

Teil 1: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen



- Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Bauzonierungsverordnung (BauZO), der Planzonierungsverordnung (PlanZO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 33 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als
- Satzung
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 SO-Nahversorgung
- 2.2 WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESCHOSSIGKEIT**
- 3.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- 3.2 WH 7,2 m Wandoöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 7,2 m
- 3.3 FH 8,5 m Freisohle in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8,5 m
- 3.4 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- 4. BAUGENZUG, BAUWEISE**
- 4.1 Baugenzug
- 4.2 EH Einzelhäuser
- 4.3 DH Doppelhäuser
- 4.4 RH Reihenhäuser
- 4.5 o offene Bauweise
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. GRÜNRÜNDUNG**
- 6.1 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- 6.2 Flächen parkartig zu gestalten
- 7. SONSTIGES**
- 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der Nutzung)
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Carports
- 7.3 Gtg Gemeinschaftliche Tiefgarage
- 7.4 Ga Garage
- 7.5 St Stellplätze
- 7.6 Cp Carport
- 7.7 Fst Fahrradstellplätze
- 7.8 G(B) Gemeinschaftsanlage Spielplatz gem. Festsetzung D.14
- 7.9 Wand
- 7.10 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- 7.11 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 7.12 SD Satteldach
- 7.13 FD Flachdach
- 7.14 WD Walmdach
- 7.15 20-30° Dachneigung, z.B. 20-30°
- 7.16 Abgrenzung der Teilfläche für die Emissionskontingenterung
- 7.17 Abgrenzung richtungsorientierter Emissionszusatzkontingente mit Winkelangabe, z.B. 30° je Sektor, z.B. B
- 7.18 Gesamtschallschirm-Maß der Außenbauteile erf. Rv. ges. 45 dB
- 7.19 Gesamtschallschirm-Maß der Außenbauteile erf. Rv. ges. 40 dB
- 7.20 Gesamtschallschirm-Maß der Außenbauteile erf. Rv. ges. 35 dB
- 7.21 Gesamtschallschirm-Maß der Außenbauteile erf. Rv. ges. 30 dB
- 7.22 Straßennutzungsverteilung
- 7.23 Rv Fahrradweg
- 7.24 Fw Fußweg
- 7.25 Fb Fahrradweg
- 7.26 Bg Baumgraben
- 7.27 2,0 Höhenbezugspunkt I. m. ü. NN (z.B. B. 569,5 m)
- 7.28 569,5 Höhenbezugspunkt I. m. ü. NN (z.B. B. 569,5 m)

- B. KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 1 Anbauverbotzone gem. § 9 FStBG
- 2 Bodendenkmal

- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- 1 vorhandene Bäume
- 2 vorgeschlagener Standort für Bäume
- 3 ökologisch wertvolle Bäume, zu erhalten und bei Ausfall oder Fällung gleichwertig zu ersetzen
- 4 Flurstücksgrenzen
- 5 Flurstücksnummer
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 Bemaßung in Meter
- 8 Bestandsgebäude
- 9 Stellplatz/öffentliche Parkplätze
- 10 Begrünte Fläche auf Baugrunderstücken
- 11 Richtungsfließ Fahrtrichtung
- 12 Tiefgaragenzufahrt

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Allgemeines Wohngebiet**
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich die gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauZO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauZO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Trafostationen zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig.
- 1.4 Unter entsprechender Anwendung von § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Sondergebiet Nahversorgung**
- 2.1 Das SO-Nahversorgungsgebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem integrierten Backshop mit Kleingastronomie sowie eines Dienstleistungszentrums.
- 2.2 Im Rahmen dieser allgemeinen Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>
  - ein Backshop mit Kleingastronomie mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
  - eine Freizeitanlage mit einer Größe von max. 150 m<sup>2</sup>
  - eine Apotheke mit einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup>
  - Räume für freie Berufe aus den Bereichen Gesundheit und Soziales sowie Räume für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
  - Flächen und Einrichtungen, die mit zulässigen Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen wie z.B. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Anlieferzonen, Aufstellflächen für Einkaufswagen, Werbeanlagen
  - Trafostationen
- 2.3 Unter entsprechender Anwendung von § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, oberirdischen Garagen, Carports und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.2 Im SO-Nahversorgungsgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Baufläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 4. Höhenfestsetzung**
- 4.1 Für die Wandoöhe und Freisohle der Gebäude werden folgende Höhenbezugspunkte als untere Bezugspunkte festgesetzt:
- SO-Nahversorgung, nördlicher Bauteil: 569,3 m über Normalnull
  - SO-Nahversorgung, südlicher Bauteil: 569,0 m über Normalnull
  - WA 1 und WA 2: 569,0 m über Normalnull
  - WA 3: 569,0 m über Normalnull
- 4.2 Der obere Bezugspunkt für die absoluten Wandoöhe wird durch den Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachfalllinie definiert. Sofern eine Attika ausgebaut wird ist hier der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
- 5. Dachaufbau, Dachgestaltung**
- 5.1 Im gesamten Planungsbereich sind ausgenommen von Kaminen, Abflussschächten, Dachgauben, Zwerchgiebeln sowie Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie und Oberlichten keine Dachaufbauten zulässig. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind ausschließlich bindig mit dem Satteldach / Walmdach herzustellen.
- 5.2 Im Sondergebiet SO-Nahversorgung sind Dachgauben/Zwerchgiebel unzulässig.
- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im südlichen Bauteil des SO-Nahversorgungsgebietes sind Satteldächer oder Walmdächer ausschließlich mit holzbraunen Dachziegeln oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. Für die Dachendeckung dürfen im gesamten Planungsbereich ausschließlich nicht reflektierende Materialien verwendet werden.
- 5.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung von Satteldächern oder Walmdächern Dachgauben/Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 3 m auf maximal 50% der Gesamtfläche zulässig. Die Dachgauben/Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2 m zur jeweiligen Gebäudeseite einhalten und dürfen die zulässige Wandoöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Je Einbaueinheit, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser ist maximal eine Dachgaube/Zwerchgiebel zulässig.
- 5.5 Im WA 3 sind Dachgauben/Zwerchgiebel ausschließlich nach Süd-Westen orientiert zulässig.
- 6. Bauweise und Baugestaltung**
- 6.1 Im WA 1 und WA 2 darf die Baugestaltung durch Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 7 m je Bauparke und durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 7 m je Gebäudeeinfassung überschritten werden.
- 7. Nebenanlagen**
- 7.1 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baubäume und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielplätze, Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup>, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Fahrradstellplätze und Wege.
- 7.2 Spielplätze, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sicherfälligen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, herzustellen.
- 8. Stellplätze und Gemeinschaftstiefgarage**
- 8.1 Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 8.2 Im Sondergebiet SO-Nahversorgung sind mindestens 100 Stellplätze herzustellen.
- 8.3 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.
- 9. Werbeanlagen**
- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im SO-Nahversorgungsgebiet zulässig.
- 9.2 Es ist ausschließlich ein freistehender Werbeflyer mit einer Höhe von maximal 9 m und einer Breite von maximal 1 m im Bereich der Zu- und Ausfahrt zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen an der Fassade sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen über der Dachtraufe/Oberkante Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.
- 9.5 Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- 9.6 An dem südlichen Gebäude im SO-Nahversorgungsgebiet ist Werbung ausschließlich an der Ost- und Nordfassade zulässig.
- 10. Einfriedungen und Wände**
- 10.1 Einfriedungen sind im gesamten Planungsbereich zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Einfriedung der Stellplatzanlage im SO-Nahversorgungsgebiet sowie Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.
- 10.2 Einfriedungen sind nur als schlossene, verzinkte Drahtgeflechtzäune mit einer Höhe von 1,10 m sowie einer Heckenentfernung zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.
- 10.3 Die zulässige Wand im SO-Nahversorgungsgebiet ist mit einer maximalen Höhe von bis zu 4 m über dem Höhenbezugspunkt 569,0 m ü. NN (unterer Bezugspunkt) zulässig. Sie ist ausschließlich als Holz-Glas-Konstruktion zulässig.
- 11. Grünordnung**
- 11.1 Die Befestigung der Freizeitanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgeplante Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen. Planzeichnungen haben den festgesetzten Grünanforderungen gem. D.11.8 zu entsprechen.
- 11.2 Für nicht überbaute Flächen innerhalb der Baubäume oder der Flächen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
- 11.3 Die gemäß Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind überwiegend als artenreiche Wiesen oder blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Pflanzflächen pflanzlich herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb von als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind Spielplätze, Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup>, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Fahrradstellplätze, Terrassen, Treppenhäuser und Wege allgemein zulässig.
- 11.4 Parkartig zu gestaltende Flächen sind als Rasenflächen und Spielflächen herzustellen.
- 11.5 Im SO-Nahversorgungsgebiet ist je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum gemäß Planzeichnung D.11.8 zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum sowie zwei heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Planzeichnung D.11.8 zu pflanzen. Erhaltene Bestandsbäume, die den Mindestpflanzqualitäten gem. D.11.8 entsprechen, können darf angerechnet werden.
- 11.6 Östlich der Putzbrunner Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 11 großen standortgerechten Laubbäumen gem. Pflanzqualität D.11.8 herzustellen. Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden. Die Baumreihe ist in einem Baumgraben zu pflanzen. Der Baumgraben ist mit einer arten- und blütenreichen Wiesenmischung aus heimischen, standortgerechten Arten herzustellen.
- 11.7 Entlang der Planstraße im Wohngebiet sind mindestens 7 große oder mittlere standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzqualität D.11.8 zu pflanzen.
- 11.8 Bäume, die gepflanzt werden, müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
- Große Laubbäume (Endhöhe > 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm
  - Mittlere Laubbäume (Endhöhe > 10 - 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 15 - 20 cm
  - Kleine Laubbäume (Endhöhe < 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 10 - 15 cm zu pflanzen.
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm
  - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 11.9 Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen in Belagflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.
- 11.10 Im Bereich von Belagflächen sind auch überdeckte Baumstämme zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- 11.11 Nebenanlagen wie Müllhäuser, Carports, Garagen oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten, geeignete und überwiegend fensterlose Gebäuderasse sowie die nicht transparenten Teile von gem. Ziff. A.7.8 zulässigen Wänden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.12 Flachdächer sind externiv mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Die durchwurzelbare Schicht muss mindestens 10 cm betragen.

E. EMISSIONSKONTINGENTE

- 12.1 Im SO-Nahversorgungsgebiet sind ausschließlich Betriebe zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgetragene Schallemissionen nach DIN 45691 (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetations) entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.
- | Lärmkontingente LEX |     |       |
|---------------------|-----|-------|
| Teilfläche          | Tag | Nacht |
| SO-Nahversorgung    | 59  | 44    |
- 12.2 Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEX um folgende Zusatzkontingente:
- | Sektor | Zusatzkontingente |
|--------|-------------------|
| A      | 0                 |
| B      | 0                 |
| C      | 4                 |
| D      | 10                |
| E      | 12                |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionskontingente je Richtungssektor LEX (durch LEX<sub>i</sub>) zu ersetzen ist.
- 12.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsvertrag von einzelnen Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist durch TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse vor dem Vorhaben auszuweisen. Gutachten zu hören.
- 13. Immissionschutz**
- 13.1 Die gemäß Planzeichnung A.7.18 - 7.21 festgesetzten Gesamtschallschirm-Maße der Außenbauteile erf. R<sub>v</sub> ges. sind einzuhalten, sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden. Bei ausgebauten Dachgauben/Zwerchgiebeln sind darüber liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschallschirm-Maß wie für die Fassaden.
- 13.2 Das erforderliche Schallschirmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenanteile ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen. Die Festlegung der Schallschirmklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- 13.3 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die gem. A.7.18 - 7.21 gekennzeichneten Fassadenanteile über Fenster nach Süden belichtet, sind schallschirmende Lüftungs-einrichtungen erforderlich.
- 13.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Lüftungsleistung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.
- 13.5 Außenwände, wie beispielsweise Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien und offene Loggien sind an den im WA 1 mit Planzeichnung A.7.18 bis 7.21 gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Hiervon kann abgesehen werden, wenn das erforderliche, festgesetzte Schallschirmmaß gemäß Planzeichnung durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Verglüssungen etc. in diesen Außenwänden erreicht werden kann.
- 14. Gemeinschaftsanlage**
- Die gem. Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftsanlage dient der Unterbringung eines Spielplatzes für die gemeinsame Nutzung durch die Anlieger der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

F. HINWEISE DURCH TEXT

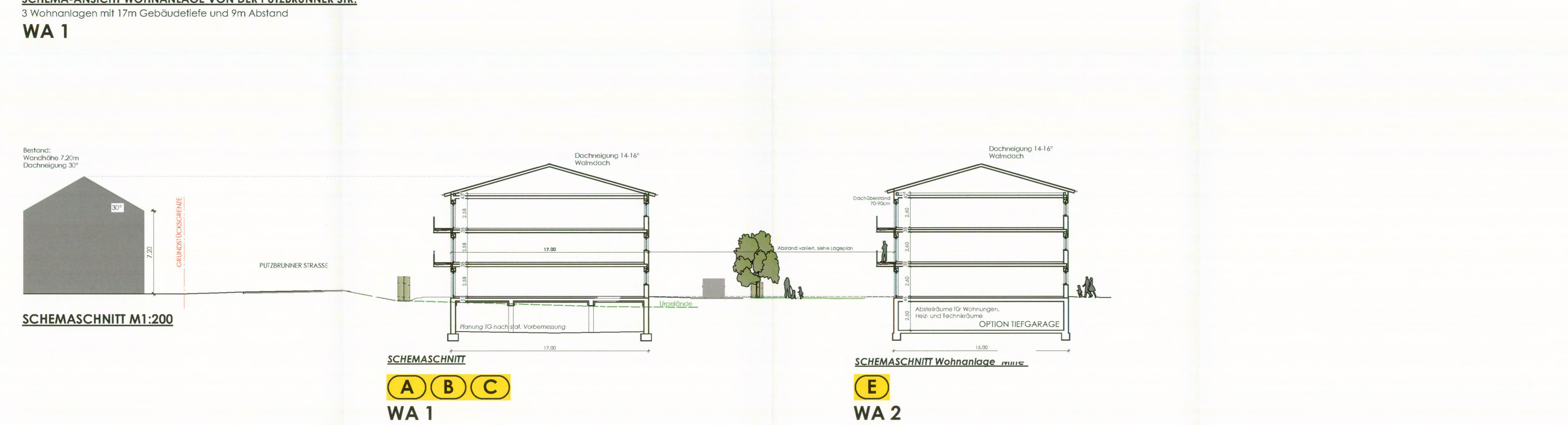
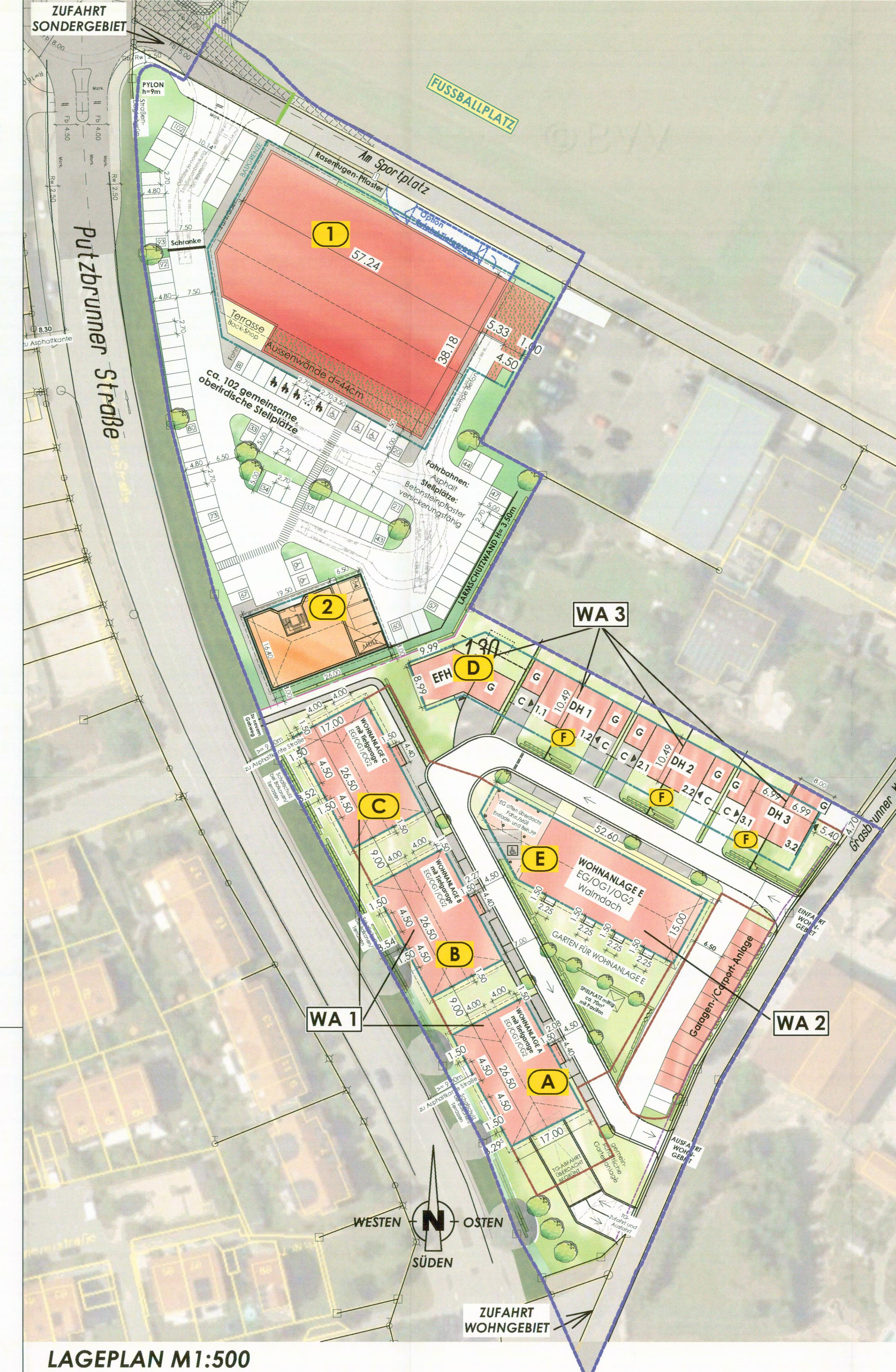
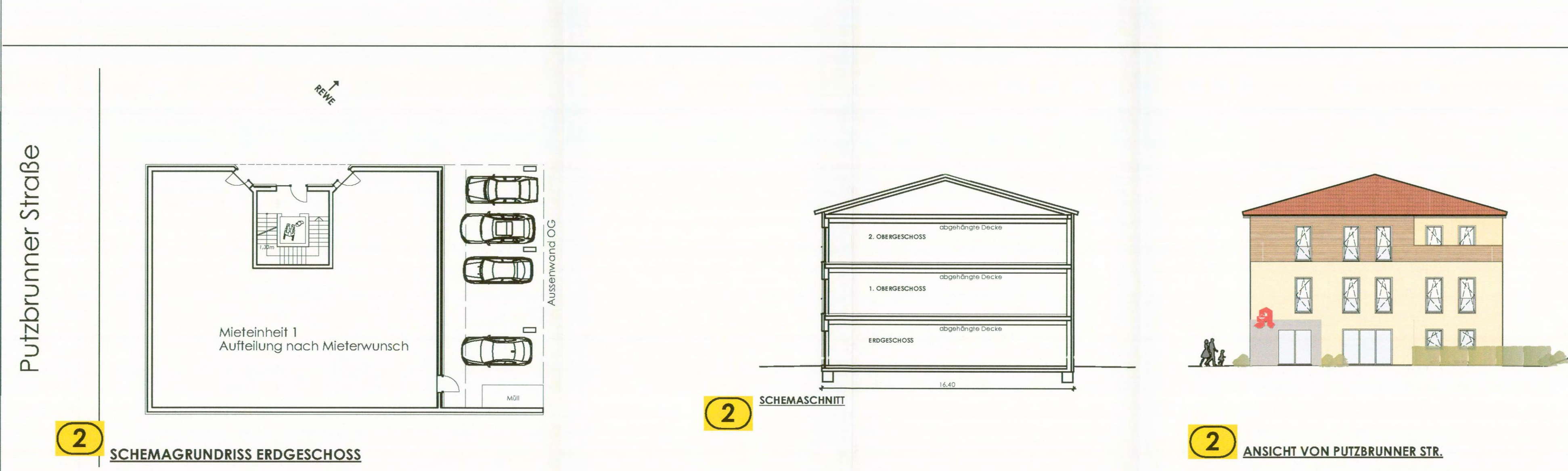
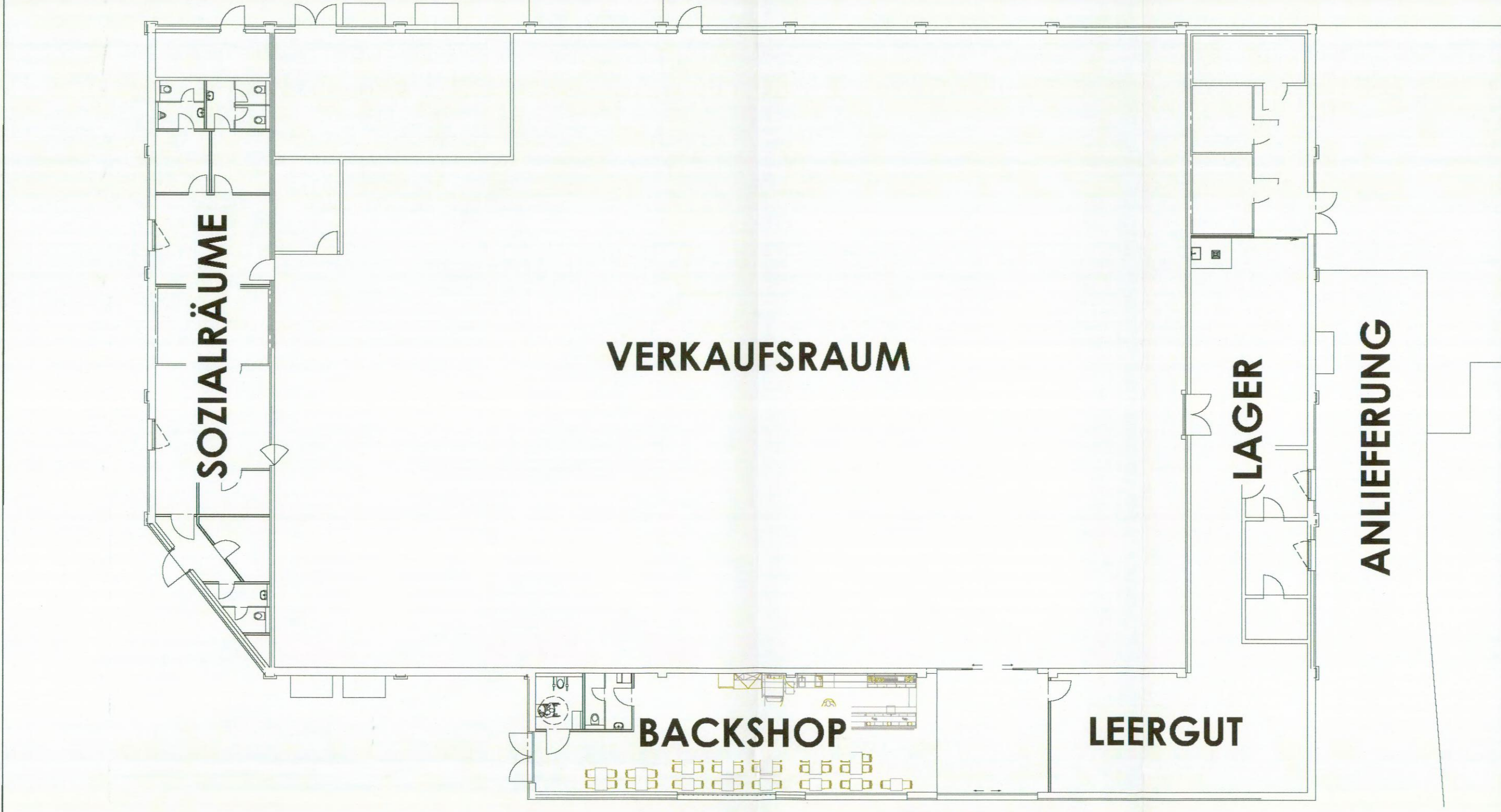
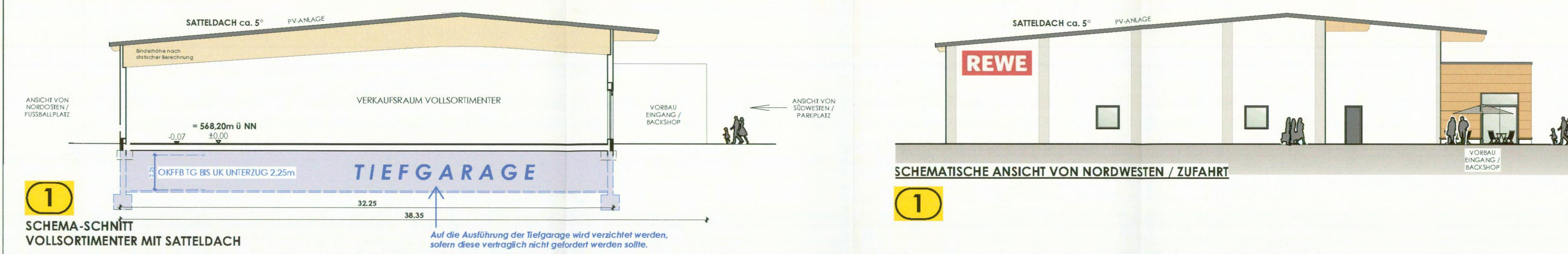
- 1. Geltende Satzungen**
- 1.1 Es gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.
- 2. DIN-Normen/Technische Regelwerke**
- 2.1 In die Festsetzungen im Bebauungsplan DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Dienststellen eingesehen werden.
- 3. Entwässerung**
- 3.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrunderstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern z.B. in Versickerungsmatten oder -gräben. Eine Regen-Verleumdung ist ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die verfügbare Fläche für die oberflächige Versickerung nicht ausreicht.
- 3.2 Bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens ist die Niederschlagsabseitung auf eine andere geeignete Weise (z.B. durch Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, geeignete Rückhaltevorrichtungen auf dem Baugrundstück) sicherzustellen.
- 4. Grundwasser**
- 4.1 Sollten trotz des hohen Grundwasserflurabstandes Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinragen, sind diese wasserdicht auszubilden und aufreißerisch herzustellen. Für Bauwerke, die so tiefgründig sind, dass ein Grundwasseranstrich zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserentlastung.
- 5. Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen**
- 5.1 Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird bei Gebäudeöffnungen empfohlen, die Unterseite von Öffnungen (wie Türen, Lüftungsböden etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über der Geländeoberkante bzw. Straßenebene zu legen.
- 6. Denkmalschutz**
- 6.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 6.2 Im Bereich gekennzeichneten Bodendenkmals, die planungsbedingt über- oder unterbaut werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen als Ersatzmaßnahme durchzuführen, sofern eine konservatorische Überdeckung nicht möglich ist.
- 6.3 In gekennzeichneten Bodendenkmalsbereichen, in denen nicht oder nur oberflächlich in den Boden eingegriffen wird (z.B. offene Stellplätze), sind konservatorische Überdeckungen zu prüfen.
- 6.4 Sollten außerhalb der bekannten Bodendenkmalsflächen während der Bauarbeiten weitere Bodendenkmals zu Tage treten, unterliegen diese – ebenso wie die Funde innerhalb bekannter Denkmalsflächen – der Mitteilungspflicht an die zuständige Denkmalschutzbehörde. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 6.5 In alle Fälle einer archäologischen Ausgrabung sollte bei der Verwirklichung des Bebauungsplans vor der Parzellierung die gesamte Planungsfäche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- 7. Altlasten**
- 7.1 Sollten bei den Ausbaubearbeiten im Geltungsbereich optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Landratsamt (Münch. Fachbereich 4.4.1) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 8. Vorreißer-Bodenschutz**
- 8.1 Nach § 14 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4, DIN 19369 sowie DIN 19121 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbauten Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumstämme verunreinigt, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Die Bodenschichten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 8 Monaten zu begrünen. Flächen, die zur Begrünung vorgesehen sind, sollen nicht bebaut werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenem Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
- 9. Vogelschutz**
- 9.1 Um Vogelstöße an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> vogelsichere Maßnahmen zu treffen. Das Maßnahmenblatt „Vogelschutz an Glasfassaden und Lärmschutzwänden“ des ULI ist zu beachten.
- 10. Artenschutz**
- 10.1 Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durchzuführen, um die Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:
- M1: Schutz von Fledermäusen
- Der Anbau der Hülle sollte im Winterhalbjahr (1. November bis 1. März) durchgeführt werden. Vor dem geplanten Abbau ist die Hülle (Innenraum) in jedem Fall von einem Fachbiologen auf Fledermausnester bzw. auf Wochenstadien von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind ggf. (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Planungsbereich sind zwei Fledermauskästen an geeigneter Stelle aufzuhängen.
- M2: Verminderung von Störungen für Bruchvögel, Quartiere, Jagdhabitate und Winterüberwinterung von Fledermäusen und Bruchvögeln. Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtstrahlern (LED-Leuchten oder Naturlichtlampen) und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten, frei strahlendem Beleuchtungsbereich. Reinelektrode Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und über 2700 Kelvin ist zu vermeiden. Es sind möglichst Bewegungs- und Leuchtzeiten zu reduzieren. Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu vermindern. Eine Beleuchtung (selbstleuchtend oder beleuchtet) ist im Sommerhalbjahr bis max. 21.00 Uhr und im Winterhalbjahr bis 20.00 Uhr erlaubt.
- M3: Erhalt und Schutz wertvoller Bäume
- Zu erhaltende Bäume sind gegenüber mechanischen Schäden einschl. ihres jeweiligen Wurzelbereiches durch einen ca. 2,0 m hohen, ortsfesten Zaun zu schützen.
- M4: Zeitliche Festsetzung zur Rodung
- Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lager- und Aufzuchtzeiten der Bruchvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- 11. Lärmkontingente**
- 11.1 Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte im Wirkungsbereich der Anlagen werden gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 28.02.2019 bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente für die Teilfläche SO-Nahversorgung festgesetzt.
- 11.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungelassene Pflastersteine verwendet werden.
  - Technische Anlagen und Aggregate sollten im nördlichen Bereich von Gebäuden situieren und nach Norden ausgerichtet werden.
  - Die Abschirmung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 hat in der Zeit vom 01.08.2018 bis 16.09.2018 stattgefunden.
3. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 hat in der Zeit vom 01.08.2018 bis 16.09.2018 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.2019 die Änderung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans in ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgestellt.
7. Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2020 als Satzung beschlossen.
- Hohenbrunn, den **21. Feb. 2020**
- Dr. Stefan Schneider – Erster Bürgermeister –
8. Ausgeliefert, **21. Feb. 2020**
- Hohenbrunn, den **21. Feb. 2020**
- Dr. Stefan Schneider – Erster Bürgermeister –
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **3. März 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Hohenbrunn, den **03. März 2020**
- Dr. Stefan Schneider – Erster Bürgermeister –
- GEMEINDE HOHENBRUNN**
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 86**
- „Östlich der Putzbrunner Straße (B 471)“**
- Teil 1: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text**
- Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Flurnummern 107, 107/1, 123, 130/2, 131, 140, 152/4, 152/5 (jeweils teilweise), 127/1, 128, 130
- | Planvariante                      | Datum      |
|-----------------------------------|------------|
| Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 10.07.2018 |
| Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 06.12.2019 |
| Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 17.10.2019 |
| Auslagegemäß § 3 Abs. 2 BauGB     | 17.10.2019 |
| Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 06.12.2019 |
| Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 06.12.2019 |
| Satzungsbekanntmachung            | 20.02.2020 |
- PLANVERFASSER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München
- VORHABENTRÄGER: Bayerische Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Chamer Straße 4  
83497 Wiltingen
- 0 10 20 30 40  
1:1.000



Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



**LEGENDE**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

**GEMEINDE HOHENBRUNN**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 86**  
"Östlich der Putzbrunner Straße (B 471)"

Teil 1: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text  
**Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Flurnummern 107, 107/1, 123, 130/2, 131, 140, 152/4, 152/5 (jeweils teilweise), 127/1, 128, 130

| Planbestand                     | Datum         |
|---------------------------------|---------------|
| Übersicht                       | 10/07/2018    |
| Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 01.08.2018    |
| Vorhaben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 16/07/2018    |
| Entwurf                         | 17/10/2019    |
| Auslegungsbescheid              | 17.10.2019    |
| Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 06.12.2019    |
| Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 10/01/2020    |
| Endzustand                      | 20. Feb. 2020 |

PLANVERFASSER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

VORHABENTRÄGER: Bayerische Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Chamer Straße 4  
93492 Wilhelmsdorf