

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grundstücksgrenze

Flurnummer

866/6

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 4.1.6 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
- 4.1.7 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie demāß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- Die Ortsrandeingrünung ist zu mindestens 75% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzenliste mit einem Pflanzabstand von 1,25 m zu bepflanzen.
- Mindestpflanzqualitäten: Bāume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., StU18-20 Obstbaume: Hochstamm, 3xv., StU10-12
- An den Engstellen -geringer Abstand zwischen Eingrünung und Baugrenzen- sind Sträucher von max.3 m Breite anzupflanzen. 4.1.9 Die Pflanzung von Blau-Fichten, Lebensbäumen (Thuja) und anderen fremdländischen Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Strāucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm

- 4.2.1 Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten hat die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit
- von September bis Ende Februar zu erfolgen.
- 4.2.2 Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen hat über die durch die Vorhabensbereiche definierten Bereiche oder bestehenden Wege zu erfolgen.
- 4.2.3 Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen sind unzulässig. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht erlaubt.
- GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
- Garagen und Carports
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren
- 5.2.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen / der überbaubaren Flächen zulässig.
- Im WA 1 und WA 4 sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenlinden in der jeweils gültigen
- Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie außerhalb der Flächen für Anpflanzungen/Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung A17.2 als untergeordnete Nebenanlage
- i.S.des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialen befestigt werden.
- FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
- Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.
- Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
- Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazittönen zu decken.
- Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.. Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- Bis zu einer Außenwandlänge von 16,0 m ist je Traufseite 1 Quergiebel in einer Breite bis zu einem Drittel der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 5,0 m zulässig. Bei Außenwandlängen über 16,0 m sind je Traufseite 2 Quergiebel in einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Der First des Quergiebels ist mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.
  - Im Übrigen sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Aneinandergebaute Wintergärten bei Doppelhäusern müssen profil- und gestaltungsgleich ausgeführt werden.
- Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzanbau ist zulässig.
- Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profil- und gestaltungsgleich auszuführen.
- ABSTANDSFLÄCHEN
- 7.1 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung wird angeordnet.
- 8.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 8.2 Gebäude sind bis zur Oberkante Rohdecke EG bzw. bis mindestens 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Keller sowie sämtliche Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchführungen etc., sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
- Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.
- 9.3 Es sind nur Maschendrahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
- Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
- Zur Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind die Schalldamm-Maße gemäß Festsetzungen durch Planzeichen A) 8.6 zugrunde zu legen. An allen anderen nicht gekennzeichneten Fassaden muss das Schalldämm-Maßmindestens R'w,ges = 35 dB betragen.
- Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. 10.2 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. 10.3 Im gesamten Geltungsbereich müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer),
- Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldammlüfter, u.a. 10.4 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungs-
- verfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldamm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L<sub>WA</sub> = 50 dB(A) nicht überschritten wird und einen Mindestabstand von 7 m zum nächstgelegenen Immissionsort einhält. Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- D. HINWEISE DURCH TEXT
  - Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Hohenlinden in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind in der Planfolge vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
- Feuerwehrzufahrten und zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:
- Es wird darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden.
- Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer Linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Gründwasser"(TRENGW) einzuhalten.
- Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
- https://www.lfu.bayern.de/wasser/umganq\_mit\_niederschlagswasser/versickerunq/erlaubnisfreie\_versickerunq/index.htm
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\_was\_00157.htm Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.
- Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation müss mindestens an das HQ 100 angepasst sein.
- Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hohenlinden altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
- **Immissionsschutz**
- Auf die Prognose der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen sowie der Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen, Gemeinde Hohenlinden, Bebauungsplan Br. 29 "Altstockach", Bericht Nr. 5462/B1/mec, 09.07.2019, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, München, wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, bei der Grundrissorientierung darauf zu achten, dass Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf der leiseren Südseite angeordnet werden sowie die Garagenbauwerke im Bereich der Hauptstraße zusammenzulegen und so zu gestalten, dass sie als Lärmabschirmung gegenüber dem Verkehrslärm dienen können.
- Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen aufreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmälrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müsser Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorqungsleitungen einhalten. Bei Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimm Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die erforderlichen Kabelverteiler bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund anzuordnen, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- 10. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Hohenlinden zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Stiel-Eiche

Für die Bepflanzungen sind überwiegend folgende Arten zu verwenden: Băume 1. Wuchsordnung

Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Spitz-Ahorn

TILIO CULUATO WIIITEL-LITUE				
Bāume 2. Wuchsordnung	9			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Obstbāume	lokaltypischer Sorten	
Sträucher			,.	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	
Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa multiflora	Vielblütige Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		-	
Bezüglich vorhandener	Baumbestände sind die Vorscl	nriften nach DIN 18920:2017-	-07 zum Schutz von Bäumen und	

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 Art. 53 des Gesetzes zur Ausführun des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzule in dem insbesondere die Bepflanzung sowie die Art der Flächenbefestigungen im Außenraum etc. gemäß den Festsetzunge dieses Bebauungsplans nachzuweisen ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

Acer platanoides

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Altstockach-Ost" qemāß § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2019 qemāß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
  - Mit der Planfassung vom 28.10.2019 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 31.10.2019 bis 15.11.2019 gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 09.01.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13b i.V.m. §13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 4 Abs. 2 B in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 09.01.2020 beteiligt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 27.01.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauG
- der Zeit vom 13.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 stattgefunden. Gleichzeitig fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.
- Die Gemeinde Hohenlinden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14. gemāß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Ludwig Maurer, Erster Bürgermeister Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 29 "Altstockach-Ost" wurde am ... 19.05. 2020 .... gemäß § 10

Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 29 "Altstockach-Ost" mit Begründung in der Fassi vom 14.04.2020 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalte und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Hohenlinden, den. 20.05.2000

## GEMEINDE HOHENLINDEN

Landkreis Ebersberg

Reg.Bez.Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 "Altstockach Ost" mit integrierter Grünordnung

im Verfahren nach § 13b BauGB

Plandatum: 28.10.2019, geändert 27.01.2020, geändert 14.04.2020



Die GEMEINDE HOHENLINDEN erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2020 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

Erster Bürgermeister Ludwig Maurer

Plangeber: Gemeinde Hohenlinden vertreten durch Erster Bürgermeister Ludwig Maurer Rathausplatz 1 85664 Hohenlinden C ARCHITEKTA

Bearbeitung: Bebauungsplan: Ferdinand Feirer-Kornprobs

Filzenweg 19

ARCHITEKT Architekt + Stadtplaner 83071 Stephanskirchen

Bauer Landschaftsarchitekten Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Worth