Gemeinde **Hohenbrunn**
Landkreis München

Bebauungsplan **Nr. 45**
für das Gebiet der bestehenden Luitpoldsiedlung
3. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-6a Bearb.: Kr

Plandatum 16.02.2012 Entwurf
28.06.2012 (mit redaktionellen Änderungen)

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzen, löschen oder ergänzen die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und Hinweise die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 in der Fassung vom 07.03.1996; die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebbauungsplans gelten auch weiterhin.

3. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

a) Baugrenze

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

b) 180 — Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums als Höchstwert, z.B. 180 qm.

Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 überschritten werden.

c) 360 — Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums als Höchstwert, z.B. 360 qm.

3.c) GF in DG ist auf höchstzul. GF anzurechnen - (Bebl. Nr. 45 v. 7.3.96)

4. bauliche Gestaltung

b) entfällt

c) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 3,50 m ist eine Dachneigung zwischen 35°-40° zulässig, bei Gebäude mit einer Wandhöhe bis 6,30 m ist eine Dachneigung zwischen 26° - 32° zulässig.
Dachgauben sind zulässig, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

d) Die Wandhöhe darf höchstens 6,30 m betragen. Die Wandhöhe wird (traufseitig) gemessen von der Straßenoberkante der angrenzenden Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der oberen Dachhaut in Außenwandlage, bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

5. Garagen/Stellplätze

a) Ga — Fläche für Garagen und/oder Stellplätze

St — Fläche für Stellplätze

d) ▲ — Einfahrt zu Garagen und Stellplätzen

Die Breite der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen darf von der Straßenbegrenzungslinie aus bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht mehr als 3,00 m betragen.

8. Grünordnung

i) vorhandener, zu erhaltender Baum

10. Vermaßung

a) 4.00 — Maßzahl in Metern; z.B. 5 m

Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen. Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten. Für die geplante Erweiterung der Grundstücksentwässerungsanlage sind dem Zweckverband München Südost rechtzeitig vor Baubeginn Entwässerungspläne zur Zustimmung vorzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS) und den gesonderten Auflagen des Zweckverbandes entsprechen.

Alle Leitungen der Grundstücksentwässerungsanlage, die im Erdreich oder in einer Bodenplatte liegen, sind entsprechend DIN EN 1610 auf Dichtheit zu prüfen. Dies trifft auch auf bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen, die geändert bzw. erweitert werden, zu.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

16 Belange der Abfallentsorgung

Für die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung ist je Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter aufzustellen. Zudem wird die Nutzung einer Biotonne empfohlen, so dass auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen ist.

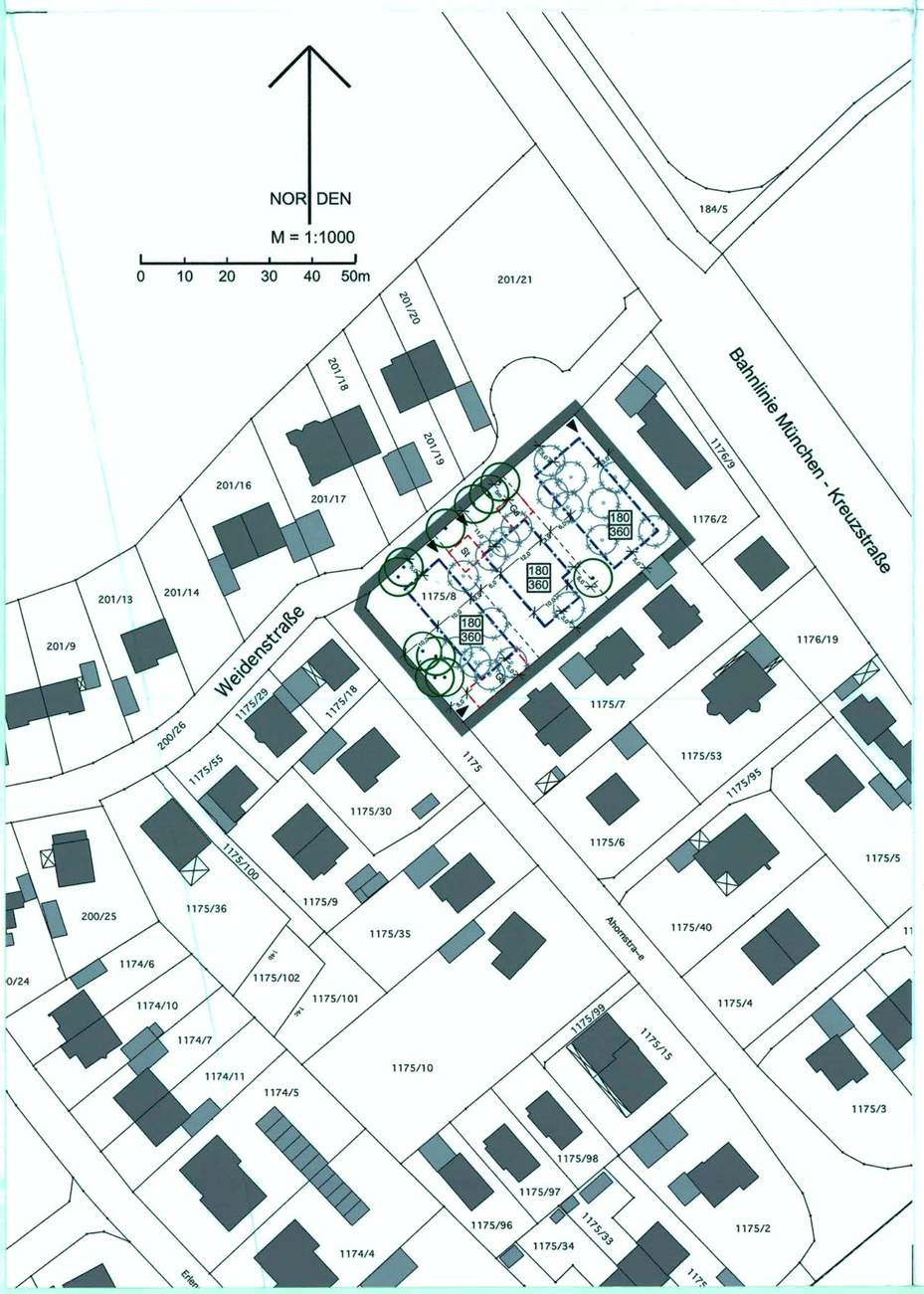
Nach der geltenden Abfallwirtschaftssatzung sind die Abfallbehälter und sonstigen Abfälle direkt im Anschluss an der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen, also an der Weiden- oder Ahornstraße. Wenn bei den drei Baufenstern die zulässige Bebauung in zweiter Reihe realisiert wird, ist generell zu beachten, dass die rückwärtigen Anlieger eigenständig ihre Abfallbehälter und sonstigen Abfälle rechtzeitig zum Abfuhrtag an der Schnittstelle der eigenen Zufahrt mit der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Straße bereitstellen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung
© LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 14.09.2012
i.A. R. Kasnott
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Hohenbrunn, den ~~26.09.2012~~ 18.09.2012
(Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister)



B Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Zulässigkeit und Gestaltung der Einfriedung regelt die „Einfriedungssatzung" der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze, deren Zulässigkeit und Gestaltung sowie die Zulässigkeit und Gestaltung von Nebenanlagen regelt die „Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie über die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäuschen)" der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird durch die „Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Hohenbrunn (Baumschutzverordnung)" in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 1175/8 — bestehende Flurnummer; z.B. 1175/8

7 entfällt

11 ---------- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Die in diesem Bebauungsplan dargestellten vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind gleichzeitig Abgrenzungen für die Grund- und Geschossflächenwerte in den dazugehörenden überbaubaren Grundstücksflächen.

12 Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 189920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LG 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" ist zu beachten.

13 Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern unterliegen der allgemeinen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG - Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG - 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.

14 vorhandener Baum, welcher – sofern erforderlich – im Zuge der Baumaßnahmen von Gebäuden und Grundstückserschließung entfernt werden darf.

15 Belange der Abwasserentsorgung

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Anschlusskanäle - soweit vorhanden – weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im

D Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 27.10.2011 gefasst und am 09.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des vom Gemeinderat am 16.02.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.02.2012 hat in der Zeit vom 09.03.2012 bis einschließlich 26.03.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.02.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.02.2012 hat in der Zeit vom 05.04.2012 bis einschließlich 07.05.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.02.2012 hat in der Zeit vom 05.04.2012 bis einschließlich 07.05.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2012 wurde vom Gemeinderat am 28.06.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Hohenbrunn, den 20.08.2012
(Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ~~20.08.2012~~ 05.10.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.06.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Hohenbrunn, den ~~05.10.2012~~ 07.11.2012
(Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister)