

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9 (BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2.2 private zu begründende Fläche
- 3.1 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 22 800 z. B. Grundfläche in m² nach §16, Abs.2, Nr.1 BauNVO
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Grundflächen nach §19, Abs.4, Satz 2 und 3 BauNVO ist zulässig
- Bauweise, -höhe, -anzahl, -gestaltung
- 4.1 Baureihe § 23 (3) BauNVO
- 4.2 SD18-24* Stiegläden mit Dachneigung z.B.
- 4.3 3%-17° Dach mit Dachneigung z.B.
- 4.4 WH 15,50 Wandhöhe nach BayBO gemessen von OK Gelände bis OK Dachaufenthalt an der Traufseite
- 4.5 0 abweichende Bauweise § 22 (4) Bau NVO für Gebäudeteile über 50m
- 4.6 Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 4.7 Strassenbegrenzungslinie
- 4.8 Sichtreißek Fläche von sich behindernden Bepflanzungen, Bepflanzungen und Ablagungen freihalten
- 4.9 Trafostation
- 4.10 11.0 Maßzahl in m
- 4.11 Freistrichung



- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Planänderung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen entsprechend Planzeichne
- Sonstige Festsetzungen:
- 6.1 Tiefgaragenfläche
- 6.2 Zufahrt
- 6.3 Grenze unterschiedlicher Nutzung (Wandhöhe, Dachneigung, Grundfläche)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Außere Gebäudegestaltung**
Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden. Die Gebäudelänge muss im Verhältnis zur Gebäubreite mind. 5:4 sein.
Gebäude mit einer Länge über 70m sind zu gliedern.
Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50m übergreifen, unabhängig von ihrer Länge. Vordächer und Überdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,50m übergreifen bis zu einer Länge von 30m.
Überdachungen sind mit den Baugrenzen mit ihrer Längsachse um maximal 1,50m zu übergreifen.
2. **Dachgestaltung**
Das Dachgeschieß eines Bauwerkes ist im Baugelände A nur mit einer Neigung von 3%-17° im Baugelände B städtebaulicher Art zulässig.
Unterschiedlichen Dachgestaltungen sind nicht zulässig.
Zurückgehende Dächer sind zulässig.
Die Dachneigung darf die Dachfläche um maximal 10cm übergreifen. Dachanschlüsse und Giebel sind nicht zulässig.
Vergängnisse von Dachbereichen und schräge Glasflächen für Baueingänge und dergleichen sind bis 50m je Vergängnis zulässig.
Baueingänge sind bis 50m je Vergängnis zulässig.
Die Glasfläche bezogen auf insgesamt 3,50m begrenzt. Die Länge darf maximal 75% der Gebäulänge betragen.
3. **Freiflächen**
Die un bebauten Flächen sind, soweit sie nicht Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind, durch geeignete Maßnahmen zu begrünen und naturnah zu gestalten.
Es sind Bäume und Sträucher sowie von Sträuchern geprägte Pflanzflächen nach Nr. 17 der planzeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die neu zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindeststammumfang von 14-16cm und im Parkplatz- und Straßenbereich von 16-18cm in 1m Höhe gemessen, aufweisen und 3x verpflanzt sein.
4. **Einfriedigungen**
Zäune sind als Holz- oder mit senkrechten Laten oder als Maschendrahtzäune oder Doppelzäune von max. 2,20m Höhe zulässig.
Einfriedigungen sind im Bereich der planzeichnerischen Festsetzungen an den Grundstücksbegrenzen straßenständig in die Fläche zu integrieren.
5. **Müllbehälter**
Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sind in Form und Gestaltung den Gebäuden anzupassen und in Garagen, Gebäude oder Einfriedigungen zu integrieren.
6. **Stellplätze**
Stellplätze dürfen nicht vor Garagen angeordnet werden.
Die Aufteilung der Stellplätze muss mit einer Pflanzung unterschiedlichen Materials erfolgen. Je vier Stellplätze ist ein planzeichnerischer Festsetzungen zu pflanzen. Die durchschnittliche Fläche muss mind. 9m² betragen.
7. **Garagen**
Garagen sind auch außerhalb von Baugrenzen bzw. Gebäuden und an der Grundstücksbegrenze bis 50m Länge zulässig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. **Kommunikation**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 sind auf der Grundlage der schallschützenden Untersuchung des Büros Accon GmbH vom 22.01.2009, nur Betriebs- und Anlagen zulässig.
Emissionswerte nach §4 (B) nach DIN 45691, wobei tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- | Stellfläche | LS, 10m | LS, 20m |
|--------------------------------|---------|---------|
| TF, A, C, D, Flur, Nr. 1177/20 | 67 | 52 |
| TF, B, Flur, Nr. 1177/19 | 67 | 52 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2005:12, Abschnitt 5 auf Basis der Lw und des Abstandsmasses von 100g (4m²)
9. **Höhen**
Die zulässige Höchsthöhe nach Art 6 Abs. 4 Satz 2 BauBO beträgt im Baugelände A 16,50m im Baugelände B 8,50m im Baugelände C 25,50m und im Baugelände D 25,50m.
Die Ok. Rohdecke über Keller darf maximal 30cm über dem Anschnitt der Straßenebene liegen, von der aus das Grundstück erschlossen wird.
Im Baugelände B darf ein aus dem Grundstück erschlossener Bereich die Wandhöhe von OKFFB des OG bis OK Dachhaut 1,50m hoch sein.
Landschaften bis zu einer Tiefe von 1,50m unter OK-EG-Fenigfußboden sind zulässig.
10. **Art der baulichen Nutzung**
Zulässig sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe nach §9 Abs.2 Nr.1,2 und 4 BauNVO.
BauNVO Abs.3 Nr.3 sind nicht zulässig.
BauNVO Abs.3 Nr.4 sind nicht zulässig.
Abfallumschlagplätze, welche der immersionschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach §4 Bundesimmisionschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, sind weder allgemein noch ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig.
11. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des §9 Abs.1 Nr.1 BauGB ist die Fläche des Baugeländes, auf der der BauNVO nicht nach dem Plan festgesetzt ist.
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Grundflächen nach §19, Abs.4, Satz 2 und 3 BauNVO ist zulässig.
12. **Bauweise**
§9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 BauNVO.
Nach §2 (4) BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.
13. **Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen des §9 (1) Nr. 4 BauGB und Art. 47 BayBO sind nach der Gebäufl. in der Fassung vom 30.11.1995 herzustellen.
14. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
15. **Grünflächen**
Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als bebaubare Fläche (Gartengrundflächen, Terrassen etc.) bezeichnet sind, mit Grünflächen zu bepflanzen. Grünflächen sind mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
16. **Einzelbäume**
Einzelbäume, die über oder über der Höhe der Festsetzungen im Planat und wie unter Nr. 17 aufgeführt in ihrer Lage und Art bindend (Abweichungen von ca. 2,0m nach allen Seiten sind möglich)
17. **Grünflächen**
Entsprechend der Pflanzstellung und den Festsetzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:
- | Baumart | Baumart |
|---------------------|--------------|
| Betula pendula | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzahorn |
| Betula pendula | Hängeahorn |
| Fraxinus excelsior | Robuche |
| Fagus sylvatica | Eiche |
| Fraxinus excelsior | Lärche |
| Larix decidua | Kiefer |
| Pinus sylvestris | Vogelkirsche |
| Pinus avium | Traubeneiche |
| Prunus padus | |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Pyrus pyrasier
Corylus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Standortgerechte Obstbaumarten
- (zweimal verpflanzt, Höhe 60-80 cm):
Felsenbirne
Berberitze
Roter Hirtentagel
Pflaume
Brennholz
Breibl. Pfeifenhalmchen
Stechpflanze, Weichblauer
Liquier
Erdbeere
Schwarze Heckenkirsche
Schele
Kreuzdorn
Rhemus catharticus
Rosa avestis
Rosa canina
Rosa casia
Rosa glauca
Rosa rugosa
Rosa rubiginosa
Rosa nigra
Salix aurita
Salix caprea
Salix purpurea
Salix repens
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball
18. **Ökologische Ausgleichsfläche**
Die Ausgleichsfläche ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einem Ausgleichsfaktor von 0,8 und ein Ausgleich nach dieser wird auf der Flurnummer 619 der Gemarkung Emslang sowie Flurnummer 67 und 68 errichtet (siehe hierzu auch C) 10 der Begründung).
19. **Erhaltungsebot**
Die nach den Festsetzungen dieser Ordnung zu erhaltenen bzw. zu erhaltenen Bäume, Sträucher, Stauden, Flechten, Moosen und Flechten sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
20. **Belauchungsanforderungen, Freilichtanlagen, Werbeanlagen**
20.1 Belauchungsanforderungen dürfen 7m Höhe nicht überschreiten.
20.2 Freilichtanlagen sind nicht zulässig.
20.3 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden als Schilder und Leuchtbänder erlaubt und dürfen eine Höhe von 1,50m und eine Länge von 8,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht wechselliegend sein.
20.4 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden als Schilder und Leuchtbänder erlaubt und dürfen eine Höhe von 1,50m und eine Länge von 8,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht wechselliegend sein.
20.5 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden als Schilder und Leuchtbänder erlaubt und dürfen eine Höhe von 1,50m und eine Länge von 8,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht wechselliegend sein.
20.6 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden als Schilder und Leuchtbänder erlaubt und dürfen eine Höhe von 1,50m und eine Länge von 8,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht wechselliegend sein.

VERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 07.07.2007 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 03.08.2007 gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB ertanlich bekanntgemacht.
Hohenbrunn, den 07.07.2007
Erster Bürgermeister
2. **Bekanntmachung des Beschlusses**
Die Bekanntmachung des Beschlusses wurde gemäß §2 Abs.2 Satz 1 BauGB am 03.08.2007 in der Zeitung des Gemeinderates am 04.08.2007 statt.
Hohenbrunn, den 03.08.2007
Erster Bürgermeister
3. **Die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 Satz 1 BauGB wurde in der Zeitung vom 01.12.2008 bis 15.12.2008 und in der Zeitung vom 01.12.2008 bis 15.12.2008 statt.
Hohenbrunn, den 01.12.2008
Erster Bürgermeister
4. **Erneute öffentliche Auslegung**
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß §4 Abs.3 BauGB in der Zeitung vom 03.01. bis 04.02.2011 erneut öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 23.12.2010 ertanlich bekanntgemacht.
Hohenbrunn, den 23.12.2010
Erster Bürgermeister
5. **Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 76 am 17.11.2011 gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2011 in der Sitzung beschlossen.
Hohenbrunn, den 17.11.2011
Erster Bürgermeister
6. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates wurde gemäß §10 Abs.1 BauGB ertanlich durch die Bekanntmachung des Gemeinderates am 27.10.2011 bekanntgemacht.
Hohenbrunn, den 27.10.2011
Erster Bürgermeister
7. **Die Bekanntmachung des Beschlusses**
Der Gemeinderat hat am 07.07.2007 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 03.08.2007 gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB ertanlich bekanntgemacht.
Hohenbrunn, den 07.07.2007
Erster Bürgermeister

PLANFERTIGER

Zach Architekten GmbH
Architekt und Stadtplaner
Staudenfeldweg 12 | 83624 Otterfing
Tel.: + 49 - (0) 8024 - 91385
Fax: + 49 - (0) 8024 - 49177
email: zach.architekten_gmbh@mx.de
www.zacharchitekturmbh.de

Bebauungsplan Nummer.76

17.11.2011

Gemeinde Hohenbrunn
M 1:1000

Der Gemeinderat hat am 07.07.2007 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 03.08.2007 gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB ertanlich bekanntgemacht.
Hohenbrunn, den 07.07.2007
Erster Bürgermeister

