Planbezeichnung: Gemeinde Hohenbrunn
Bebauungsplan

Nr. 56 für das Gebiet westlich der Putzbrunner Straße (B 471) mit eingearbeitetem Grünordnungsplan

Planfertiger:
Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Architektur und Stadtplanung
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089/447712-3
Fax. 089/447712-40

Grünordnung:
Roos • Salm • Marzog • Landschaftsarchitekten
Auenstraße 5
80469 München
Tel. 089/20239990
Fax. 089/20239992

Plandatum:
08.10.1998 Vorentwurf
18.03.1999 Entwurf
20.01.2000 geändert
17.02.2000 Planfassung Satzungsbeschluss

Die Gemeinde **Hohenbrunn**

erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, außer Schank- und Speisewirtschaften.
Im Teilbereich A sind ferner Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig.

2.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der Nutzungen gemäß Abs. 3. Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) für den Teilbereich A.

3. Maß der Nutzung

GR 110 maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 110 qm

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei den Grundstücken I und II - entlang der Putzbrunner Straße - gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet ist offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt, soweit durch folgende Planzeichen nicht gesondert Festsetzungen getroffen sind:

- D: nur Doppelhäuser zulässig
- ED: nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- HE: nur Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig
- b: besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Grundflächen, Wandhöhen und Bauweisen innerhalb eines Baugebietes

4.2 Baulinie
Baugrenze

5. Höheneinstellung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens, gemessen in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) darf 0,3 m nicht überschreiten.

5.2 WH 5,7 / WH 5,7 - 6,5 — Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 5,7 m; zulässige Mindest- und Höchstwandhöhe, z.B. mindestens 5,7 m und höchstens 6,5 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 vorgeschriebene Firstrichtung

Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Firstrichtung auszurichten.

6.2 Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Satteldächer sind mit mittigem First herzustellen. Der giebelseitige Dachüberstand ist auf max. 1,3 m der traufseitige Dachüberstand ist auf 0,6 m beschränkt. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

6.3 In Bereichen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 5,7 m gilt:
- bis zu einer Wandhöhe von 4,25 m sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 40° Grad zulässig.
- bei Wandhöhen größer 4,25 m sind nur Dachneigungen von maximal 28° zulässig.

6.4 In Bereichen mit einer zulässigen Mindest- und Höchstwandhöhe von 5,7 - 6,5 m, sowie 6,5 - 7,2 m sind nur Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig.

6.5 Die Dachneigung von Nebengebäuden (Garagen) ist bei Satteldächern zwischen 20° und 30°, bei Pultdächern von 10° bis 20° Grad zulässig. Ferner sind auf Nebengebäuden ausschließlich begrünte Flachdächer mit mind. 7 cm Substrataufbau zulässig.

6.6 Die traufseitige Wandhöhe von Nebengebäuden (Garagen), gemessen von der Oberkante der Bodenplatte bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante ist auf 3,0 m beschränkt.

6.7 An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau von Haupt- bzw. Nebengebäuden zulässig.

6.8 Der Abstand nebeneinander sitzender Dachflächenfenster muß mindestens 0,8 m zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen. Die Summe aller Breiten von Dachflächenfenstern darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezogen auf eine Hauseinheit, nicht überschreiten.

6.9 Die Errichtung von Gauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35° Grad zulässig. Die Breite einer Gaube bezogen auf die Außenkanten der Seitenwände ist auf 1,4 m, die traufseitige Höhe einschließlich Dachaufbau auf 1,6 m beschränkt. Der Abstand nebeneinander sitzender Gauben muß mindestens 0,8 m, zur Giebelwand mindestens 1,2 m betragen.
Die Summe aller Dachgaubenbreiten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezogen auf eine Hauseinheit, nicht überschreiten. Der Dachüberstand von Gauben und Zwerchgiebeln ist auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.

6.10 Dachgauben eines Hauses sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Dachneigung, Material, Farbgebung) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.

6.11 Pro Dachseite dürfen Dachgauben und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen ist ein Ausstiegsfenster von maximal 0,6 qm Glasfläche.

6.12 In die Dachflächen dürfen nur blendfreie Solaranlagen eingebaut werden.

6.13 Wintergärten sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Breite von maximal 50% der Fassadenbreite, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezogen auf eine Hauseinheit, jedoch maximal 5,0 m, zulässig. Sie sind in erdgeschossiger Bauweise als feingliedrige Skelettkonstruktion ohne Keller auszuführen und mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Der Pultfirst muß über die gesamte Länge an der Wand des höheren Baukörpers anliegen.
Unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung kann mit dem Wintergarten das zulässige Maß der Nutzung als auch die festgesetzte Baugrenze überschritten werden.

6.14 Materialien:
Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) sind als verputzte Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen auszubilden. Holzhäuser sind zulässig.
Für die Dachdeckung sind Dachziegel in Rottönen oder ähnlich wirkendes Material zu verwenden. Vordächer und Gauben können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.

7. Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- P Parkbucht
- F Fußweg
- R Radweg
- F + R Fuß- und Radweg

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt für Kraftfahrzeuge; die Bodenbeläge sind gemäß Fests. 8.3 herzustellen.

7.3 Straßenbegleitgrünfläche

7.4 Straßenbegrenzungslinie

8. Stellplätze und Nebenanlagen

8.1 Je Wohneinheit sind im Schlüssel 1 : 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

8.2 Garagen und überdachte, offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen, überdachten offenen Stellplätzen (carports) und Nebenanlagen

- Ga/St: Garage/überdachter oder offener Stellplatz
- TG: Tiefgarage
- Tiefgaragenzufahrt
- Tiefgaragenrampe mit Einhausung herzustellen

N: Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Abfallbehältern für Hausmüll

Offene Stellplätze im Bereich befestigter Zufahrten sind zulässig, sofern hintereinander liegende oder aneinander grenzende Garagen und offene Stellplätze zur selben Wohneinheit gehören.

8.3 Die Stellplatzflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sowie die Gehflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kies auszubilden.

8.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen gem. Fests. 8.2 zulässig.

9. Einfriedungen

Es gilt die gemeindliche Satzung. Ferner ist im Bereich von gemeinsamen Grundstückszufahrten auf Einfriedungen zu verzichten.

10. Grünordnung

10.1 öffentliche Grünfläche

10.2 zu erhaltende Bäume

10.3 Laubbaum 1. Wuchsklasse zu pflanzen
Laubbaum 2. Wuchsklasse zu pflanzen
naturnahe Strauchhecken 2-3-reihig zu pflanzen

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.

10.4 Kispi bis 6 J. — öffentlicher Spielplatz mit Ausstattung und Größe gemäß DIN 18034 mit Angabe der Altersgruppe, z.B. bis 6 Jahre, sowie Nutzungsangabe, z.B. Kinderspielplatz

10.5 Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen, in der Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauBG). Für die Bepflanzung gelten folgende Mindestpflanzgrößen:

Bäume 1. Wachstumsklasse Hochstamm/Stammbusch, StU 20-25 cm
Bäume 2. Wachstumsklasse Hochstamm/ Stammbusch, StU 18-20 cm
Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

10.6 Freiflächen und nichtüberbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Dabei sind je 150 qm Fläche mind. 1 Baum oder 20 Sträucher zu pflanzen. Die Begrünung ist mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten vorzunehmen, für private Gartenbereiche sind ortstypische Ziergehölze bis zu einem Anteil von 50 % zulässig.
Vorschläge zur Bepflanzung geben die Artenlisten im Anhang zur Begründung. Hochwachsende und fremdländige Koniferen, wie Thujen, Scheinzypressen und Koniferenhecken sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauGB).

10.7 Die Decke von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ist mind. 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und ebensohoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

11. Immissionsschutz

11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt

An den gekennzeichneten Fassaden der Riegelbebauung entlang der Putzbrunner Straße sind keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen vorzusehen. Dies ist durch geeignete Grundrißorientierung zu gewährleisten. Ausnahmen für Aufenthaltsräume (ausgenommen Schlaf- und Kinderzimmer) können zugelassen werden, wenn notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen, oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit geräuschabgewandten Öffnungsflächen und schallabsorbierender Deckenverkleidung auszustatten.

An den gekennzeichneten Gebäudefassaden in 2. Reihe hinter der Riegelbebauung sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen, oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit geräuschabgewandten Öffnungsflächen und schallabsorbierender Deckenverkleidung auszustatten.

11.2 Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße:
Zur Einhaltung der Innenschallpegel (gilt für alle Aufenthaltsräume) gemäß DIN 4109 muß das Gesamtschalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile der zu den gekennzeichneten Bauraumseiten orientierten Gebäudefassaden der Riegelbebauung entlang der Putzbrunner Straße mindestens 40 dB betragen.
Bei den zu den gekennzeichneten Bauraumseiten orientierten Gebäudefassaden in der 2. Reihe hinter der Riegelbebauung und allen anderen nicht explizit genannten Fassaden muß das Gesamtschalldämm-Maß R'w,res mindestens 30 dB betragen.

11.3 Für Tiefgaragen sind komplette Rampenbauwerke zu errichten, deren Decken und/oder Wände schallabsorbierend auszuführen sind. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauhputz erreicht werden.

12. Ver- und Entsorgung

Fläche für Versorgungsanlage, Trafostation

13. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m, unzulässig.

14. Vermaßung

16 — Maßzahl in Metern; z.B. 16,0 m

15. Abstandsflächen

Sofern in der Planzeichnung keine Maße festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.

16. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs den seit 01.12.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 außer Kraft.

B. HINWEISE

1. 124 — Flurnummer; z.B. 124
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. bestehendes Haupt-/Nebengebäude
6. A / I — Teilgebiet A; Baugrundstück mit Ordnungszahl, z.B. I
7. Für die mit a gekennzeichneten Flächen ist die Widmung als Eigentümerwege vorgesehen.
8. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hierbei sind die modernen Konzepte für die Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers zu beachten.
9. Stellflächen für Abfallbehälter sind straßenseitig anzuordnen.
10. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichtenden Gebäude sollen dem Stand der Energie-Einspar-Verordnung entsprechen. Dadurch wird der jährliche Heizenergieverbrauch der Gebäude um voraussichtlich 25 % unter der derzeit geltenden WSchVO liegen.
11. Langfristig ist geplant, die Wärmeversorgung des gesamten Baugebietes über ein Nahwärmenetz zu gewährleisten. Um dieses langfristige Ziel zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, daß später die Verbindung und der Zusammenschluß zu einer Heizzentrale möglich ist.
12. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
13. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.
14. Beim Bau von Kinderspielplätzen sollten folgende gesundheitsrelevante Empfehlungen beachtet werden:
    - Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (UMBL Nr. 718 vom 27.08.1978)
    - Mit Steinkohleteeröl oder mit anderen gesundheitsschädigenden Imprägniermitteln behandelte Hölzer sollten nicht verwendet werden.
    - Spielsand von Sandkästen (Buddelkästen) für Kleinkinder sollte einmal jährlich gewechselt werden (AMS vom 28.12.1994 VII 3-5335/20-2/94).
15. Im östlichen Planungsgebiet kommt es aufgrund des von der B 471 einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).
16. Für alle Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel gleich oder höher 58 dB(A) erreicht wird (vgl. S.3, Anhang A des schalltechnischen Gutachtens vom 25.11.1998), ist ein Einzelnachweis der ausreichenden Schalldämmung zu führen. Dieser kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erstellt werden.
17. Durch nahe gelegene landwirtschaftliche Betriebe und die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, sowie die gewerblich genutzten Grundstücke an der Wagenberger Straße (metallverarbeitender Betrieb) und der Hubertusstraße (Brennerei), als auch durch die Nutzung des Sportplatzes an der B 471 kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
18. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.
19. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen. Die Baugrundstücke befinden sich im Bereich frühgeschichtlicher Siedlungsreste. Baumaßnahmen müssen unbedingt wissenschaftliche Untersuchungen vorausgehen. Da sich die Relikte der Bodendenkmäler in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DSchG erteilt werden.
20. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Ergeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

Verwendete Planunterlagen
Katasterblätter Maßstab 1 : 1.000
SO V - 4.5 und 6
SO V - 4.10 und 11

Hohenbrunn, den 14.4.2000 ....
(1. Bürgermeister)

München, den 14.4.2000 ....
(Planfertiger)

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 17.07.1998 gefaßt und am 11.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 18.03.1999 hat in der Zeit vom 31.05.1999 bis 01.07.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, 04.04.2000
Gemeinde Hohenbrunn
Zamoth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.05.2000 durch ortsüblichen 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 17.02.2000 in Kraft.

Hohenbrunn, 18.06.2000
Gemeinde Hohenbrunn
Zamoth
1. Bürgermeister