.....6. Ausfertigung

GEMEINDE HOHENBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Gebiet Kirchstockacher Weg, Fl.Nr. 195

Planfertiger: Planungsgruppe
Dipl.Ing. Anton Fuller
Franz-Walter-Str.
8000 München 83

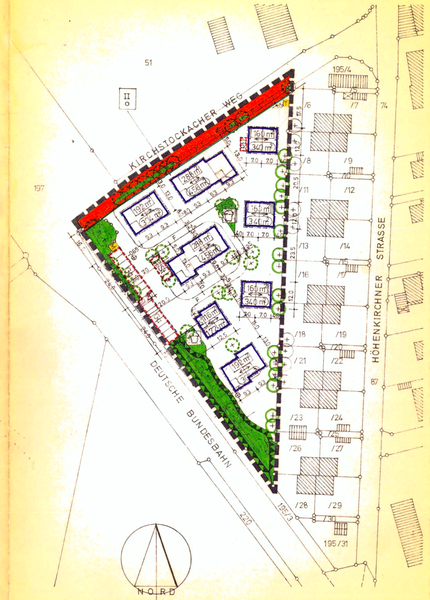
Erstellt: München, den 1.12.1980
Auf der Grundlage der Amtlichen
Flurkarte M 1 : 1000

Geändert: den 25.11.1981
den 30.03.1982
den 26.05.1982

Die Gemeinde erläßt aufgrund des § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Ausweitung des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung vom 26.8.82 Nr. IV 7b176-B24/81
Landratsamt München
Rieder
Bauoberrat



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. o Offene Bauweise
4. Baugrenze
5. 192m² Grundfläche z.B. 192 m² als Höchstgrenze
6. 304 GR Geschoßfläche z.B. 304 m² als Höchstgrenze
7. Garagen
8. Firstrichtung

Öffentliche Verkehrsflächen:

9. Fahrbahn
10. Parkstreifen
11. Gehweg
12. Straßenbegleitgrün
13. Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen

14. Fahrbahn
15. Fläche für Stellplätze
16. F Fußweg
17. Private Grünfläche
18. Kinderspielplatz - Größe und Ausstattung nach DIN 18034 und der Bek. des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl Nr. 7/8 vom 27.8.1976) ist zu beachten.
19. Baum- und Strauchbestand zu erhalten
20. zu pflanzende Großbäume, 16/18 St.U.
21. Fläche für Aufschüttung "Lärmschutzwall" mit aufgesetzter max. 1,50 m hoher Lärmschutzwand (mittleres Schalldämmaß gem. DIN 52210 30 dB). Gesamthöhe der Lärmschutzeinrichtung mind. 3,30 m über OK Gleiskörper. Der Wall ist in der Höhe zu modellieren.
22. 85 Sichtdreieck
23. M Müllgroßbehälterstandplatz
24. +70+ Maßangabe in Meter
25. T Trafostation mit Umpflanzung
26. 0,05 Niveau des Baugeländes in Metern bezogen auf OK Gleiskörper

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Das Bauland wird nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Äußere Gestaltung der Wohngebäude:
   - 2.1. Dachform: Satteldach
   - 2.2. Dachneigung: 23° bis 32°
   - 2.3. Dachdeckung: naturrote Flachdachpfannen
   - 2.4. Kniestock: höchstens 0,30 m über 2. Vollgeschoß, gemessen von Unterkante Sparren bis Oberkante Fußboden des Dachgeschosses am Schnittpunkt mit der Außenkante der Umfassungswand.
   - 2.5. Dachaufbauten und Einschnitte sind unzulässig.
   - 2.6. Dachflächenfenster: max. 2 Stück 0,8 m² pro Dachfläche.
   - 2.7. Traufhöhe: höchstens 6,60 m über natürlichem Gelände, gemessen bis Unterkante Sparren am Schnittpunkt mit Außenwand.
   - 2.8. Dachüberstand: Regeldachüberstand bei 2 Vollgeschossen 1,00 m, ansonsten mind. 0,40 m.
   - 2.9. Die Gebäude sind zu verputzen bzw. mit Holz zu verschalen. Grelle Farben sind unzulässig.
   - 2.10. Materialien wie Glasbausteine, Fenster und Haustüren aus Aluminium sind unzulässig.
   - 2.11. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Sichtschutzmatten sind unzulässig, ausgenommen sind Telefonhäuschen, Müllhäuschen und Teppichklopfstangen. Südseitig der Wohngebäude sind Gartengerätehäuschen aus Holz bis zu einer max. Größe von 5m² zulässig.
3. Garagen
   - 3.1. Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
   - 3.2. Dachform: Satteldach
   - 3.2.1. Dachneigung: 23° bis 32° für Einzelgaragen, 32° für Reihengaragenanlage
   - 3.2.2. Dachdeckung: naturrote Flachdachpfannen
   - 3.2.3. Traufhöhe: höchstens 2,50 m über natürlichem Gelände.
   - 3.3. Das Satteldach der Garagenzeile entlang der DBB ist mit einer Firsthöhe von mind. 3,3 m ab OK Gleiskörper auszuführen.
4. Einfriedung
   - 4.1. Das Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Holzzäunen (Staketenzaun) und Hinterpflanzung einzufrieden.
   - 4.2. Sonstige Einfriedungen: Maschendrahtzaun, dunkelgrün kunststoffumhüllt auf Stahlrohrstützen.
   - 4.3. Bei Vorgartentiefen weniger als 4,00 m ist auf eine Einfriedung zu verzichten.
   - 4.4. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,00 m sein.
5. Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe unzulässig, ausgenommen sind Alleebäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m.
6. Schallschutz
   - 6.1. Im Obergeschoß der unmittelbar an den Lärmschutzriegel grenzenden Baukörper sind auf den Südwestfassaden notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.
   - 6.2. Alle Baukörper, die unmittelbar an den Lärmschutzriegel grenzen, sind auf den Südost- und Nordwestfassaden des Obergeschosses mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszustatten; soweit Schlaf- und Kinderzimmer betroffen sind.
   - 6.3. Alle Baukörper, die an den Kirchstockacher Weg grenzen, sind auf den Lärmbeaufschlagten Fassaden mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszustatten; soweit Schlaf- und Kinderzimmer betroffen sind.
7. Bei den 3 nordostlichen Bauraumen ist jeweils an der Südseite eine Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen in Gebäudebreite und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
8. Grunordnung
   - 8.1. Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen durch Pflanzeichen zu begrünen, je 250 qm Grundfläche mindestens ein heimischer Laubbaum. Zulässig sind folgende Arten, wie: Ahorn, Buche, Eiche, Ebereasche, Ulme, Haimbuche, Zierkirsche o.a., Pflanzgröße mindestens 16/18 St.U. Am Kirchstockacher Weg gleiche Pflanzenart: nur Bergahorn St.U. 25/30. Die Einzelbäume durch Planzeichen gekennzeichnet, sind in der getorderten Menge enthalten.
   - 8.2. Erdwallbegrünung: Bepflanzung mit heimischen Geholzern, wie Hainbuche, Schneebeere, Schneeball, Haselstrauch, Feldahorn, immergr. Liguster und Wildrosen. Pflanzdichte: 1 Genolz pro m². Sicntdreiecksbegrunung: Bepflanzung mit Symphoricorpos chenaultii.
   - 8.3. Die Fläche zwischen Garagenzeile und Bundesbahn ist mit einem Pflanzstreifen zu begrünen. Begrünung wie im Punkt 8.2. beschrieben.
   - 8.4. Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dreifach beizugeben.
9. Für die geplanten Gebäude entlang dem Kirchstockacher Weg sind für Mülltonnen fahrbahnseitig an der Grundstücksgrenze Müllboxen aufzustellen. Für den inneren Bereich des Baugebietes ist ein Standplatz für Müllgroßbehälter vorzusehen.
10. Unterschreitung der Abstandsflächen
    Zwischen den südwestlichen Bauräumen ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Nr. 2 BayBO zulässig. Die Mindestabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO sind jedoch einzuhalten.
11. Für die 17 Wohngebäude ist eine Gemeinschaftsantenne an geeigneter Stelle zu errichten.
12. Solaranlagen sind zulässig, soweit diese blendfrei sind und das Ortsbild nicht stören.

C. HINWEISE:

1. Vorgeschlagene Stellung der Gebäude
2. Grundstücksgrenzen
3. Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms ist mit Überschreitungen der für WA zulässigen Planungsrichtpegel zu rechnen.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 07.09.82 bis 07.10.82 in Hohenbrunn öffentlich ausgelegt.

Hohenbrunn, den 28.06.1985 Schwaiger 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20.07.82 den Bebauungsplan aus Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, den 28.06.1985 Schwaiger 1. Bürgermeister

Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung zum BBauG und StBauFG i.d.FV. 5.7.78 (GVBl S. 432) genehmigt.

München, den .....

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02.11.84 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Hohenbrunn eingesehen werden.

Hohenbrunn, den 28.06.1985 Schwaiger 1. Bürgermeister