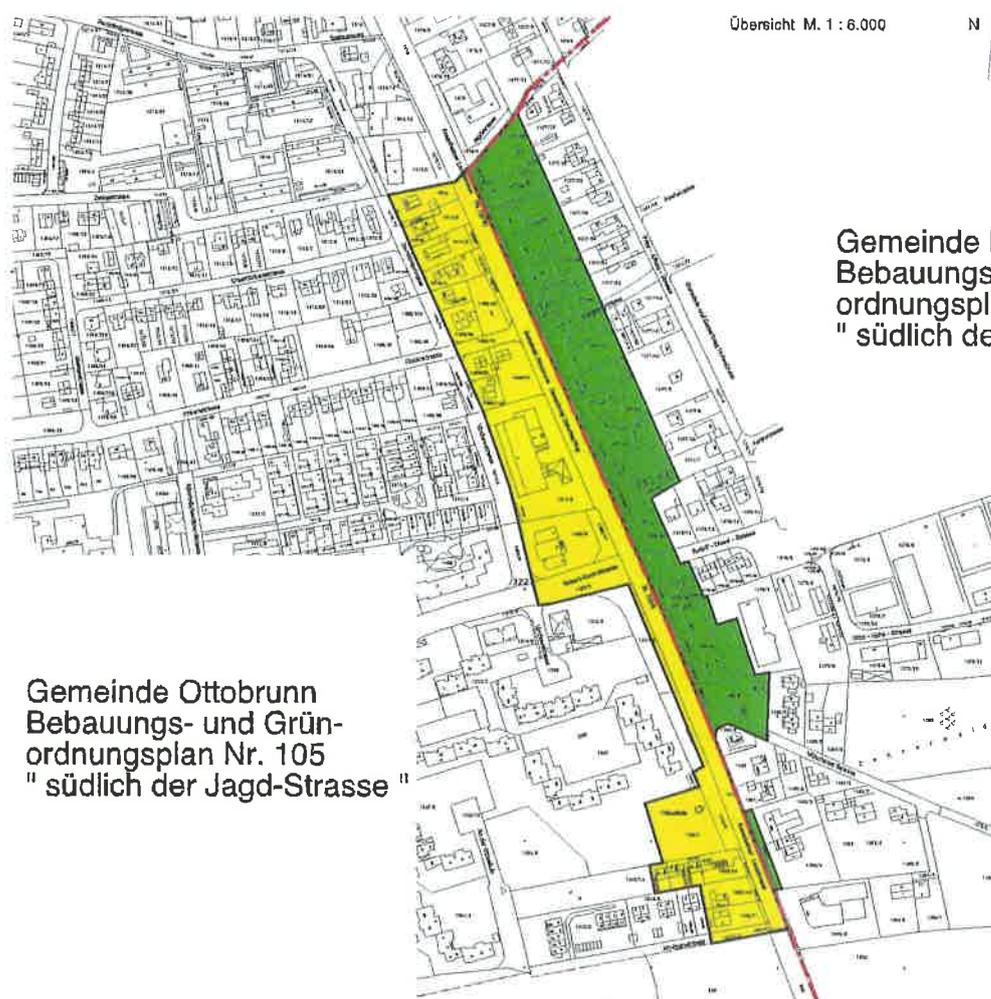


# • GEMEINDE • OTTOBRUNN •

## GEMEINDE HOHENBRUNN



Übersicht M. 1 : 6.000

N

Gemeinde Hohenbrunn  
Bebauungs- und Grün-  
ordnungsplan Nr. 59  
" südlich der Jagd-Strasse "

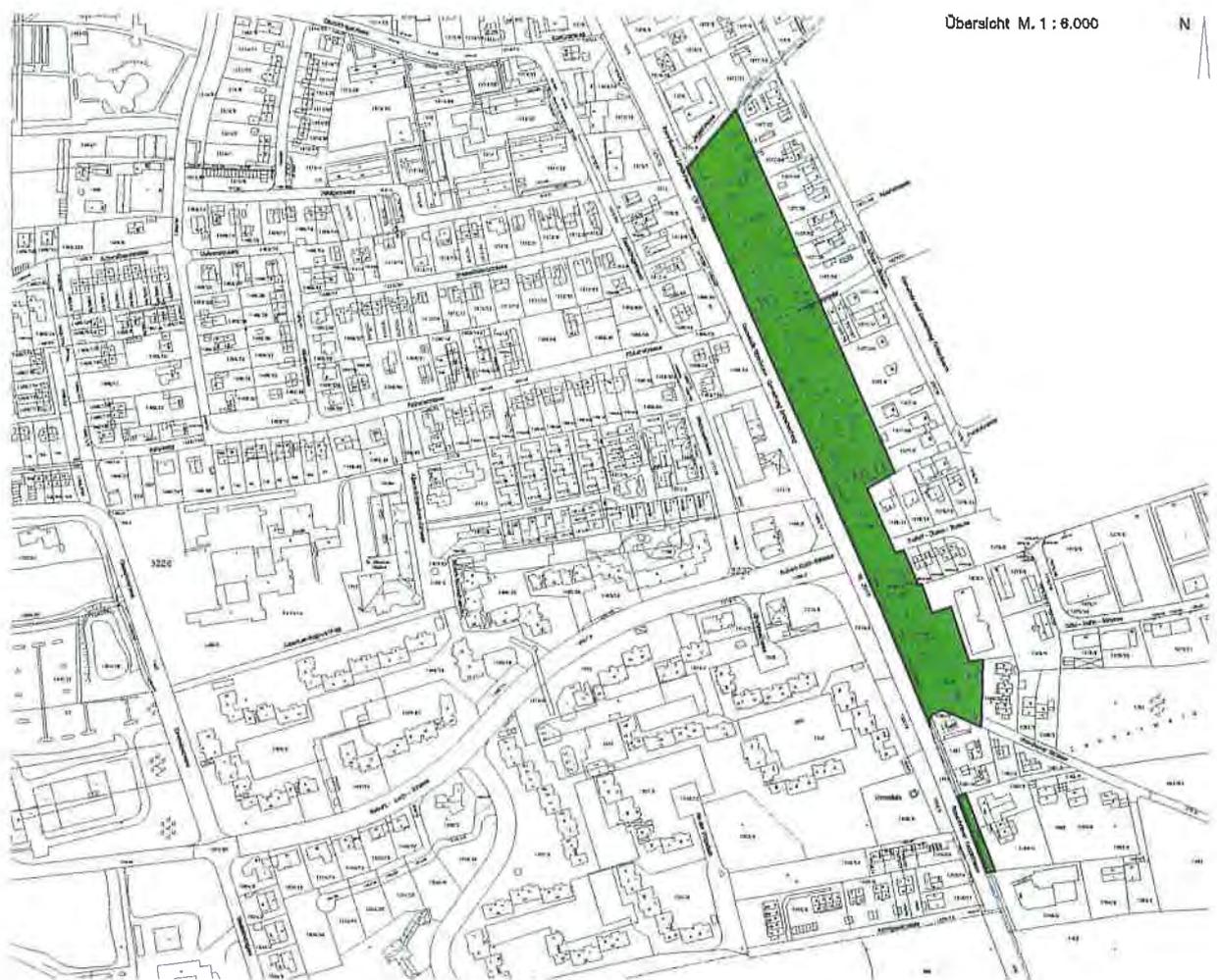
Gemeinde Ottobrunn  
Bebauungs- und Grün-  
ordnungsplan Nr. 105  
" südlich der Jagd-Strasse "

BPlan 105 :	BPlan 59 :
14.07.2005	14.07.2005
10.01.2006	12.01.2006
	27.04.2006

Architekten Dipl.Ing. Beck - Enz - Rothgang  
Franz-Joseph-Strasse 23, 80801 München



## BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 59 südlich der Jagdstraße



aufgestellt:  
geändert:

Architekten Dipl.Ing. Beck-Enz-Rothgang  
Franz-Joseph-Strasse 23, 80801 München

Landschaftsarchitekt W. Bachmann  
Erzweg 14, 85132 Schernfeld

Ingenieurbüro Scherer & Kurz  
Dorfstrasse 12, 85662 Hohenbrunn

27.07.2000

22.09.2000

06.02.2001

06.05.2004

14.07.2005

12.01.2006

27.04.2006

## Präambel

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) FESTSETZUNGEN

### 01. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- b)  Abgrenzung unterschiedlicher Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhen.

### 02. Art der baulichen Nutzung

- a) MI Mischgebiet
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- b) Im Geltungsbereich ist eine gewerbliche Nutzung bei Gebäuden mit E + 1 nur im EG, bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen nur im EG und 1. OG zulässig.

### 03. Maß der baulichen Nutzung

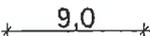
- a) z.B. GR 170
- Grundfläche als Höchstgrenze in qm für Hauptgebäude.  
Die festgesetzte Grundfläche kann z.B. durch Balkone, Erker, Wintergärten (max. 15 qm, max. 3 m tief), Vordächer, Dachüberstände, Terrassen und Außentreppen bis zu höchstens 20 % überschritten werden.  
Für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen kann die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- b) z.B. III
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- c) z.B. WH 9,0                      Wandhöhe als Höchstgrenze in Metern bezogen auf das vorhandene Gelände.
- d) Die Tiefe der Abstandsflächen kann auf H/2 reduziert werden.

04. Bauweise

- a) Es gilt, soweit nicht anders festgesetzt, die offene Bauweise.
- b)  nur Doppelhaus zulässig:  
Fl.-Nr. 1078/18 und Fl.-Nr. 1078/27
- c) Besondere Bauweise:  
Einseitiger Grenzanbau bei den 3-geschossigen Gebäuden  
an der nördlichen Grundstücksgrenze: Fl.Nr. 1077/45  
an der südlichen Grundstücksgrenze: Fl.Nr 1077/13
- d) Besondere Bauweise: Gebäudelänge über 50 m, Fl.Nr. 1079/24

05. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- b) z.B.  Maßzahl in Metern

06. Bauliche Gestaltung der Gebäude

- a) SD                      Satteldach mit Dachneigung 30° ( $\pm 3^\circ$ ).  
Bestehende Gebäude können mit gleicher Dachneigung erweitert werden.  
Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel o.ä. zulässig
- b)  Firstrichtung der Satteldächer
- c) FD                      Flachdach
- d) Abböschungen/Anböschungen sind in dem dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassadenbereich nicht zulässig.
- e) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und nur im Erdgeschoss zugelassen. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Werbefläche die Oberkante der Attika nicht überschreiten.  
Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sind unzulässig.

07. Flächen für (Nebenanlagen) Garagen, Stellplätze

a) Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen u. Tiefgaragen incl. Zufahrten ist nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

b)  Fläche für Stellplätze

c)  Fläche für Garagen

d)  Fläche für Tiefgaragen  
Die Erdüberdeckung des Tiefgaragenbauwerkes außerhalb des Hauptbaukörpers wird mit 1,0 m (einschl. Filterschicht) festgesetzt.

e)  Tiefgaragenrampe

f) Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

g) Nebenanlagen sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bis zu 5 qm pro Grundstück zulässig.

08. Immissionsschutz

a)  Lärmpegelbereich VI

b)  Lärmpegelbereich V

c)  Lärmpegelbereich IV

d)  Lärmpegelbereich III

e) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume) an den im Plan gekennzeichneten Hausseiten müssen zum Schutz gegen Außenlärm ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen der im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 und 9 mindestens genügt.

f) An den im Plan gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn diese hinter einem Wintergarten mit Lüftungsmöglichkeit liegen oder die Räume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Die Schallübertragung über Wintergartenkonstruktionen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen muss bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes berücksichtigt werden.

g) Die Innenwände von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad 0,6 bei 500 Hz).

09. Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegrenzungslinie

Die Eintragungen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie sind Hinweise, ausgenommen die Festsetzung 9. b.

- b)  Grundstückszufahrt

10. Versorgungsflächen-, -anlagen und Leitungen

- a)  Trafostation

- b) Telekommunikation- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Grünflächen und Grünordnung

- a)  Private Grünflächen (Vorgarten), Kinderspielplätze sind hier nicht zulässig.

Gestaltung der Vorgartenzone:

- KFZ-Stellplätze o.a. Nebenanlagen sind abzupflanzen.
- Entlang des öffentlichen Fußweges ist ein Grünstreifen, Breite mind. 75 cm zu bepflanzen (z.B. geschnittene Hecke).

- b) Pro 200 qm privater Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Zusätzlich ist für jeweils vier oberirdische Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen. Die hierfür vorzusehende unversiegelte Pflanzfläche muss der Größe eines KFZ-Stellplatzes entsprechen.

Artenauswahl entsprechend B) 10. d).

Pflanzqualität: Sol. oder H, mind. 3 x verpflanzt, STU mind. 18 - 20 cm (für Obstgehölze Hoch- und Halbstamm, mindestens 3 x verpflanzt, STU mind. 14 - 16 cm).

- c) Die Flächen nicht überdachter Kfz-Stellplätze sowie die Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, natürlichen Materialien zu befestigen. Rasenpflaster aus Naturklinker oder Betonsteinen mit durchgehender Rasenfuge ist zulässig.

12. Einfriedungen

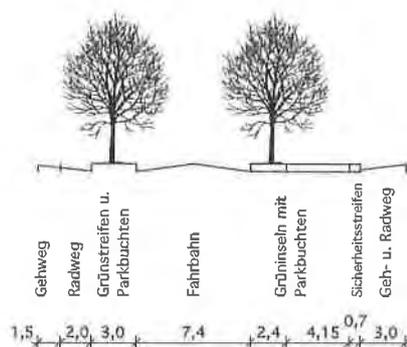
Bis zur Hausflucht ist keine Einfriedung zugelassen.

Zur Gestaltung der Einfriedung wird auf die Verordnung „Über Einfriedungen in der Gemeinde Hohenbrunn“ vom 02.07.82 hingewiesen.

## B) HINWEISE

00.  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105, Gemeinde Ottobrunn
01. Es sollen nur recycelbare oder umweltverträgliche, entsorgbare Materialien verwendet werden. Tropenhölzer sollen nicht verwendet werden.
02. Der Nachweis von Maßnahmen zur Verringerung des Primärenergieverbrauches ist nach der Wärmeschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.  
Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung werden Solaranlagen und Energiedächer vorgeschlagen. Für die Gebäudeheizung soll Gas als Brennstoff verwendet werden.
03.  Bestehende Gebäude
04.  Vorgeschlagene Baukörper
05.  Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung zum Abbruch empfohlene Gebäude
06.  Durchgänge im EG/Vordächer
07. Den Festsetzungen nach 02. a, b, entgegenstehende und genehmigte Nutzungen haben Bestandschutz.
08. Straßenquerschnitte M 1 : 500

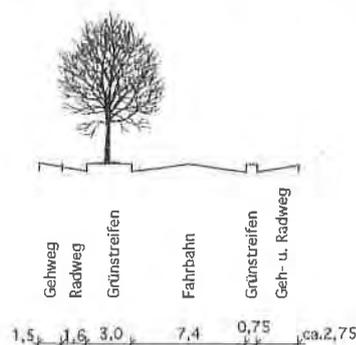
a)



Schnitt 1

bei Fl.Nr. 1512/34 und  
Fl. Nr. 1077 / 36

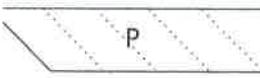
b)



Schnitt 2

bei Fl.Nr. 1507 / 4 und  
Fl.Nr. 1080

## 09. Verkehrsflächen

- a)  **FB** Fahrbahn
- b)  **P** Parkbucht  
z.B. 6 P zu Fl.-Nr. 1077/36
- c)  **G+RW** Geh- und Radweg
- d)  **GW** Gehweg
- e)  Sicherheitsstreifen
- f)  Straßenbegleitgrün
- g)  **H** Bus-Haltestelle

## 10. Grünflächen und Grünordnung

- a)  Straßenbegleitender Grünstreifen mit Allee im Straßenraum der Rosenheimer Landstraße
- b)  Platanus acerifolia - Platane

- c) Auf beengten Standorten wie Verkehrsinseln o. ä. soll den Gehölzen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung stehen (z.B. Pflanzungen im Baumpflanzkorb mit einem Ø von mind. 4,00 m).  
Die Wurzelbereiche sollen gegen Befahren durch entsprechend hohe Borde, Poller, Baumschutzgitter o. ä. nachhaltig geschützt werden.

- d) Artenauswahl für die nach Punkt A) 11. b) zu pflanzenden Gehölze:

Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ulmus glabra	-	Bergulme
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Aesculus carnea	-	Rote Kastanie
Aesculus hippocastanum	-	Roskastanie
Pinus Sylvestris	-	Waldkiefer

e) Zu erhaltender bzw. bei Ausfall zu ergänzender Gehölzbestand



Besonders wertvoller Baum

Es wird ausdrücklich auf die Regelungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung vom 28.04.94 hingewiesen.

f) Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan (entspr. dem Kriterienkatalog der Gemeinde) ist aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entwickeln.

11. Das Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickern, soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird.

12.  Gemeindegrenze

13.  Bestehende Grundstücksgrenze

14.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

15. z.B. 1077/33 Flurstücksnummer

16. Erläuterung der Nutzungsschablone

Flurnummer

-----  
Grundfläche pro Grundstück bzw. Grundstücksanteil  
mit Hinweis auf die max. zulässige Geschosshöhe

Wandhöhe

z.B. ca. 57 qm

-----  
Abtretungsfläche

17. Aufgrund des einfallenden Verkehrslärmes von der Rosenheimer Landstraße ist mit erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte zu rechnen.

Beispiele für akustisch optimierte Grundrisse von Wohnungen können dem Anhang A2 der VDI-Richtlinie 4100 entnommen werden.

In den Festsetzungen und Plandarstellungen ist für die 2. Gebäudereihe (von der Rosenheimer Landstraße aus gesehen) die Schallabschirmung durch die 1. Gebäudereihe berücksichtigt. Werden die zurückgesetzten Gebäude vor den Gebäuden der 1. Gebäudereihe errichtet, sind erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Soll der erhöhte Außenlärmpegel durch ein erhöhtes Schalldämm-Maß der Außenbauteile ausgeglichen werden, kann für deren schalltechnische Bemessung der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

18. Kartengrundlage Digitale Flurkarte (M 1 : 1000), Stand 1994
  
19. Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) VERFAHRENSVERMERKE

01. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 05.10.2000 gefasst und am 27.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
02. Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 12.01.2006 hat in der Zeit vom 20.02.2006 bis 21.03.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
03. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, ~~27~~04.2006  
Gemeinde Hohenbrunn

  
.....  
Zanno  
1. Bürgermeister



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ~~30.06.2006~~ <sup>30.06.2006</sup>..... durch ortsübliche Bekanntmachung an den gemeindlichen Amtstafeln. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2006 in Kraft.

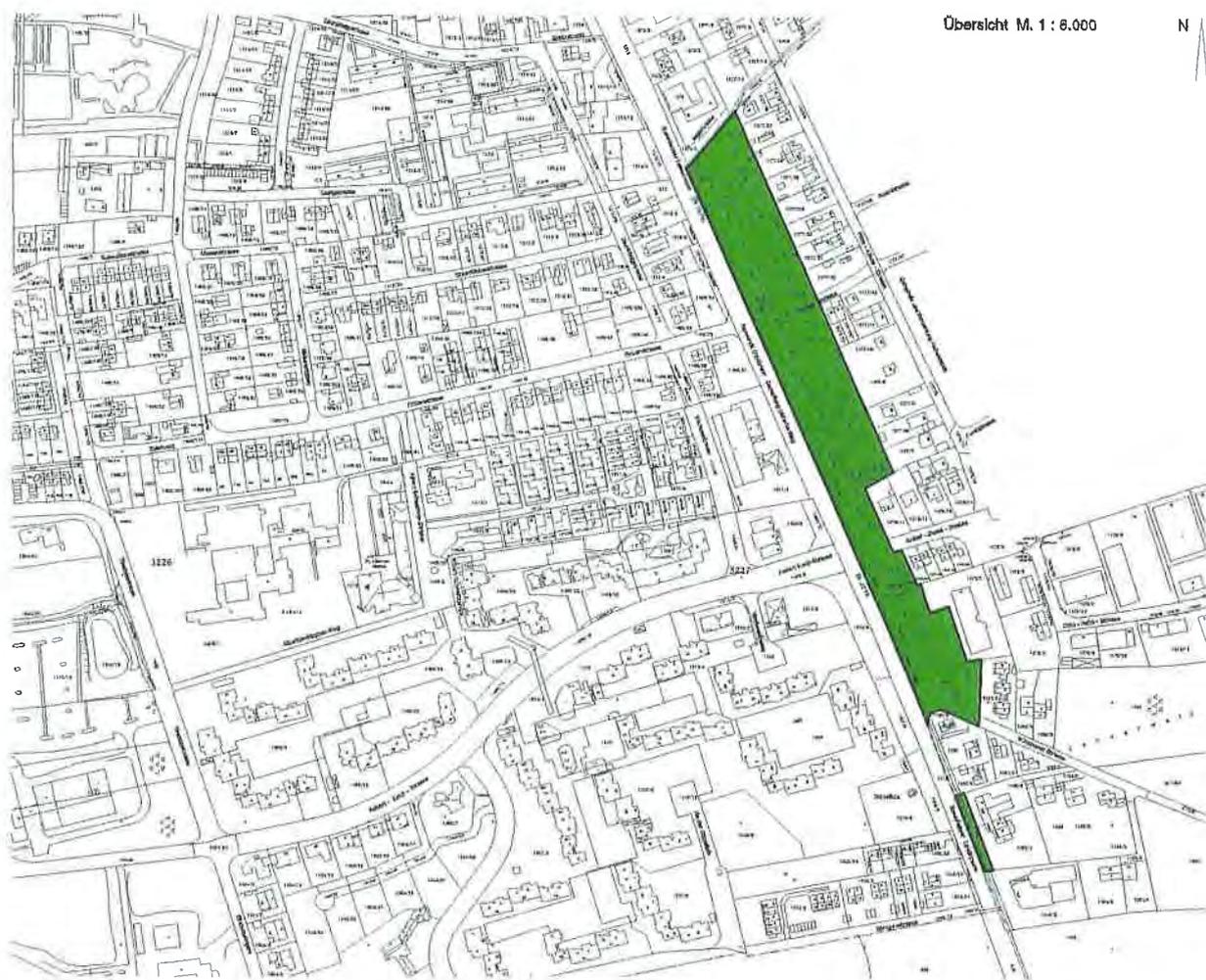
Hohenbrunn, ~~03.04~~03.07.2006  
Gemeinde Hohenbrunn

  
.....  
Zanno  
1. Bürgermeister





## BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 59 südlich der Jagdstraße



aufgestellt:  
geändert:

Architekten Dipl.Ing. Beck-Enz-Rothgang  
Franz-Joseph-Strasse 23, 80801 München

Landschaftsarchitekt W. Bachmann  
Erzweg 14, 85132 Schernfeld

Ingenieurbüro Scherer & Kurz  
Dorfstrasse 12, 85662 Hohenbrunn

27.07.2000

22.09.2000

06.02.2001

06.05.2004

14.07.2005

12.01.2006

27.04.2006

### 1. Anlass, Sinn und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Hohenbrunn den Teilbereich der Rosenheimer Landstraße von der Einmündung der Jagdstraße bis zum Baugebiet Appeltwiese seiner endgültigen Form zuzuführen. Damit soll eine städtebaulich geordnete Bebauung im Bebauungsplangebiet erreicht werden.

Gleichzeitig wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite von der Gemeinde Ottobrunn ein Bebauungsplan (Nr. 105) aufgestellt, um auch hier eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Ottobrunn dargestellt um die Übersicht über die zum Teil gemeindeübergreifenden Festsetzungen zu erhalten.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24.600 qm und liegt östlich der Rosenheimer Landstraße. Das Plangebiet erstreckt sich von der Jagdstraße bis zur Einmündung der Münchner Straße und dann im Straßenraum weiter bis zum Rand des Bebauungsplangebietes 58 (Appeltwiese).

Die Entfernung vom Planungsgebiet zum nächsten S-Bahn-Bahnhof Ottobrunn beträgt ca. 1.200 m.

Die täglichen durchschnittlichen Verkehrszahlen auf der Rosenheimer Landstraße führen zu Schallimmissionen, welche die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete überschreiten und Sondermaßnahmen erfordern (siehe dazu die Erläuterungen unter Ziff. 5 Immissionsschutz).

Das Planungsgebiet ist mit Geschäften und Wohnungen bebaut.

Das Gelände ist eben, der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Das Grundwasser liegt bei ca. 20 m unter Geländeoberkante.

Der Gemeinde sind keine ehemaligen Nutzungen bekannt, welche den Verdacht auf Altlasten begründen könnten. Die Fläche ist auch nicht im amtlichen Altlastenkataster enthalten.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbrunn, rechtskräftig seit 25.11.1999, entwickelt. Das Baugebiet wird darin als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Planungsgebiet sind im Bereich der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße die Grundstücke Fl.-Nr. 1078/10, 1078/18, 1079/3, 1078/27 als Allg. Wohngebiet und die Flummer 1079/24 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Grundstücke werden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die bereits vom Gemeinderat gebilligt wurde, in ein Mischgebiet umgewandelt.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete Ergänzung des zu ca. 50 % vorhandenen baulichen Bestandes durch das Festlegen der Grundflächen, Wandhöhen und der Dachneigung erreicht werden.

Ferner soll durch das Einfügen einer 2-geschossigen Übergangszone zwischen der 3-4-geschossigen Bebauung an der Rosenheimer Landstraße und der 1-2-geschossigen Bebauung des östlich anschließenden WA-Gebietes ein fließender Übergang geschaffen werden.

Des Weiteren soll durch die Schaffung eines Straßenquerschnittes mit Geh- und Radweg bzw. Parkbuchten das Straßenbild verbessert und vor allem der ruhende Verkehr in geordnete Bahnen gelenkt werden.

#### 4. Abstandsflächen

Um das festgesetzte, aus dem umgebenden Bestand abgeleitete Maß der Nutzung realisieren zu können, wurde eine Abstandsflächenregelung festgesetzt.

#### 5. Immissionsschutz

##### Verkehrslärmeinwirkungen

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Rosenheimer Landstraße Kr M12 und der Rudolf-Diesel-Straße ein. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung „St 2078 Westumgehung Ottobrunn ohne Südanbindung Perlach“ von Prof. Kurzak vom 28.1.1999 muss für die Rosenheimer Landstraße im Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 20.000 Kfz/24 h nördlich und ca. 16.000 Kfz/24 h südlich der Robert-Koch-Straße angenommen werden, wobei diese Zahlen um ca. 3.000 Kfz/24 h unter den Werten des Jahres 1998 liegen.

Auf dieser Grundlage sind die höchsten Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms mit 75 dB(A) tags / 65 dB(A) nachts im Kreuzungsbereich Rosenheimer Landstraße / Rudolf-Diesel-Straße zu erwarten. An den straßenzugewandten Hausseiten von Gebäuden in größerem Abstand zur Straße betragen die Beurteilungspegel günstigstenfalls 61 dB(A) tags / 51 dB(A) nachts.

Die prognostizierten Lärmimmissionen überschreiten die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 (für Mischgebiete: 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) um bis zu 15 dB(A). Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, die im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ggfs. als Anhalt dienen können, bis zu welcher Höhe Verkehrslärmimmissionen noch ohne Lärmschutzmaßnahmen mit anderen Belangen abwägbar sind, werden um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Das notwendige Lärmschutzkonzept orientiert sich an den Festlegungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10 R der Nachbargemeinde Ottobrunn, der die Rosenheimer Landstraße beidseitig u.a. zugunsten einer offenen kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeit für Einzelhandelsbetriebe und aus Gründen des Ortsbildes von technischen Lärmschutzeinrichtungen wie z.B. Lärmschutzwänden freihält. Durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wird für Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Durch geeignete Grundrissorientierung bestehen weitere Möglichkeiten, die Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu minimieren.

Die Nutzung der Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone) für Erholungszwecke wird zumindest im straßennahen Bereich als untergeordnet angesehen; in größerer Entfernung zur Straße verringern sich die Lärmeinwirkungen zusätzlich durch die Abschirmwirkung der ersten Gebäudereihe.

Zur Minimierung von Lärmbeeinträchtigungen im Bereich von Tiefgarageneinfahrten werden schalabsorbierende Verkleidungen festgesetzt.

#### 6. Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Maßgabe im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird bauraumbezogen mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der max. Grundfläche und Wandhöhe festgesetzt. Die durchschnittliche zulässige Bebauung entspricht einer GFZ von ca. 0,75.

Die zulässigen Überschreitungen der Versiegelung sind pauschal gem. der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden (siehe Festsetzung A 03. a). Die festgesetzten möglichen Überschreitungen der Grundstücksfläche bis zu 80 % sind auf Grund der großen Grundstücke und der notwendigen Zufahrten zu der bestehenden bzw. möglichen rückwärtigen Bebauung erforderlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde zu der im Osten angrenzenden Wohnbebauung hin abgestuft.

#### 7. Ruhender Verkehr

Mit dem Bebauungsplan soll auch der ruhende Verkehr entlang der Rosenheimer Landstraße sowie auf den Privatgrundstücken geregelt werden. Entlang der Rosenheimer Landstraße sind Schräg- bzw. Längsparkbuchten vorgesehen. Diese Lösung der Parkbuchten wurde in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern entwickelt. Im Bereich der Geschäfte sind die für die Geschäfte erforderlichen Parkplätze auf öffentlichem Grund nachgewiesen. Dafür wird auf Teilflächen der Geschäftsgrundstücke der geplante Geh- und Radweg errichtet.

Für die angrenzenden Grundstücke ist die Zahl der Zufahrten durch schwarze Pfeile gekennzeichnet und geregelt. Bei der Zulassung der Zufahrten wurden bestehende, genehmigte Parkflächen auf den Privatgrundstücken entsprechend berücksichtigt.

#### 8. Grünordnung

Die entlang der Westgrenze des Plangebietes verlaufende Rosenheimer Landstraße bestimmt und prägt das Ortsbild der Gemeinde Hohenbrunn in diesem Bereich entscheidend.

An der Platanenallee selbst hat die Gemeinde Hohenbrunn keinen Anteil, jedoch bietet sich in den Bereichen südlich und nördlich der Rudolf-Diesel-Straße und auf der Fl.-Nr. 1083/1 die Möglichkeit diesen wichtigen Grünzug durch Baumreihen zu ergänzen und zu stärken.

Die im Gegensatz zur Ottobrunner Seite straßenzugewandte vorhandene Bebauung bestimmt den Rhythmus der Gehölzpflanzungen weitgehend durch die Lage der Grundstückszufahrten.

Der besonders erhaltenswerte Gehölzbestand auf den privaten Grundstücken wurde eingetragen, soweit er auch unter die gemeindliche Baumschutzverordnung fällt. Auf den Schutz dieser Gehölze und auf die erforderlichen Neupflanzungen muss in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Weise hingewirkt werden, denn nur der qualitativ hochwertige Gehölzbestand in den Privatgärten vermag den negativen Aspekten der ohnehin schon dichten und noch weiter zu verdichtenden Bebauung effektiv entgegenzuwirken.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Luftreinhaltung, Luftbefeuchtung, der Sauerstoffproduktion, dem Sichtschutz, dem Lärmschutz, der Energieeinsparung im Falle von Dach- und Fassadenbegrünung und dem Wohlbefinden der Anwohner.

#### 9. Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um bereits bebaute Flächen, die teilweise auch schon überplant waren. Aus diesem Grunde greift hier die Ausgleichs- und Eingriffsregelung nicht.

Hohenbrunn, den 27.04.2006

  
.....  
Zannoth  
1. Bürgermeister