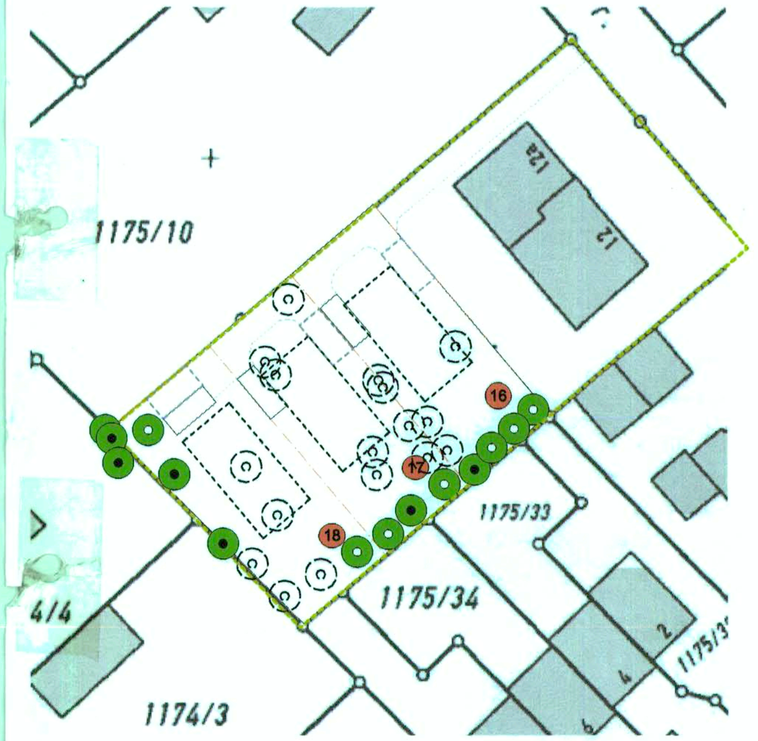
Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)



Grünordnungsplan M 1 : 500

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

Ausschnitt Grundstück M 1 : 500

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

I. Satzung

Die Gemeinde Hohenbrunn erläßt auf Grund

- §§ 1-4 und § 8 ff. des Baugesetztbuchs (BauGB*)
- Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO*)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO*)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO*)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzeichenVO*) **jeweils in der zuletzt geänderten Fassung*

die vom Architekturbüro mocar architects gefertigte 1. Änderung (§10 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 45 "Luipoldsiedlung" als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in Ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 7.03.1996 (rechtskräftig seid dem 26.06.1996). Im übrigen gelten die Festetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes weiter.

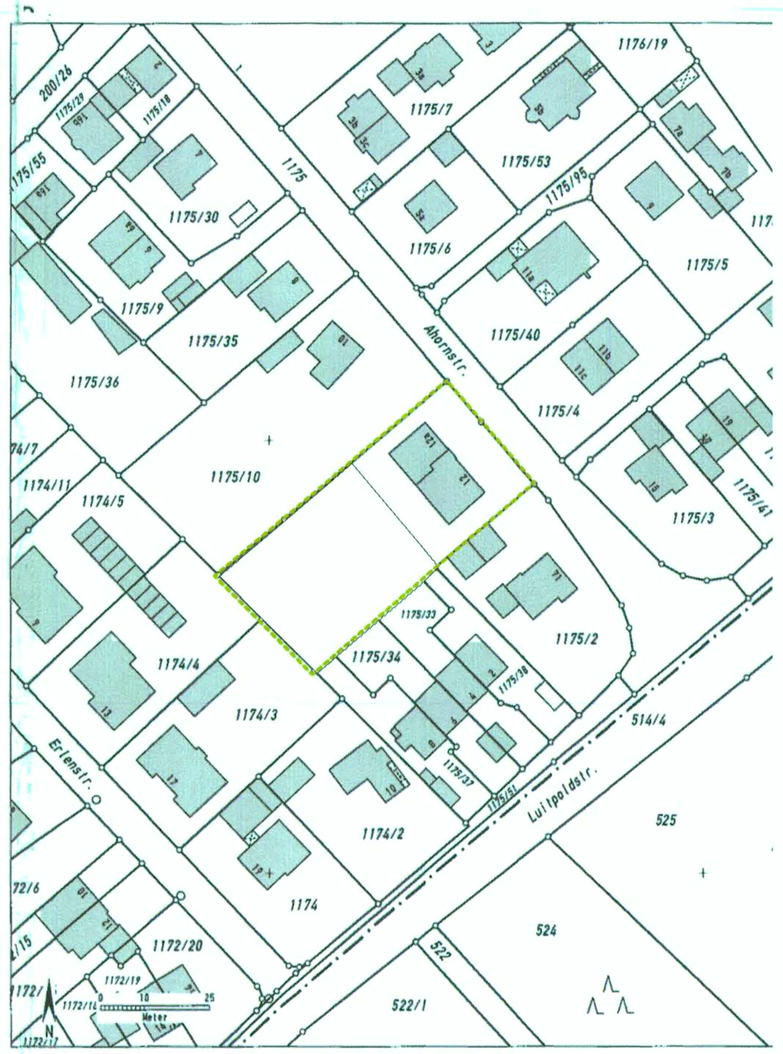
II. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Baugrenze
- verbindliche Firstrichtung, Firstlinie, Firstlage
- E — Einzelhaus - mit max. einer Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig
- M — Mehrfamilienhaus - mit mehreren Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- GR 80 / GF 160 — max. zulässige Grundfläche, z.B. 80qm; max. zulässige Geschossfläche, z.B. 160qm. Die zulässige Grundfläche nach §19 Abs.2 BauNVO darf durch Nebenanlagen (1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) gem. §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
- II — zwei Vollgeschosse zulässig; zweites (2.)Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- Stpl — Stellplatz, wasserdurchlässiger Belag
- Ga — Garage
- 1,50 — Maßangabe, z.B. 1,5 Meter
- öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, wasserdurchlässiger Belag

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hohenbrunn — Vermessungsamt München, 30.12.2008

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

BAYERN VERMESSUNGSAMT M...

Bebauungsplan M 1 : 1000

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

II. Festsetzungen durch Planzeichen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltende Bäume - gemäß RAS LP 4 der Stadt München, sowie der DIN 18920 zu schützen.
- zu pflanzende Bäume - (Standortvorschlag, kann geringfügig verändert werden)

III. Hinweise durch Planzeichen

- 16 — Nummerierung der neu zu bildenden Grundstücke
- Darstellung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen
- C — zu fällende Bäume - (fallen nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hohenbrunn)
- E — Eigentümerweg - Zufahrt für Privatnutzung
- Fläche für die Abfallentsorgung der Häuser 16, 17 und 18

IV. Festsetzungen durch Text

1. Es gelten die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 7.03.1996 (rechtskräftig seid dem 26.06.1996).
2. Die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art.6 sind einzuhalten.
3. Grünordnung - pro geplanter Parcelle sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen: je Parcelle ein Baum erster Ordnung (Pflanzgröße 20-25cm) und ein Baum zweiter Ordnung (Pflanzgröße 16-18cm); Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand.

V. Hinweise durch Text

1. Umgang mit Niederschlagswasser:
   Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA, welche einzuhalten sind.

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

VI. Verfahrenshinweise

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45, gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren, wurde vom Gemeinderat Hohenbrunn am _____ gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
   Das Beteiligungsverfahren zur vereifachten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 13 BauGB).
   Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45, gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren, in der Fassung vom _____ wurde vom Gemeinderat Hohenbrunn am _____ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Hohenbrunn, den _____ 1.Bürgermeister _____

2. Die orstübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.45 durch den Gemeinderat Hohenbrunn erfolge am _____ .
   Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen.
   Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.45 in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Hohenbrunn, den _____ 1.Bürgermeister _____

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Gemeinde Hohenbrunn

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 39)

Fassung 23.04.2009

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

Begründung zur 1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

1. Umgriff

Die Änderung betrifft das Grundstück mit der Flurstücknummer 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39).

2. Anlass der Änderung

Die bisher im oben genannten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise, ein großer Hauptbaukörper (Mehrfamilienhaus), wirkt sehr massiv im Verhältnis zur umgebenden Bebauung. Zudem stellt diese Art der Bauweise für die Eigentümer ebenso wie für die Nachbarn auf der Süd-Ost Seite Nachteile in funktionaler wie auch baukonstruktiver Hinsicht dar.

3. Vorgenommene Planänderung

Maß der baulichen Nutzung
Auf der "Gartenseite" des Grundstücks mit der FlNr. 1175/15 werden drei Einzelhäuser mit einer max. Grundfläche von jeweils 80qm geplant.
Die Geschossfläche der drei Gebäude wird jeweils auf 160 qm festgesetzt. Die geringfügige Erhöhung der GR und GF ist zur Realisierung zeitgemäßer Einfamilienhäuser erforderlich.
Die Erschliessung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die allerdings als Eigentümerweg ausgewiesen wird, um hier die Gemeinde von Ihren Pflichten zu entbinden.

4. Verbesserungen

4.1 Bebauungsstruktur
Im umgebenden Wohngebiet ist als Typus das Einzelhaus vorherrschend. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes erreicht der Bauherr eine Nachverdichtung im Innenbereich.
Die drei Einzelhäuser führen zu einer städtebaulichen Homogenisierung der Bebauungsstruktur, und fügen sich maßstäblich und harmonisch in den Kontext ein.
Die Änderung erscheint als unwesentlich, Eingriffe in die umgebende Bebauung sind nicht zu erkennen. Nachbarliche Belange werden durch das Abstellen auf die ursprünglichen Traufhöhen gewahrt.

4.2 Orientierung
Die klare Ost-West Orientierung der Häuser ermöglicht in den Obergeschossen allseitig orientierte und natürlich belichtete Räume. Dies stellt für die Bauherrn qualitativ einen großen Zugewinn dar.

4.3 Grünordnung
Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird in die Planung miteinbezogen wodurch der Erhalt eines Teils dieser Bäume möglich ist. Darüber hinaus werden insgesamt 6 neue Bäume auf dem Grundstück gepflanzt.

München, den 23.04.2009 Architekt Dipl.Ing. Moser_____

Hohenbrunn, den 1. Bürgermeister_____

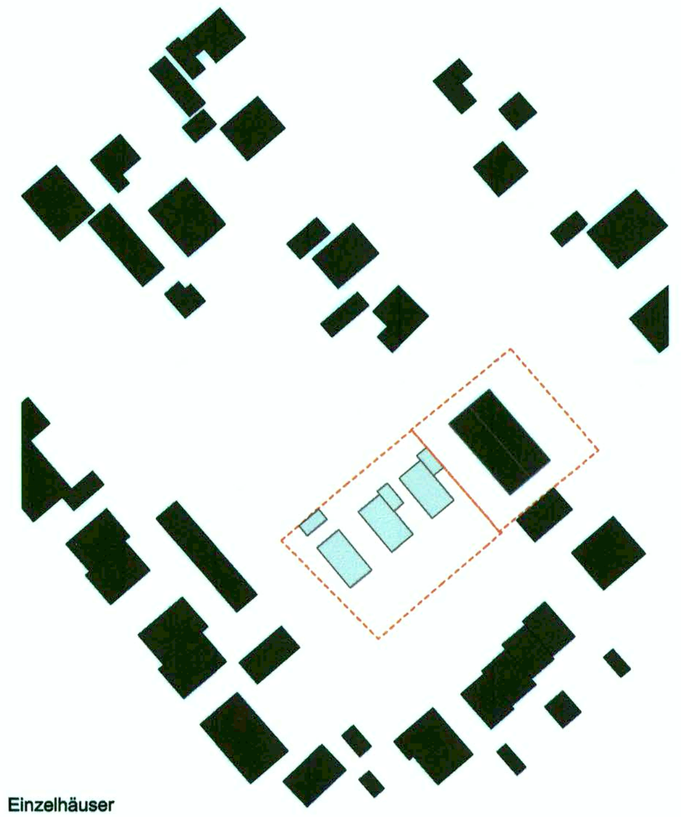
mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

1. Änderung
Bereich Flst.Nr. 1175/15 (ehemals 1175/15 und 1175/39)

5. Pictogramme

Zur visuellen Erläuterung sind die Verbesserungen infolge der Änderung als Pictogram dargestellt.



Einzelhäuser

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739

Gemeinde Hohenbrunn

Bebauungsplan Nr. 45
"Luitpoldsiedlung"

Begründung zur 1. Änderung

Fassung 23.04.2009

mocar architects c.moser dipl.-ing.architekt (fh), m.arch angertorstraße 3 80469 münchen t.: 089-26949 738 f.: 089-26949 739