

**Gemeinde Hohenbrunn**  
**Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Hohenbrunn"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

Geltungsbereich für die Grundstücke Flurnummern : 1177/3, 1177/5 und 1177/22  
 Die Gemeinde Hohenbrunn erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Alle bisher geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich werden damit aufgehoben.

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 GE 2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit Index, z.B.: 2

2.2 In GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Vergnügungstätten unzulässig. In GE 1, GE 3 und GE 4 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,8

3.2 GFZ 0,85 maximal zulässige Geschosflächenzahl, z.B. GFZ 0,85

3.3 WH 14,0 maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 14,00 m  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante der angrenzenden Straßennitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird festgesetzt.

**5. Bauliche Gestaltung**

5.1 Baukörper müssen Straßenseitig nach mind. 40 m eine erkennbare Gliederung der Fassade erhalten. Diese ist durch einen Rücksprung von mind. 1,5 m und einer Breite von mind. 3 m auszubilden.

5.2 Es sind flache, flach geneigte oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 21° zulässig.

**6. Werbeanlagen**

6.1 An Einfriedungen sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.

6.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen, die die Dachtraufe oder Attika überragen, sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegende Reklame oder bewegliche Scheinwerfer.

**7. Garagen und Stellplätze**

7.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

**8. Verkehrsflächen**

8.1 öffentliche Strassenverkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

8.3 Neu festgesetztes Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen aller Art sowie von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dergleichen von mehr als 0,80 m, gemessen über Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmittlinie, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

8.4 Ein- und Ausfahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

**9. Grünordnung**

**9.1 Festsetzungen durch Planzeichen**

9.1.1 Wald

9.1.2 Flächen für den besonderen Artenschutz

9.1.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen.

9.1.4 öffentliche Grünanlage für betriebsnahe Erholung gem. 9.2.III.3

9.1.5 öffentliche Grünfläche, darf durch Zufahrten unterbrochen werden

9.1.6 Fläche freizuhalten von strauchigem Bewuchs gem. 9.2.I.3

9.1.7 Baum zu erhalten

9.1.8 Baum zu pflanzen gem. 9.2.III.4

**9.2 Festsetzungen durch Text**

**9.2.1 WALD UND ZU BEWALENDE FLÄCHEN**

1. Südlich GE 3 und GE 4 ist der Waldstreifen entsprechend den Eintragungen im Plan mit einer Tiefe von 15,00m bis 30,00m zu erhalten bzw. unter Förderung der standorttypischen Bäume, insbesondere Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) und einer artenreichen, standorttypischen Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Die neu zu bepflanzen Flächen werden als Ausgleichsflächen angerechnet.

2. Entlang der Siegersbrunner Strasse ist ein Waldstreifen entsprechend den Eintragungen im Plan mit einer Tiefe zwischen 20,00m bis 30,00m zu erhalten bzw. unter Förderung der standorttypischen Bäume, insbesondere Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) und einer artenreichen, standorttypischen Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Zum Gewerbegebiet hin wird der Waldrand mit einem 5,00m breiten Streifen aus Sträuchern aus der Liste 9.2.V.2 höhenmäßig gestaffelt. Die neu zu bepflanzen Flächen werden in dem im Plan dargestellten Umfang als Ausgleichsflächen angerechnet.

3. Der bestehende Wald im Einfahrtbereich an der Siegersbrunner Straße / Georg-Knorr-Straße ist in dem im Plan eingetragenen Umfang zum Zwecke der besseren Wahrnehmung des Gewerbegebietes von strauchigem Bewuchs freizuhalten und die vorhandenen Bäume auf eine Höhe von mind. 2,00m aufzuweisen. Die derzeit nicht bewaldeten Flächen im genannten Bereich sind von strauch- und baumartigem Bewuchs freizuhalten.

**9.2. II BESONDERER ARTENSCHUTZ**

Zur Vermeidung der Gefährdung geschützter Tierarten und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.03.2011 des Ökologiebüros Gruber folgende unter Kapitel 3 aufgeführten Maßnahmen festgesetzt:

- Die Rodung von weiteren Gehölzen und die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brutperiode der Vogelarten des Siedlungsraumes zu erfolgen. Bei der Beleuchtung der Aussenanlagen ist ein unmittelbarer Lichteinfall auf den Waldsaum im Nordwesten zu vermeiden. In diesem Bereich sind Leuchtmittel zu verwenden, die keine Attraktionswirkung auf nachtaktive Fluginsekten haben.

- Der Vegetationsbestand auf der 10 m breiten Waldabstandsfläche nordwestlich des Baubereichs GE 1 ist während der Bauzeit in geeigneter Weise gegen Befahrung oder Materiallagerung zu sichern. Mit der Flächengestaltung ist hier abzuwarten, bis von einer Abwanderung der Zaunedeckchen durch die Beschattung der angrenzenden bestehenden Bäume ausgegangen werden kann (ca. 6 Wochen Beschattung während der Hauptaktivitätsphase Mai - August).

- Erfolgt eine Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 1. Mai bis 31. August, so sind die baulich beanspruchten Teilbereiche des Vegetationsbestandes am Nordwestrand von GE 1 zwei Wochen vor der Baufeldräumung mit dem Freischneider bodenbündig zu mähen, die Gebüsche auf den Stock zu setzen und alles Schnittgut zu entfernen.

- Der im Plan als „Flächen für den besonderen Artenschutz“ bezeichnete Bereich nordwestlich des GE 2 ist nachhaltig offenzuhalten.

- Am Waldrand nordwestlich des Baubereichs GE 2 erfolgt der Aufbau eines schmalen Waldmantels durch (einzelige) Pflanzung niederwüchsiger Gebüsche und Entwicklung eines blütenreichen Staudensaumes mit vorgelagertem mageren Extensivgrünland (Magerrasen/Glatthalerwiese). Im Bereich der Altgrasur ist Oberbodenabtrag zur Abmagerung des Standortes zu unterlassen, stattdessen erfolgt eine Wiederaufnahme der Mahd. Kleinflächige Bodenaufrüche im Bereich der Gebüschkpflanzung werden mit standortgerechten Blütenpflanzen eingesät.

**9.2. III ÖFFENTLICHE GRÜN- UND VERKEHRSFLÄCHEN**

1. Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall mit Bäumen aus der Liste 9.2.V.1 zu ersetzen. Bei Baummaßnahmen sind zu erhaltende Gehölze nach den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen“ (RSBB) und der RAS-LP 4 in den jeweils neuesten Fassungen zu schützen.

2. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils aktuellsten Fassung.

3. Die Fläche zwischen GE3 und GE4 ist mit dem Ziel den Mitarbeitern der ansässigen Betriebe eine Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität zu bieten parkartig, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ziergehölze gem. 9.2.V.3. sind zulässig.

4. Die Georg-Knorr-Straße ist entsprechend den Eintragungen im Plan mit einer 2-reihigen Baumallee, die Eduard-Buchner-Straße mit einer 1-reihigen Allee aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Pflanzgröße: Hochstämme, 4 x v., mDb., StU mind. 20 - 25 cm zu bepflanzen. Die Baumstandorte können, wenn es die Detailplanung oder die Erschließung der Grundstücke erforderlich machen, um max. 7,50m verschoben werden. Sie sind mit mind. 15,00qm unversiegelter und durchwurzelbarer Vegetationsfläche zu versehen.

5. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Nicht versickerndes Wasser ist seitlich in die öffentlichen Grünflächen zu leiten.

**9.2. IV PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

1. Befestigte Flächen wie z.B. Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen und Stellplätze sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind, insofern dort nicht mit Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Nicht versickerndes Wasser ist seitlich in die Grünflächen zu leiten.

2. Flachdächer, die nicht in Leichtbauweise ausgeführt werden sind mit einer extensiven Begrünung mit einer Mindestaufbauhöhe von 10cm zu begrünen. Der Aufbau hat mit einschlägig erprobten Bauweisen (s.a. FL-Richtlinien) zu erfolgen.

3. Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten und artgerecht zu entwickeln. Bei Baummaßnahmen sind zu erhaltende Gehölze nach den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen“ (RSBB) und der RAS-LP 4 in den jeweils neuesten Fassungen zu schützen.

4. Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils aktuellsten Fassung.

5. Grundstücksflächen ohne bauliche Anlagen sind mit 1 Baum / angefangene 200 qm Grünflächen aus der Liste 9.2.V.1. zu bepflanzen. Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu entwickeln.

6. Grundstücksflächen ohne bauliche Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch gestaltete Flächen herzustellen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze aus der Liste 9.2.V.2. zu verwenden. Ausgenommen sind die Flächen in den Eingangsbereichen zwischen strassenseitiger Gebäudfront und öffentlichem Gehweg, in denen auch strauchige Ziergehölze gem. 9.2.V.3. zulässig sind.

7. Entlang der Grenzen, welche zwei Gewerbegrundstücke trennen sind beiderseits der Grenze eine Schutzpflanzung mit Gehölzen aus der Liste 9.2.V.2. mit einer Breite von jeweils mind. 2,00m und einer Menge von 1 Gehölz / 2qm anzulegen.

8. Stellplatzbereiche sind mit 1 Baum / angefangene 5 Stellplätze mit Bäumen aus der Liste 9.2.V.1. in gleichmässigen Abständen zu bepflanzen und zu strukturieren. Die Baumstandorte sind mit mind. 8,00qm unversiegelter und durchwurzelbarer Vegetationsfläche zu versehen.

9. Einfriedungen, soweit erforderlich, sind als sockellose, verzinkte Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50m und einer Bodenfreiheit von 15cm auszuführen. In den Bereichen zwischen strassenseitiger Gebäudfront und öffentlichem Gehweg sind Zäune nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils aktuellsten Fassung.

10. An den nördlichen und westlichen Grenzen der GE1 und GE2 die an Wald oder an Flächen zum Schutz bedrohter Arten angrenzenden Einfriedungen als sockellose, verzinkte Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,50m und einer Bodenfreiheit von 15cm festgesetzt. Innerhalb der Grundstücke ist entlang des Zaunes ein mind. 2,00m breiter Streifen mit einem blütenreichen Staudensaum aus heimischen Arten der Magerrasen / Glatthalerwiesen einzurichten. Dieser ist fachgerecht durch eine 2-malige Mahd im Jahr, jeweils 1x im Juni und 1x im Oktober, und Entfernung des Schnittguts zu unterhalten.

11. An den südlichen und westlichen Grenzen der GE 3 und GE 4 die an Wald angrenzenden Einfriedungen als sockellose, verzinkte Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,50m und einer Bodenfreiheit von 15cm festgesetzt. Innerhalb der Grundstücke ist entlang des Zaunes ein mind. 2,00m breiter Grünstreifen herzustellen und fachgerecht zu unterhalten.

12. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Straßenräumen ist innerhalb der Grundstücke ein mind. 2,00m breiter Grünstreifen herzustellen und fachgerecht zu unterhalten. Der Grünstreifen kann durch Zufahrten unterbrochen werden.

13. Festgesetzte Pflanzungen müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Massnahmen dauerhaft in ihrer Entwicklung zu fördern. Abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

**9.2. V PFLANZBINDUNGEN**

1. Einzelbaumpflanzungen:  
 Bäume 1. Ordnung:  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Quercus robur Stiel-Eiche  
 Tilia cordata Winter-Linde  
 Bäume 2. Ordnung:  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Betula pendula Sand-Birke  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Prunus padus Trauben-Kirsche  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Pflanzgröße, mind. Hochstämme, 4 x v., mDb., StU mind. 20 - 25cm

2. Strauchpflanzungen  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Cornus sanguinea Blutroter Hartriegele  
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weissdorn  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Rosa rubiginosa Weinrose  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Pflanzgröße, mind. Sträucher, v., o.B., Str. 100 - 150cm

3. Ziersträucher  
 Pflanzgröße, mind. Sol., 3 x v., m.B., 125 - 150cm

4. Hecken  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Pflanzgröße, mind. 2 x v., Co. 3l, 60 - 100cm

**10. Sonstige Planzeichen**

10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10.2 Achtungsgrenze für Gefahrenpotential

10.3 Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

**B. HINWEISE**

1. 1177/3 Flurstücknummer (z.B. 1177/3)

2. bestehende Gemarkungsgrenzen

3. bestehende Grundstücksgrenzen

4. neu vorgeschlagene Grundstücksgrenzen zur Abgrenzung der neu zu bildenden privaten Grundstückflächen

5. Bestehende Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind in Art und Maß im Bestand geschützt. Bei Umbaumaßnahmen bzw. Neubauten sind die Festsetzungen zu beachten.

6. Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

7. Umgrenzung der bestehenden Strassenverkehrsfläche

8. Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

9. Gehölzbestand zur Rodung freigegeben

10. Baum zur Rodung freigegeben

11. Banwald / Banwald Erweiterung

12. Der Wald im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde mit Verordnung des Landratsamts München vom 01.06.1987 als Banwald festgesetzt.

13. Der bestehende Banwald soll, in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg um die im Plan eingezeichneten Flächen erweitert werden. Im Gebiet der Banwaldweiterung sollen nicht bewaldete Flächen der Sukzession überlassen werden.

14. Weitere Ausgleichsmaßnahmen (s.a. Umweltbericht des Büros TopGrün, Stand 08.03.2011) erfolgen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Gebiet des sog. „gefährlichen Teils der MUNA“ auf der Flurstücknummer 1177. Die Flächen befinden sich im Gemeindebesitz.

15. Auf die Angaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.03.2011 des Ökologiebüros Gruber wird verwiesen.

16. Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbefestigten Flächen ist entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig in Mulden oder Gräben über belebte Bodenschichten zu versickern. Die Anlagen sind nach „ATV-Arbeitsblatt A 138“ herzustellen und zu betreiben. Erst wenn nachweislich alle Möglichkeiten der breitflächigen Versickerung über belebte Bodenschichten ausgeschöpft sind können alternative Techniken wie Rigolen- oder Schachtversickerung eingesetzt werden.

17. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die festgesetzten Massnahmen nachzuweisen sind. Der Vollzug der Massnahmen ist 1 Jahr nach Fertigstellung der Gemeinde anzuzeigen.

18. Von den einzelnen Bewerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

19. Beim Genehmigungsantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung für geräusch-emissionsrelevante gewerbliche Nutzung ist über schalltechnische Gutachten unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen.

20. Massentnahme:  
 Es besteht keine Gewährleistung für die Masshaltigkeit der Pläne.

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 77, "Gewerbegebiet Hohenbrunn" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Gemeinde Hohenbrunn

2. Auslegung  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 14.05.2010 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2010 bis 28.06.2010 statt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 28.04.2011 wurde erneut gemäß § 2 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2011 bis 15.07.2011 ausgelegt.  
 Gemeinde Hohenbrunn

3. Satzungsbeschluss  
 Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 22.09.2011 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Stand vom 22.09.2011, bestehend aus Planteil und Textteil, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltschutzbericht beschlossen.  
 Gemeinde Hohenbrunn

4. Inkrafttreten  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 sowie 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Gemeinde Hohenbrunn

5. Bekanntmachung  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 77 erfolgte am \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Hohenbrunn

Dr. Stefan Straßmair, 1. Bürgermeister

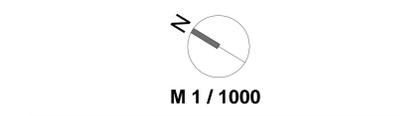


LAGEPLAN 1 / 1000

**Gemeinde Hohenbrunn**  
**Bebauungsplan Nr. 77**  
**"Gewerbegebiet Hohenbrunn"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

Geltungsbereich : Flurnummern 1177/3, 1177/5 und 1177/22

Satzungsbeschluss : 22.09.2011



Aufgestellt durch:  
 Gemeinde Hohenbrunn  
 Pfarrer-Wenk-Platz 1  
 85662 Hohenbrunn

Telefon: 08102 / 800 - 0  
 Telefax: 08102 / 800 - 13  
 info@hohenbrunn.de

Dr. Stefan Straßmair, 1. Bürgermeister

Planer:  
 Architekturbüro  
 Stefan Bonnet  
 Pfarrer-Wenk-Platz 6  
 85662 Hohenbrunn

Telefon: 08102 / 99 94 95  
 Telefax: 08102 / 99 94 96  
 info@architekt-bonnet.de