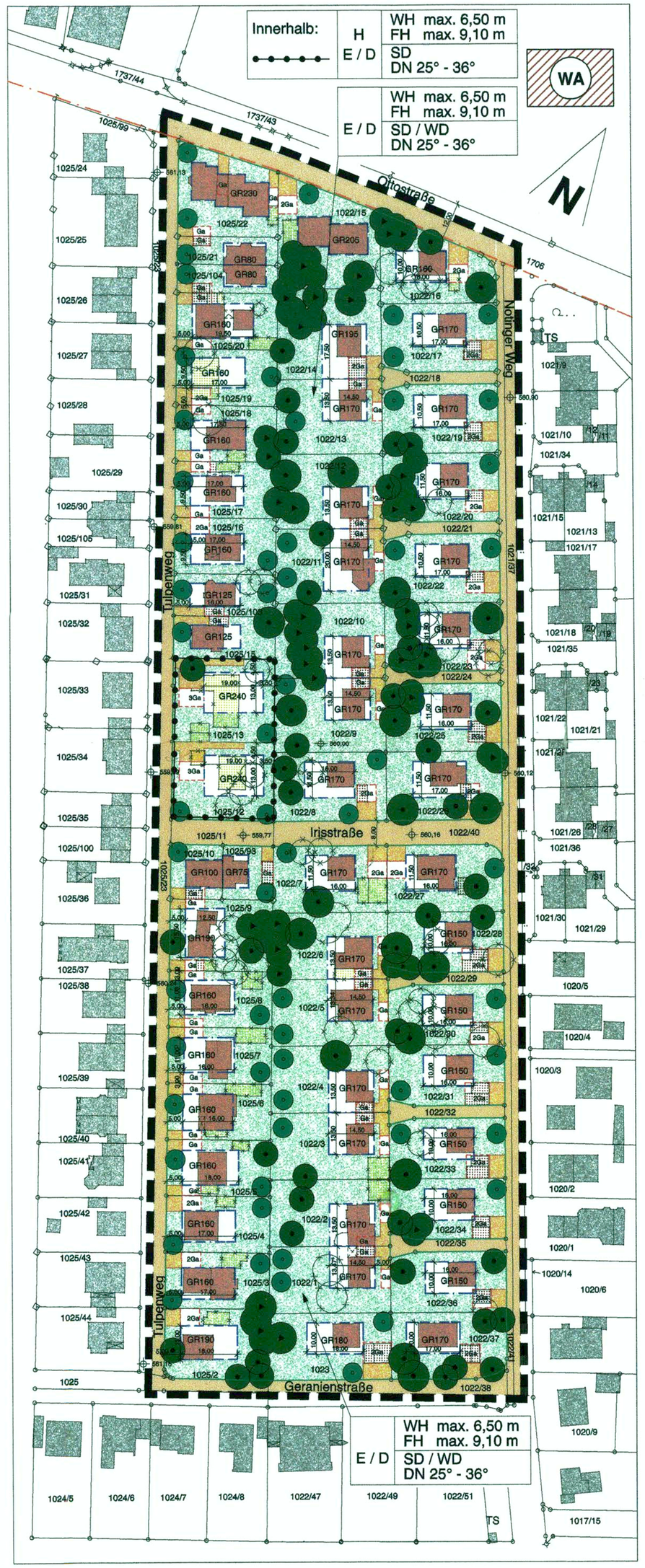


Gemeinde Hohenbrunn

- Bebauungsplan Nr.73 -
mit integriertem Grünordnungsplan

zwischen Ottostraße - Notinger Weg -
Geranienstraße und Tulpenweg

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund des § 2 Abs.1, §9 und §10 BauGB i. d. F. v. 27.08.1997, Art. 91 BayBO und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bereits bestehenden Baulinien- bzw. Bebauungspläne

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
Gartenbaubetriebe , Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 z.B. GR 160 — Grundfläche in m2 als Höchstgrenze für Hauptgebäude, z.B. 160 m2, im Baufenster
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Wintergärten und untergeordnete Bauteile um maximal 20 m2 überschritten werden. (Siehe B.5.2).
Desweiteren ist eine Überschreitung i. S. des §19 (4) BauNVO zulässig.
Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 1025/12 und 1025/13 ist eine Überschreitung bis maximal 75 % der Gebäude-GR zulässig.

3.2 WH = max.6,50 — Maximal zulässige Wandhöhe in Meter ab Oberkante angrenzender Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Wand. Gemessen wird in der Grundstücksmitte des an die Straße angrenzenden Grundstückes (= Frontmeter).

3.3 FH = max. 9,10 — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter ab Oberkante angrenzender Straßenmitte.
Gemessen wird in der Grundstücksmitte des an die Straße angrenzenden Grundstückes (= Frontmeter).

4. Baugrenze ,Bauweise

4.1 Baugrenze
Bauteile wie Vordächer, Balkone , überdeckte Terrassen, Erker, Lichtschächte dürfen die Baugrenze um höchstens 2,00 m überschreiten.

4.2 H — Hausgruppe

4.3 E / D — Einzel- / Doppelhaus

4.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

6.1 Baum zu pflanzen aus Pflanzenliste B. 10.2.2

6.2 Baumgruppen zu erhalten aus Pflanzenliste B. 10.2.1

6.3 Einzelbaum zu erhalten aus Pflanzenliste B. 10.2.1

6.4 Private Grünfläche

6.5 Private, befestigte Freifläche mit wasser- und luftdurchlässigem Belag

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 z.B. 2 Ga — Garage bzw. Duplexgarage oder Carport mit Angabe der Stellplatzzahl

7.2 z. B. 10,00 — Maßzahl in Meter (z.B. 10,00 m).

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Nebenanlagen

1.1 Als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Pergolen, überdeckte Freisitze bis max. 15 m2, Stellplätze für Fahrräder sowie Mülltonnen zulässig.

1.2 Gartengerätehäuschen sind bis zu einer Größe von 10 m2 grundsätzlich zulässig.
Bei kleinen Grundstücken (Reihenmittelhäusern usw.) bis zu einer Fläche von 300 m2 sind nur Gartengerätehäuschen bis zu einer Größe von 8 m2 zugelassen.
Die Gartengerätehäuschen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die Giebelhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich (5,0 m) ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Dies gilt nicht für die Fl.-Nrn. 1025/12 und 1025/13.Der Vorgartenbereich ist die Grundstücksfläche, die sich zwischen der vorderen Gebäudefluchtlinie (Hauseingang des Gebäudes) und der daran vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet.
Außer im Vorgartenbereich ist zu einer öffentlichen Straße hin ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Gartengerätehäuschen sind zur Straße hin einzugrünen.

2. Anforderung an die Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:

2.1 Dachüberstände sind zulässig bis zu einer Ausladung von max. 1,0 m

2.2 Dachgauben sind ausschließlich ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gestaltung ist auf das Hauptdach abzustimmen. Ihr Abstand vom Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Doppelhäuser (Reihenhäuser) sind profilgleich auszuführen.

2.4 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens darf -bezogen auf die natürliche oder festgesetzte Geländeoberkante- 0,30 m nicht über- oder unterschreiten.

3. Dächer

3.1 Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walm- oder ähnliche Dächer mit gleichseitiger Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 36°.
Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 1025/12 und 1025/13 sind nur Satteldächer zulässig.

3.2 Bei eingeschossigen Nebengebäuden oder Bauteilen sind neben Flachdächern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° zugelassen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt festgelegt:

a) Max. 1 Wohneinheit für Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 125 m2
b) Max. 2 Wohneinheiten für Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 230 m2
c) Max. 3 Wohneinheiten für Gebäude mit einer Grundfläche über 230 m2

5. Wintergärten

5.1 Wintergärten sind bis zu einer max. Tiefe von 2,5 m zulässig.

5.2 Bei Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude und festgesetzte Baugrenzen um maximal 20 m2 überschritten werden. (s. A.3.1) Dies gilt nur für eingeschossige Wintergärten.

5.3 Wintergärten sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Bei Grenzanbau ist die Wand als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,15 m Blechabdeckung auszuführen.

5.4 Spiegelverglasungen sind unzulässig.

5.5 Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind Wintergärten nur als Grenzanbau zulässig. Bei Mittelhäusern muss entweder an eine oder an beide Grundstücksgrenzen angebaut werden. Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil, d. h. gleicher Dachneigung und Tiefe sowie gleichen Materialien zulässig.

5.6 Die Gestaltung des Wintergartens ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Anschlüsse an Balkone sind als Pultdach auszuführen.

6. Stellplätze - Garagen

6.1 Es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (bei Neu- bzw. Umbauten).
Die Aufstellfläche vor der Garage kann angerechnet werden.

6.2 Auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen sind auch Duplexgaragen und Carports zulässig.

6.3 Aneinandergrenzende Garagen sind in Profil und Höhe einander anzugleichen. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,0 m, bei Duplexgaragen 3,5 m im Mittel.

6.4 Der Mindestraum vor Garagen von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

6.5 Carports sind in filigraner Bauweise zu errichten. Die Neigung des Daches hat von der Straße aus in das Grundstück hinein zu erfolgen. Die Entwässerung des Daches darf nicht in den öffentlichen Straßengrund hinein erfolgen.

7. Einfriedungen

Art und Material:
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune auszuführen; zwischen den einzelnen Grundstücken nur als hinterpflanzte Maschendrahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen wird mit 1,2 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Hecken.

8. Versiegelte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Grundstückszufahrten und Stellplätze sind unversiegelt oder mit sickerfähigen Belägen herzustellen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Plasterkombinationen).

9. Immissionsschutz

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:
Die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der jeweils ersten Häuserreihe an der Ottostraße und am Notinger Weg entsprechen nach überschlägigen Berechnungen Lärmpegelbereich III der DIN 4109.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB
I	bis 55 dB (A)	30
II	56 - 60 dB (A)	30
III	61 - 65 dB (A)	35
IV	66 - 70 dB (A)	40
V	71 - 75 dB (A)	45
VI	76 - 80 dB (A)	50

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt deshalb für diese Fassaden:
Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen basierend auf der o. g. Einteilung in Lärmpegelbereiche ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufweisen.

Darüber hinaus sind an den straßenzugewandten Fassaden der jeweils ersten Häuserreihen an der Ottostraße und am Notinger Weg zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungseinrichtung versehene 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 versetzt angeordneten Festerflügeln zu versehen.

Von diesen Forderungen kann unter Vorlage eines qualifizierten Sachverständigengutachtens mit Zustimmung des Landratsamtes München abgewichen werden.

10. Grünordnung

10.1.1 Das Erhaltungsgebot für Baumgruppen und Einzelbäume gilt vorrangig vor den Festsetzungen in Ziffer 10.1.2. 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 10.2.2 vorzunehmen.

10.1.2 Soweit nicht Festsetzungen durch Planzeichen vorliegen, ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein allgemeines Pflanzgebot von Bäumen der Pflanzenliste Ziffer 10.2.2 festgesetzt.

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

10.2.1 Zu erhaltende Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer saccharum - Zuckerahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Juglans regia - Walnuss
Larix decidua - Lärche
Malus communis - Wildapfel
Pinus silvestris - Waldkiefer
Platanus acerifolia - Platane
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Quercus robur - Stieleiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

10.2.2 Einzelbaumpflanzungen

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum -Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Juglans regia - Walnuss
Platanus acerifolia - Platane
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume:

Pyrus communis - Birnbaum
Prunus avium - Kirschbaum
Prunus domestica - Zwetschge
Malus silvestris - Apfelbaum

Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x v., D.B., StU mind. 16 - 18 cm

C. HINWEISE

1. z.B. 1025/ 22 — Flurstücksnummer
2. Bestehende Grundstücksgrenze
3. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Diese sind in Art und Maß im Bestand geschützt.
Bei Umbaumaßnahmen bzw. Neubauten sind die Festsetzungen nach Schablone zu beachten.
4. Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
5. Abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
Die Gebäude sind vor Errichten von Neubauten abzubrechen.
6. Durchgang, Überdachung
7. z. B. + 560,24 — Bestehende Höhenkoten
8. Bereich mit zu rodenden Bäumen
9. Zu rodender Einzelbaum

10. Immissionsschutz

In Teilen des Plangebietes kommt es aufgrund des von der Ottostraße und vom Notinger Weg einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).

11. Grünordnung

Rodungserlaubnis
Die Rodungserlaubnis gilt nur, wenn das neu ausgewiesene Baurecht in Anspruch genommen wird.

12. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

13. Erdgasleitungen

Bei der Anpflanzung neuer Bäume und tiefwurzelnder Sträucher muß ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu der Leitung eingehalten werden.

14. Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung sollte eine gezielte Versickerung eingesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung, Sickerschächte oder Kombinationen möglich. (Vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138)
Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
Für Bewässerung von Grünflächen ist Regenwasser zu sammeln.

15. Stromversorgung

Die für die Erschließung erforderlichen Kabelverteiler auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze sind zu tolerieren. Der Verteiler ist in die jeweilige Einfriedung integriert.
Die Kabeltrassen sind von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten.

16. Plangrundlagen

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn am 19.02.2004 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs.1 BauGB)

2. Die Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 02.06.2005 hat in der Zeit vom 08.08. bis 09.09.2005 stattgefunden. (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

3. Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 03.11.2005 hat in der Zeit vom 06.02. bis 07.03.2006 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4. Die erneute öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 06.04.2006 hat in der Zeit vom 10.07. bis 11.08.2006 stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

5. Die erneute öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 05.10.2006 hat in der Zeit vom 27.11. bis 28.12.2006 stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

6. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2007 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, 29. Jan. 2007

Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 2.2.2007 gem. § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Hohenbrunn, 5.2.2007

Dr. Stefan Straßmair, Erster Bürgermeister

(Der Planer)

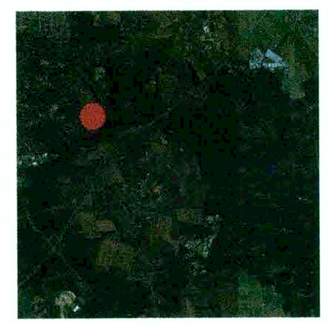
Leitl-Poppe-Voigt
Architekten
Herzogstraße 60
80803 München
Tel.: 089 / 38 39 78 - 0
ArchitektenLPV@t-online.de

(Der Grünplaner)

Ökoplan W.Brauner-G.Weber
Landschaftsarchitekten
Erlenstr.1b
85092 Kösching
Tel.08456 / 8799
E-mail: oekoplan.koesching@t-online.de

Gemeinde Hohenbrunn
Bebauungsplan Nr.73
mit integriertem Grünordnungsplan

zwischen Ottostraße - Notinger Weg - Geranienstraße - Tulpenweg



Planer : Leitl-Poppe-Voigt
Architekten
Herzogstrasse 60
80803 München
Tel. 089 /383978-0
Fax 089/38397819
E-mail:Architekten
LPV@t-online.de

Grünplaner: Ökoplan
W.Brauner-G.Weber
La.-Architekten
Erlenstr.1b
85092 Kösching
Tel. 08456 / 8799
Fax 08456 / 8470
E-mail: oekoplan.
koesching@t-online.de

Aufgestellt: 19.02.2004
Geändert: 02.06.2005
Geändert: 03.11.2005
Geändert: 06.04.2006
Geändert: 05.10.2006
Geändert: 11.01.2007
Geändert: 25.01.2007

N

M 1:1000