

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 Bauuntersuchungsverordnung (BauUV), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Verfassung sowie Art. 23 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 Vorhaben- und Erschließungsplans
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 SO Nahversorgung Sondergebiet Nahversorgung
- 2.2 WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1
- 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESCHÖSSIGKEIT**
- 3.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- 3.2 WH 7,2 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 7,2
- 3.3 FH 8,5 m Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8,5 m
- 3.4 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- 4 BAUGRENZEN, BAUWEISE**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Einzelhäuser
- 4.3 Doppelhäuser
- 4.4 Reihenhäuser
- 4.5 offene Bauweise
- 5 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbeherrlichter Bereich
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6 GRÜNORDNUNG**
- 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, Carports, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Carports
- 7.3 G1g Gemeinschaftliche Tiefgarage
- 7.4 Ga Garage
- 7.5 St Stellplätze
- 7.6 Cp Carport
- 7.7 Fst Fahrradstellplätze
- 7.8 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 Emissionskontingentierung
- 7.17 Abgrenzung richtungsorientierter Emissionskontingente mit Winkelangabe, z.B. 35° je Sektor, z.B. B
- 7.18 Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 45 dB
- 7.19 Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 40 dB
- 7.20 Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 35dB
- 7.21 Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 30dB

- 7.21 Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges: 30dB
- 7.22 Straßenverlauf Planung
- 7.23 R'w Fahrradweg
- 7.24 F'w Fußweg
- 7.25 Fb Fahrbahn
- 7.26 Bg Baumgraben
- 7.27 Bemaßung in Meter
- B. KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 1 Anbauverbotszone gem. § 9 FStG
- 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 Flurstücknummer
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 Bemaßung in Meter
- 8 Bestandsgebäude
- 9 Stellplätze/öffentliche Parkplätze
- 10 Begrünte Fläche auf Baugrundstücken
- 11 Richtungs Pfeil 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 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO 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 Nahversorgung dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem integrierten Backshop mit Kleingastonomie sowie eines Dienstleistungszentrums.
- 2.2 Im Rahmen dieser allgemeinen Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m²
 - ein Backshop mit Kleingastonomie mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²
 - eine Fleischschänke mit einer Größe von max. 150 m²
 - eine Apotheke mit einer Größe von max. 300 m²
 - Räume für freie Berufe aus den Bereichen Gesundheit und Soziales sowie Räume für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Flächen und Einrichtungen, die mit dem 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 und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.2 Im SO Nahversorgung darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplatzanlage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 4 Höhengestaltung**
- 4.1 Für die Wandhöhen und Firsthöhen der Gebäude werden folgende Höhenbezugspunkte als untere Bezugspunkte festgesetzt:
- SO Nahversorgung, nördlicher Baucorpus: 568,3 m über Normalnull
 - SO Nahversorgung, südlicher Baucorpus: 569,0 m über Normalnull
 - WA 1 und WA 2: 569,5 m über Normalnull
 - WA 3: Mittel des geplanten Geländes
- 4.2 Der obere Bezugspunkt für die absoluten Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der aufstehenden Wand mit der Dachauk definiert. Sofern eine Attika ausgebildet wird ist hier der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
- 5 Dachaufbauten, Dachgestaltung**
- 5.1 Im gesamten Planungsgebiet sind ausgenommen von Kaminen, Abfuhrschächten, Dachgauben, Zwerchgiebeln etc. sowie Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonneneinstrahlung und Oberflächler keine Dachaufbauten zulässig. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind ausschließlich bündig mit dem Satteldach / Walmdach herzustellen.

- 5.2 Im Sondergebiet SO Nahversorgung sind Dachgauben / Zwerchgiebel unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im südlichen Baucorpus sind SO Nahversorgung sind Satteldächer oder Walmdächer ausschließlich für rot-braunen Dachziegel oder ähnlich wirkendes Material einzuordnen. Für die Dachneigung dürfen im gesamten Planungsgebiet 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 30% der Gesamtlänge zulässig. Die Dachgauben / Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2 m zur jeweiligen Giebelaußenwand einhalten. Je einzelner Dachgaube / Zwerchgiebel ist maximal eine Dachgaube zulässig.
- 5.5 Im WA 3 sind Dachgauben/Zwerchgiebel ausschließlich nach Süd-Westen orientiert zulässig.
- 6 Bauweise und Baugrenzen**
- 6.1 Im WA 1 und WA 2 darf die Baugrenze durch Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 7 m je Baukörper überschritten werden.
- 7 Nebenanlagen**
- 7.1 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Bauräume und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielflächen, Gartenbüschen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m², Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Fahrradstellplätze und Wege innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen.
- 7.2 Spielflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, herzustellen.
- 8 Stellplätze**
- 8.1 Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenbrunn in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- 9 Werbeanlagen**
- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im SO Nahversorgung zulässig.
- 9.2 Es ist ausschließlich ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 9 m und einer Breite von maximal 1 m im Bereich der Zu- und Zufahrt zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen an der Fassade sind als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen über der Dachauf- oder Oberkante Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.
- 9.5 Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- 9.6 An dem südlichen Gebäude im SO Nahversorgung ist Werbung ausschließlich an der Ost- und Nordfassade zulässig.
- 10 Einfriedungen und Wände**
- 10.1 Einfriedungen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Einzinfriedung der Stellplatzanlage im SO Nahversorgung sowie Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.
- 10.2 Einfriedungen sind nur als schallschützende vertikale Drahthelmschirme mit einer Höhe von 1,10 m sowie einer Heckenunterpflanzung zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.
- 10.3 Die zulässige Wand im SO Nahversorgung ist mit einer maximalen Höhe von bis zu 4 m zulässig. Sie ist ausschließlich als Holz-GK-Konstruktion zulässig.
- 11 Grünordnung**
- 11.1 Die Beflaggung der freiliegenden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Entsprechende Bäume und Strucher sind gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.11.10 zu entsprechen.
- 11.2 Für nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume 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 artreiche Wiesen oder blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Pflanzflächen grünemisch herzustellen, zu pflanzen und zu erhalten, innerhalb von als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind Spielflächen, Gartenbüschen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m², Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten und Wege allgemein zulässig.
- 11.4 Parkartig zu gestaltende Flächen sind als Rosenflächen und Spielflächen herzustellen.
- 11.5 Nebenwändige Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind innerhalb der als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen zulässig.
- 11.6 Beim Veit von Bäumen, die gemäß Planzeichen C.3 als ökologisch wertvoll festgesetzt sind, ist pro großem Baum ein großer standortgerechter, heimischer Laubbau mit einer Pflanzqualität gem. D.11.10 nachzupflanzen.
- 11.7 Im SO Nahversorgung ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau sowie zwei heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen. Erhaltene Bestandsgehölze, die den Mindestpflanzqualitäten gemäß D.11.10 entsprechen, sowie Nachpflanzungen gemäß D.11.6 können darauf angerechnet werden.
- 11.8 Öffentl der Putzbrunner Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 11 großen standortgerechten Laubbäumen gem. Pflanzqualität D.11.10 herzustellen. Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden. Die Baumreihe ist in einem Baumgraben zu pflanzen. Der Baumgraben ist mit einer arten- und blütenreichen Wieseneinrichtung aus heimischen, standortgerechten Arten herzustellen.
- 11.9 Entlang der Planstraße im Wohngebiet sind mindestens 7 große oder mittlere standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzqualität D.11.10 zu pflanzen.
- 11.10 Bäume, die geplant werden, müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
- Große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm
 - Mittlere Laubbäume (Endwuchshöhe 10 < 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm
 - Kleine Laubbäume (Endwuchshöhe < 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 11.11 Bei Planung von großen Bäumen in Belagflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 12 m² auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestfläche von 0,80 m vorzusehen.

- 11.12 Im Bereich von Belagflächen sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist.
- 11.13 Nebenanlagen wie Müllbehälter, Carports, Garagen oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten, geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefasaden sowie die nicht transparenten Teile von gem. Ziff. D.9.7 zulässigen Wänden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.14 Flachdächer sind extensiv mit einer bilienreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Die durchwurzelbare Schicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 12 Emissionskontingente**
- 12.1 Im SO Nahversorgung sind ausschließlich Betriebe zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:
- | Teilfläche | Lärmkontingente LEK | |
|------------------|---------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| SO Nahversorgung | 59 | 44 |
- 12.2 Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:
- | Sektor | Zusatzkontingente | |
|--------|-------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| A | 0 | 0 |
| B | 6 | 6 |
| C | 4 | 4 |
| D | 10 | 10 |
| E | 6 | 12 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren (A) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEK durch LEK.j zu ersetzen ist.
- 12.3 Anhand von schallechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsantrag von ausstrahlenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 13 Immissionschutz**
- 13.1 Die gemäß Planzeichen A.7.18 - 7.21 festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile erf. R'w, ges sind einzuhalten, sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter gelegenen schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach das gesamte Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- 13.2 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenanteile ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen. Die Festlegung der Schalldämmmaß für die Fenster bestimmen sich nach VDI 2719.
- 13.3 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die gem. A.7.18 - 7.21 gekennzeichneten Fassadenanteile über Fenster nach Süden belüftet, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 13.4 Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein. Für Außenbereiche, wie beispielsweise Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien und offene Loggien sind an den im WA mit Planzeichen A.7.18 bis 7.21 gekennzeichneten Fassaden unzulässig, jedoch nach abgewichen werden, wenn das erforderliche, festgesetzte Schalldämmmaß gemäß Planzeichnung durch passive Schalldämmmaßnahmen wie Verglasungen etc. in diesen Außenbereichsbereichen eingehalten werden kann.
- 13.6 Das Gebäude im WA 2 darf erst hergestellt werden, wenn durch die Bebauung im WA 1 oder durch Schallschutzmaßnahmen, verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.
- 14 Gemeinschaftsanlage**
- Die gem. Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftsanlage dient der Unterbringung einer Spielplätze für die gemeinsame Nutzung durch die Anlieger der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

- Im Bereich gekennzeichnete Bodenränderbereiche, die planungsbedingt über- oder unterbaut werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologisch Ausgrabungen als Ersatzmaßnahme durchzuführen, sofern eine konservative Überdeckung nicht möglich ist.
- In gekennzeichneten Bodenränderbereichen, in denen nicht oder nur oberflächlich in den Boden eingegriffen wird (z.B. offene Stellplätze), sind konservative Überdeckungen zu prüfen.
- Sollten außerhalb der bekannten Bodenränderflächen während der Bauarbeiten weitere Bodenränderbereiche festgestellt werden, unterliegen diese – ebenso wie die Funde innerhalb bekannter Bodenränderflächen – der Mitteilungspflicht an die zuständige Denkmalschutzbehörde. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Im Falle einer archäologischen Ausgrabung sollte bei der Verwirklichung des Bebauungsplans vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- 7 Allisten
- 7.1 Sollen bei den Ausgrabungen im Geltungsbereich optische oder organoleptische Befunde festgestellt werden, unterliegen diese – ebenso wie die Funde innerhalb oder außerhalb der Allisten – der Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG die zuständige (Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 8 Voranreder Bodenschutz**
- 8.1 Es ist die Stellplatzsatzung mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächenanspruchnahme 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 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder auf dem Grundstück nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 9 Vogelzug**
- 9.1 Um Vogelzug an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 2 m² vogelgeschützende Maßnahmen zu treffen. Das Maßnahmenkatalog „Vogelzug an Glasflächen vermeiden“ des LUfM 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 Abriss der Hütte sollte im Winterhalbjahr (1. November bis 1. März) durchgeführt werden. Vor dem geplanten Abriss ist die Hütte (Innenraum) in jedem Fall von einem Fachbiologen auf Fledermausnester bzw. auf Wochenstuben von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind ggf. (CEF-)Maßnahmen zu ergreifen und vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- M2:** Vermeidung von Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitate und Verbundlebensräume von Fledermäusen und Bruhvögeln. Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten oder Nachleuchtlampen) und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungsrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Lichtverbreitungscharakter. Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.
- 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. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nest-, Liege- und Aufzuchtzeiten der Bruvögel 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 wurden gemäß schallechnischer Untersuchung vom 17.05.2018 bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente für die festgesetzte SO Nahversorgung festgelegt.
- 11.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schalldämmmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:
- Die Fahwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahwege ungelaste Pflastersteine verwendet werden.
 - Technische Anlagen und Aggregate sollten im nördlichen Bereich von Gebäuden „stiller“ und nach Norden ausgebaut werden.
 - Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 12 Grünordnung**
- 12.1 Im Bereich von versiegelten Flächen wie Stellplätzen und Zufahrten sind Bäume nur in spartenfreien und ausreichend großen Baumgruben gem. ZIV-Vegeta-WG (Zuständige technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsstochsichten) zu pflanzen. Demnach ist bei Großbäumen im Regelfall eine offene Bodenfläche von 24 m² und eine Baumgrubenfläche von mindestens 1,5 m herzustellen, sodass pro Baum insgesamt ein Gesamtverzweckraum von 36 m² zu Verfügung steht. Alternativ können 2 m² offene Bodenfläche und 1,5 m Baumgrubenfläche herangezogen werden, sofern ein bewässerter Verzweckraum unter geeigneten Verhältnissen entsteht wird und dem Baum ein Gesamtverzweckraum von insgesamt 36 m² zur Verfügung steht.
- 12.2 Im Bereich von versiegelten Flächen sind nicht zwingend heimische Arten, sondern standortgerechte Baumarten zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass robuste Arten oder Sorten, beispielsweise aus der Gattung Straßenbaumreihe, verwendet werden.
- 12.3 Im Bereich von Spielplätzen dürfen ggf. Gehölze bzw. Gehölzarten, die im Bereich [Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau] „Gehölzarten in Gärten und Grünanlagen“ in der neuesten Fassung mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.
- 6 Denkmalschutz**
- 6.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erkundung gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erläuterungsverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-IP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Bei Planung von Bäumen im Bereich von Kanalkassen ist eine Mindestabstand von 2,5 m zum Kanal einzuhalten.
- 13 Pflanzliste**
- Große Laubbäume**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnus |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Mittelgroße Laubbäume**
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre i.S. | Feld-Ahorn |
| Prunus avium i.S. | Berg-Kirsche |
| Sorbus aria | Echle Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Kleine Laubbäume**
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Prunus domestica i.S. | Zwetschge |
| Pyrus communis i.S. | Birne |
| Pyrus domestica i.S. | Kultur-Birne |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Malus domestica i.S. | Kultur-Apfel |
- Sträucher**
- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Blaubeere |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Catalpa monnina | Engfingiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweifelfleiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhüchen |
| Fraxinus excelsior | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rosa Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Waldiger Schneeball |
- Extensive Dachbegrünung**
(Substratschicht 8-10 cm; Löss/Birn-Gemisch mit 8-10% Humusanteil)
- Adonisbläue, Behaarer Götter, Kugel-Lauch, Färberkamille, Färberwärlitz, Gelbkraut, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wilderdost, Schwarzer Gailkraut, Purgelbkeel, Natterkopf, Tzop, Pechmelke, Sandlingkraut, Große Braunelle, Spensbeinblei, Milddauerpfleifer, Purpur-Feldthelle, Gewöhnlicher Thymian
- 14 Eingangsregelung**
- 14.1 Es entsteht ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 10.115 m². Davon werden 930 m² innerhalb Fl. Nr. 1177/1 der Gemarkung Hohenbrunn nachgewiesen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hohenbrunn. Entwicklungsziele der Kompensationsfläche ist die Umwandlung einer Altgrasweide in eine Grünflächenanlage. Die Kompensationsmaßnahme wird zu 50 % als Ausgleich anerkannt, sodass eine Grundfläche von 1.860 m² umgewandelt wird. Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von 9.285 m² wird in der Gemeinde Neuching (LK Erding) innerhalb den Fl. Nrn. 903 (3.648 m²) und 1782 (7.338 m²). Gemarkung Obeneuching, erbracht. Die Flächen befinden sich in Privatigentum. Entwicklungsziele der Maßnahme ist jeweils die Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Grünflächen (Grünflächenanlagen). Die Sicherung der Kompensationsfläche auf den Fl.Nr. 903 und 1782 erfolgt im Durchführungsvertrag.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 ortsbekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Datierung 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.
- Die frühzeitige 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.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.2019 die Änderung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans in den Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hohenbrunn hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, den [Siegel]

Dr. Stefan Straßmair - Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt.

Hohenbrunn, den [Siegel]

Dr. Stefan Straßmair - Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenbrunn, den [Siegel]

Dr. Stefan Straßmair - 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

Entwurf	Datum
Vorentwurf	10.07.2018
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	01.08.2018
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2018
Entwurf	17.10.2019
Ausgangsbauweise	17.10.2019
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.10.2019
Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17.10.2019

PLANVERFASSER: DRAGONIR STADTPLANUNG GmbH, Chamer Straße 29, 80335 München

VORHABENTRÄGER: Bayerische Wohn- und Gewerbebau GmbH, Chamer Straße 4, 80347 Wilmerting

0 10 20 30 40 m

1:1.000