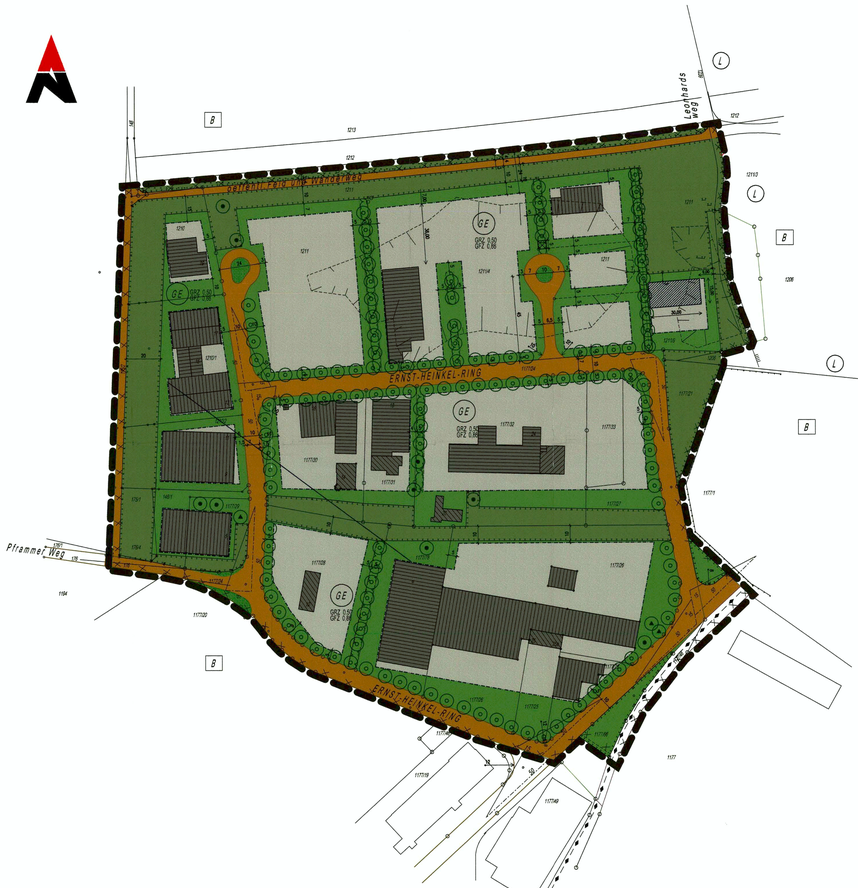

BEBAUUNGSPLAN NR.2a MIT GRÜNORDNUNG
GEMEINDE HOHENBRUNN FÜR DEN BEREICH GEWERBEGEBIETES AM ERNST-HEINKEL-RING GEMARKUNG HOHENBRUNN

Plangebiet : Grundstücke der Flurnummern: 140/1 , 175/1 , 175/2 , 176 , 176/4 , 1177/21 , 1177/24 , 1177/25 , 1177/26 , 1177/27,1177/28, 1177/29 , 1177/30, 1177/31 , 1177/32 , 1177/33,1177/48,1177/66 , 1177/73 , 1177/78 , 1206, 1210,1210/1,1210/2 , 1211, 1211/4

Entwurf : Interieur-Studio W.Gruschwitz
Postfach 1245 , D-82180 Gräfelfing
Olchinger Straße 90 , D-82194 Gröbenzell

Tel. (08142) 59 58 0
Fax (08142) 59 58 10

Zuständiger : Dipl.-Ing.Arnulf Fritzsche

Tel. (08142) 59 58 14

Die Gemeinde Hohenbrunn erläßt gemäß § 9 ff. Baugesetzbuch - BauGB- und Art.91 der Bayr.Bauordnung- BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes
2. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
3. Baugrenze
4. Straßenbegrenzungslinie
5. Öffentliche Verkehrsfläche
6. Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
7. private Grünflächen
8. Flächen für Wohnhäuser zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Privat)
9. Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern .
10. Sichtdreieck
Sichtdreiecke zur Sichtdreiecke ist jede bauliche Anlage, jede Lagerung von Gegenständen über 0,8m Höhe über O.K.Straßenmitte und jede Pflanzung außer hochstämmige Bäumen mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe unzulässig.
11. 18,30 Meßbongabe in Meter
12. 18 Kurvenradien in Meter
13. Pflanzgebot für das Anpflanzen eines Baumes aus Pflanzliste Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen
14. Bereich mit Bindungen für das Erhalten von Bäumen in Baumgruppen
15. Bereich mit Bindungen für das Erhalten eines Einzelbaumes

B Festsetzung durch Text:

1. Gewerbegebiet:
1.1 Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO sind allgemein zulässig
1.2 Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2. Bau NVO sind nicht zulässig
2. Baugrenzlücke müssen mind. 1200 qm groß sein.
3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17(1) BauNVO.
3.1 Gewerbegebiet :Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,86
3.2 Maximal sind 3 Vollgeschoße zulässig.
4. Zulässige Dachform: Flachdach , Satteldach. Dachneigung 0° - 24° ;
5. Innerhalb der ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Gebäudehöhe (O.K. First /Attika) von 9,50 m über O.K. Straßenmitte festgesetzt . Die Firsthöhe/Attika kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsmaschinenräume u. dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von 12 m über O.K. Straßenmitte überschritten werden, soweit nicht Festsetzungen der Schutzzone der Wasserversorgungsanlagen. Kamine sind bis 20 m über O.K. Gelände zulässig.
6. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer, Rampen u.ä., die nicht innerhalb der Bauräume untergebracht werden, können gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.
7. Bewegliche Abfallbehälter bis zu einer Größe von 360 l sind überdacht in einem Abstand von max. 10 m von der Fahrbahn aufzustellen, Großbehälter ab 770 l aufwärts an für Schwerlastverkehr erreichbaren Flächen.
8. Werbeanlagen dürfen nicht über Traufhöhe beleuchtet werden und dürfen in ihrer Gesamtheit für einen Betrieb max. 4 qm groß sein.
9. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. Verkabelungen jeder Art sind unterirdisch und gebündelt zu verlegen.
Die zum Anschluss notwendigen Kabelverteilerschränke (auch die der Stromversorger) und Trafos sind auf Privatgrund möglichst in die Einfriedung zu integrieren.
10. Stellplätze müssen nach den Stellplatzrichtlinien (RAB1 6/1978) ausgebaut werden.
11. Immissionsschutz
Bei Neu-, Um-und Erweiterungsbauten im Plangebiet gilt:
11.1 Zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise zulässiger Wohnungen (.5.von §6 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind nur hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten/Loggia) zulässig oder die betreffenden Räume werden mit einer schalldämpfenden Belüftungseinrichtung ausgestattet. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Verglaste Vorbauten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügel zu versehen.
11.2 Schutzbedürftige Räume (.5.von Ziffer 4.1 DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen ein resultierendes bewertes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN aufweisen; dabei soll - soweit keine genauen Lärmpegel vorliegen - vom Lärmpegelbereich IV nach DIN ausgegangen werden.

C. Hinweise:

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. ehemalige Kiesgrube Auf den Flur Nr. 1211, 1211/2 befindet besondere Maßnahmen für die Gründung notwendig. sich eine aufgeschüttete , ehemalige Kiesgrube. Es sind in diesem Bereich (Flächengründung u. ä.)
4. 1177/28 Flurstücksnummern
5. Industriegleis
6. Sondergebietsgrenze
7. vorhandene Hauptgebäude
8. vorhandene Nebengebäude
8a. Trafohaus geplant
9. Flächen für bauliche Nutzungen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
10. Sämtliche Bauverhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
11. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten,. Sämtliche Bauverhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen - vor Fertigstellung. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
12. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
13. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist im Absitrom der ehemaligen Kiesgrube zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
14. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und errichten.Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
15. Altlasten / Bodenschutz
15.1 Bereich der verfüllten Kiesgrube
15.1.1 Die Errichtung der Bauverwaltungsbauten ist nach Stand der Technik so auszuführen, daß eine Mobilisierung von im Auffüllkörper befindlichen Schadstoffen und deren Verfrachtung in das Grundwasser ausgeschlossen wird. Als Nachweis hierüber ist das Grundwasser an entsprechenden im direkten Abstrom der Baumaßnahme liegenden Meßstellen ab dem Beginn der Aushubarbeiten begleitend zu beproben und zu analysieren. Von einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro ist gemäß Bauzeitplanes ein Konzept für das Grundwassermonitoring auszuarbeiten und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen. Die Ergebnisse der Grundwasserüberwachung sind dem Wasserwirtschaftsamt München unverzüglich zur Prüfung vorzulegen.
15.1.2 Die Anlagen zur Versicherung von gesammelten Niederschlagswässer dürfen nur außerhalb der aufgefüllten Bereiche in nachweislich versreinigungsfreiem Untergrund errichtet werden. Die Versickerung darf nachweislich nicht auf den Verfüllkörper einwirken. Das diesbezügliche Gesamtkonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabzustimmen.
15.1.3 Die Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem auf dem Altlastenzweiter fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
15.1.4 Anfallenden Aushubmaterial ist zu separieren, zwischenzulagern, einer Deklarationsanalysis nach der Parametervorgabe des Wasserwirtschaftsamtes zu unterziehen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
15.1.5 Zwischengelagerten verunreinigtes Material ist mit geeigneten Maßnahmen vor Niederschlagseinwirkung zu schützen.
15.1.6 Die Verwertung/Entsorgung des Materials mit Vorschlag des Entsorgungswegs darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden.
15.1.7 Es darf kein Aushubmaterial aus Bereichen in Kiesgruben der Münchner Schotterebene verbracht werden.
15.1.8 Die Dokumentation über die Eingriffe in den Auffüllkörper und die Verwertung bzw.Entsorgung des Aushubmaterials sowie der ordnungsgemäßen Errichtung der Versickerungsanlagen ist nach Beendigung der Baumaßnahme dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen.
15.2 Bereich der ehemaligen Munitionsanstalt
Bereits in der Planungsphase ist von einem dafür qualifizierten Ing.Büro eine orientierende Altlastenuntersuchung gem. BBodSchG und BBodSchV durchführen zu lassen. Anhand deren Ergebnisse wird vom LRA München geprüft, ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind.
Auf Kellerböden sollte vorrichtet werden, um event. kontaminierten Graben-Verfüllmaterial auf das Äußerste zu beschränken.
Bei Bauverhaben werden bautechnische Maßnahmen angeraten, die das Eindringen und die Anreicherung von Bodengasen im Bauköpper verhindern.Sie sollten von einem bautechischen Sachverständigen fachgerecht werden (Mehlhilfl und LHKW).
Die Effektivität dieser baulichen Maßnahme sollte nach Fertigstellung des Gebäudes durch Raumluftmessungen auf LHKW, BTXE, H2S, CO2 und eventuell auf Methan überprüft werden.
Besonderer Augenmerk ist auf die Wohnbereiche und Räume, in denen Lebensmittel aufbewahrt werden, zu legen.
16. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch militärische Schutzbereiche betroffen, d. h. es ist für Bauverhaben auch die Genehmigung nach dem Schutzbereichsgesetz notwendig.
Berechtigte Bauwerber können die Schutzbereichsunterlagen bei der Gemeinde Hohenbrunn/Bauverwaltung einsehen. Weitere Auskünfte erteilt die Wehrbereichsverwaltung VI, Dachauerstr. 128, 80637 München, Tel.089-2149-2461
17. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, daß an den nächstschützlichen Immissionsorten - unter Berücksichtigung der Vorbelastung - die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Im Vollzug ist weiteres das Entwurfsverfassers / Antragstellers zu gewährleisten, daß die Anforderungen zum Immissionsschutz erfüllt werden.
18. Im Planegebiet besteht ein Erdgasversorgungsnetz.
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muß im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zu den Erdgasleitungen eingehalten werden. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasleitungen darf durch bauliche Maßnahmen nicht verändert werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger Örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Arbeitsgruppe Aufgrabungsbüro begonnen werden.
19. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
20. Die Abfallentsorgung wird über den Zweckverband München-Südost vorgenommen. Wiederverwertbare Abfälle sind entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung getrennt von Abfällen zur Beseitigung zu erfassen.

D Grünordnung

1.0 Das Erhaltungsgebot für durch Planzeichen festgesetzte Baumgruppen und Einzelbäume gilt vorrangig vor den Festsetzungen in Ziffer 1.1. Sollte in Bereichen mit Erhaltungsgebot für Baumgruppen eine Rodung z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder anderen Gründen erforderlich werden, ist eine geeignete Ersatzpflanzung mit Bäumen aus Pflanzenliste Ziffer 2.1 vorzunehmen. Für nicht durch Pflanzzeichen zur Erhaltung festgesetzte Baumgruppen und Einzelbäume gilt eine allgemeine Rodungserlaubnis nur dann, wenn das neu ausgewiesene Baurecht in Anspruch genommen wird.
1.1 Soweit nicht Festsetzungen durch Planzeichen vorliegen, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein allgemeines Pflanzgebot von Bäumen festgesetzt.
Es ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste Ziffer 2.1 pro 250 qm zu pflanzen und zu pflegen.
1.2 Zur Sicherung eines ausreichenden Wuchsraumes für Bäume in befestigten Flächen ist für den Baumquartier eine unverriegelte Fläche von mind. 2,50mx2,50m bereitzustellen. Sollte diesen Maß aus betriebsbedingten Gründen unterschritten werden müssen, ist ein Baumpflanzkorb mit belüftbarer, wasser-und luftdurchlässiger Abdeckung zu verwenden.

2 Pflanzenlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Einzelbaumpflanzungen
Acer Campestre-Feldahorn
Acer platanoiden - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum-Roßkastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gem. Esche
Juglans regia - Walnuß
Platanus acerifolia - Platane
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - -Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.D.B.STU mind. 18 - 20 cm

2.2 Strauchpflanzung
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosa - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Hollunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzgröße: 2 x v., o.B., Höhe 80 - 100 cm, 1 Stück/qm

2.3 Bodendeckerpflanzung
Ligustrum vulgare 'Lodense' - Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpen - Johannisbeere
Lonicera xylosteoides "Clarrey's Dwarf" - Heckenkirsche

Pflanzgröße: 1 x v., 4 - 6 Tr., Höhe 40 - 60 cm, 4 Stück/qm

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Art. 91 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB

3.2 Wandflächen
Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Für Fassadenflächen, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 50 qm nicht durch Fenster, Türen, Tore oder sonstige Öffnungen oder gliedernde Bauelemente unterbrochen sind, ist eine Begrünung durch rankende oder selbstklimmende Gehölze nachzuweisen.

3.3 Dachflächen
Pflanzgebot für Dachflächenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
Auf Flachdächern bis 5° Dachneigung ist eine Extensivbegrünung mit geeigneten, standortheimischen Gräsern und Kräutern vorzunehmen.

3.4 Einfriedungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs.1 Nr. 4 BayBO u. Art.3 Abs.2 und 4 BayNatSchG.
Die Errichtung von Zäunen und anderen Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen ist sockellos, bis 1,80m und mit mindestens 50% Lückenanteil zulässig sowie mit einer Hinterpflanzung zu öffentlichen Verkehrsflächen zu versehen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

E. Hinweise:

Bei Bauverhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Meßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Meßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwige Differenzen auszugleichen.

F. Nachrichtliche Übernahmen:

L Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

B Bannwald

G. Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 17.06.2000 gefaßt und am 01.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

2. Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 23.10.2003 hat in der Zeit vom 29.12.2003 bis 30.01.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

3. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.02.2004 den Bebauungsplan gem.§ 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn,den 23.02.2004
Gemeinde Hohenbrunn

Zankerl
1.Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.02.2004 durch ortsübliche Bekanntmachung im Gemeindlichen Amtsblatt. 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 19.02.2004 in Kraft.

Hohenbrunn,den 02.03.2004
Gemeinde Hohenbrunn

Zankerl
1.Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.2a MIT GRÜNORDNUNG
GEMEINDE HOHENBRUNN FÜR DEN BEREICH GEWERBEGEBIETES AM ERNST-HEINKEL-RING GEMARKUNG HOHENBRUNN

Ergänzung vom 21.03.2002
Ergänzung vom 10.06.2003
Ergänzung vom 23.10.2003
Ergänzung vom 19.02.2004
Planfassung vom 19.02.2004

GRUSCHWITZ
IHRE SPEZIALISTEN FÜR INDIVIDUELLE PLANUNG DESIGN UND ARCHITEKTUR
Interieur-Studio W. Gruschwitz
Olchinger Straße 90 82194 Gröbenzell
Telefon (0 81 42) 59580 Telefax (0 81 42) 595810

PROJEKT: GEWERBEGEBIET HOHENBRUNN	NR. 59/2003	M 1:1000	
INHALT: BEBAUUNGSPLAN NR. 2a		DATUM: 12.08.2003	
ÄNDERUNG: 19.04.01; 10.06.03; 23.11.03; 03.12.03		GEZ. Lars Meierl A.E.F	

Diese Zeichnung ist unser ausschließliches Eigentum. Das Urheberrecht an der selben nehmen wir hiermit für uns in Anspruch. Ein Zeichnungen und Anlagen dürfen ohne unsere Zustimmung weder ganz noch teilweise vervielfältigt werden, Dritten zugänglich gemacht oder in anderer Weise mißbräuchlich verwendet werden.
SÄMTLICHE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN. BEI UNSTIMMIGKEITEN IST MIT DER BAULEITUNG RÜCKSPRACHE ZU HALTEN.