

GEMEINDE HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

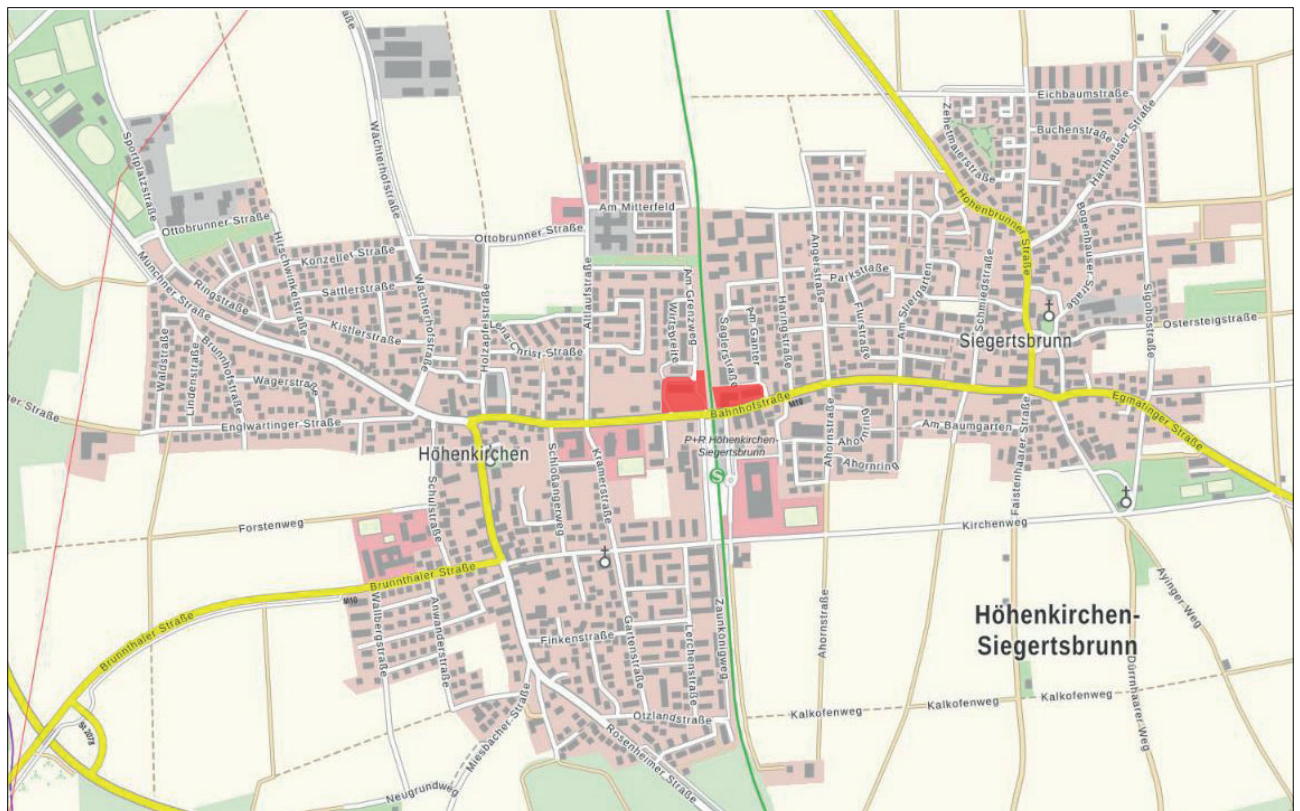


BEBAUUNGSPLAN HS 55

für die Grundstücke mit den Flurnummern
111/3 (Teilfläche), 111/16, 111/17, 111/75, 111/76, 111/77, 111/39
der Gemarkung Höhenkirchen

sowie für die Grundstücke mit den Flurnummern
164/2, 164/141, 164/142, 164/144, 164/145, 164/146
der Gemarkung Siegertsbrunn

Fassungsdatum: 16.09.2021

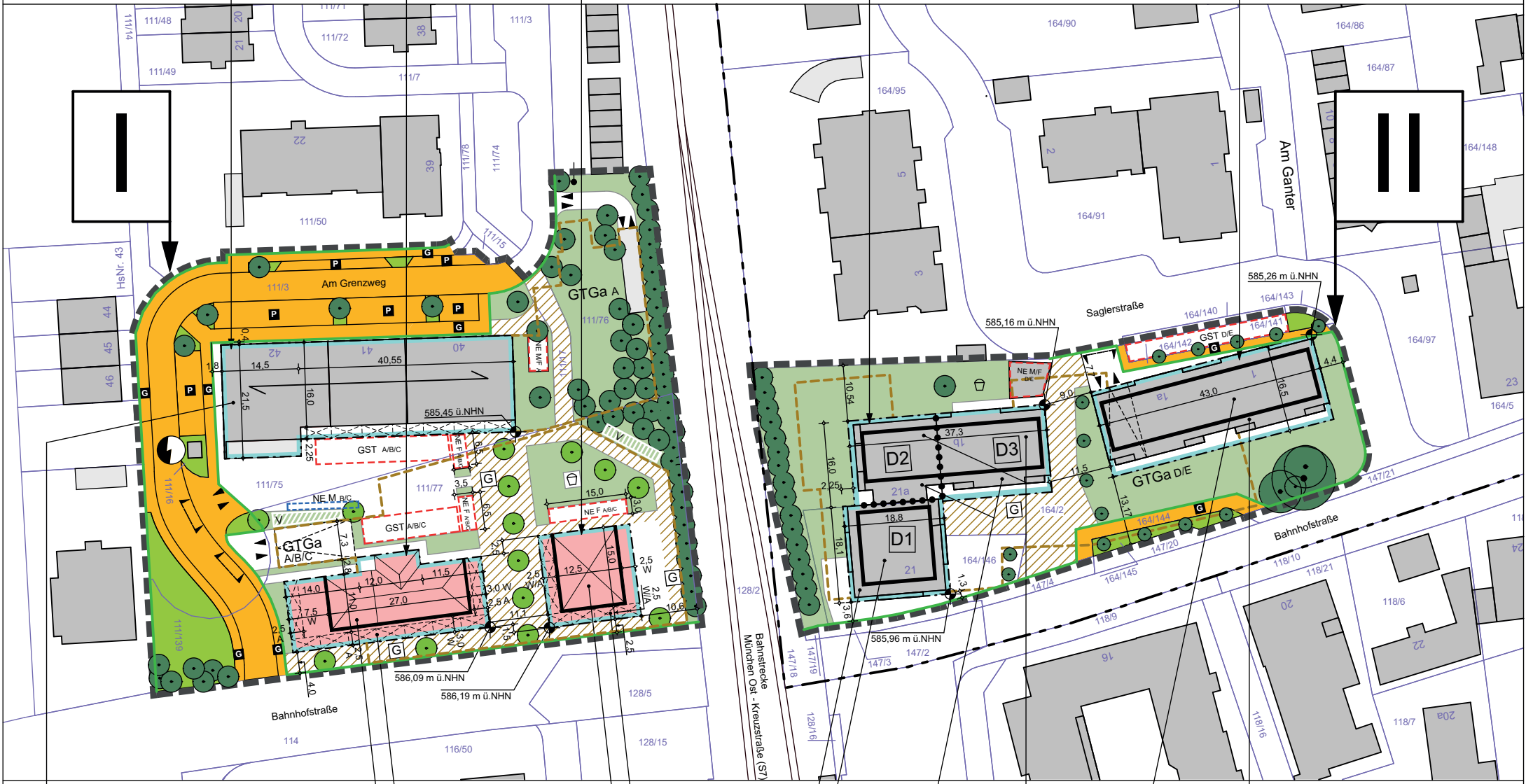


ENTWURF

Verfasser:

Peter Luedicke, Architektur + Stadtplanung
Hans-Mielich-Platz 2, 81543 München, Tel. 089 / 44119944
info@peter-luedicke.de

A	MI (A 3.3) GF 2340 m ² GR 1051 m ²	B	MI: (A 3.3) GF 1750 m ² GR 555 m ²	C	MI: (A 3.3) GF 1025 m ² GR 307 m ²	D	MI (A 3.3) GF 2910 m ² GR 790 m ²	E	MI (A 3.3) GF 2120 m ² GR 610 m ²
----------	--	----------	--	----------	--	----------	---	----------	---



III+D WH 10,20 SD 30°-35°	IV WH 13,15m WD 10-15°	III WH 10,05m FD	IV WH 13,35m WD 10-15°	III WH 10,55m FD	III WH 10,25m FD	IV WH 12,80m WD 10-15°	III WH 9,50m FD	IV WH 12,10m WD 10-15°	IV WH 12,10m WD 10-15°	III WH 9,50m FD
---------------------------------	------------------------------	------------------------	------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------------	-----------------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn erlässt auf der Grundlage der

§2 Absatz 1, der §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanZV),

Art. 81 und 6 Absatz 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),

Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),




sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), alle jeweils in der zum
Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung in der Fassung vom sowie den
Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und
Hinweisen (durch Planzeichen und Text) in der Fassung vom

A - FESTSETZUNGEN

1.0 Untergliederung des Geltungsbereiches

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

2.0 Verhältnis zu kommunalen Satzungen und Verordnungen

- 2.1 Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn in der jeweils gültigen Fassung ergänzend.

3.0 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 3.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Beherbergungsbetriebe
 - Vergnügungstätten
 - Spielhallen
- 3.3 Im Mischgebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss:

Bauräume A, B, C, D1, D3:

- Geschäftsnutzung
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- kommunale Einrichtungen
- Praxen

Bauraum D2:

- Wohnnutzung
- Büronutzung
- freie Berufe
- Praxen

Bauraum E:

- Wohnnutzung

Obergeschosse:

Bauraum A, B, C, D1, D2, D3:

- Wohnnutzung
- Büronutzung
- freie Berufe
- Praxen

Bauraum E:

- Wohnnutzung

Bauraum B, Terrassengeschoß (IV):

- Café, Gastronomie mit Freischankfläche auf Dachterrasse

4.0 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der Nutzung vorhandener Gebäude (Bauräume A, D, E) wird in seinem Bestand festgesetzt. Ermittelte Werte zu GF, GR und WH siehe Planzeichnung.

4.2 Maß der Nutzung für neue Gebäude (Bauräume B und C):

Bauraum B:

GF 1750 m ²	Geschoßfläche als Höchstmaß	1750 m ²
GR 562 m ²	Grundfläche als Höchstmaß	555 m ²

Bauraum C:

GF 1025 m ²	Geschoßfläche als Höchstmaß	1025 m ²
GR 307 m ²	Grundfläche als Höchstmaß	307 m ²

4.3 Die zulässige Gesamt-Grundfläche darf bei der Flur-Nr. 111/77 (Bauräume B und C) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GR von 2680 m² überschritten werden.

4.4 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. vier Vollgeschosse

4.5 Maximale Wandhöhe

4.5.1 WH 10,55 m Wandhöhe in m
über dem Höhenbezugspunkt (A9.2) als Höchstmaß, z.B. 10,55 m

4.5.2 Höhendefinition:
Die Wandhöhe bezeichnet das Maß vom unteren Bezugspunkt (Höhe m ü. NHN, siehe Planzeichen A 9.2) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika.

4.6 Abstandsflächen

Abweichend vom Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn vom 19.01.2021.







5.0 Baugrenzen

5.1  Baugrenze

5.2 Bei Bauraum B dürfen die südlichen Baugrenzen für Balkone bis zu einem Höchstmaß von 1,00 m überschritten werden. Die maximale Gesamtlänge der Balkone beträgt entsprechend Art. 6 Absatz 6 Satz 1 a BayBO ein Drittel der Breite der Außenwand.

5.3 Überschreitungen nach A 5.2 sind bei der Berechnung der GR zu berücksichtigen.

6.0 Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|-------------------------------------|
| 6.1 |  | öffentliche Verkehrsflächen |
| 6.2 |  | öffentlicher Gehweg |
| 6.3 |  | öffentliche Parkplätze |
| 6.4 |  | Zu- und Ausfahrt (in Fahrtrichtung) |
| 6.5 |  | Ein- und Ausfahrtsbereich |
| 6.6 |  | Straßenbegrenzungslinie |

7.0 Grünordnung

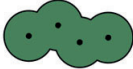
7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen inklusive derjenigen oberhalb der Tiefgarage ist gemäß Planzeichen und den textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.2 |  | Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen |
|-----|---|--|

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, die nicht als Stellplatzflächen, Zu- und Umfahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Zugänge genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen. Neben den festgesetzten Baumpflanzungen sind Rasen, Staudenbeete, Bodendecker oder Sträucher zulässig.

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 7.3 |  | Strassenbegleitgrün |
|-----|---|---------------------|

- | | | |
|-----|---|------------------|
| 7.4 |  | Baum zu erhalten |
|-----|---|------------------|

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 7.5 |  | Gehölze zu erhalten |
|-----|---|---------------------|

- | | | |
|-----|---|------------------|
| 7.6 |  | Baum zu pflanzen |
|-----|---|------------------|

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 7.7 |  | Fläche für Spielplatz |
|-----|---|-----------------------|

7.8 Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:
 - mittelgroße Bäume (II. Ordnung, 10-20 m Endwuchshöhe, 20-25 cm Stammumfang)
 - kleine Bäume (III. Ordnung, bis 10 m Endwuchshöhe, 18-20 cm Stammumfang)
 Die Verwendung von Baumscheibenabdeckungen in Verbindung mit überpflasterbaren Baumgrubensubstraten und die Verwendung von Baumpodesten ist zulässig.

7.9 Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

- 7.10 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können geringfügig (bis zu 5 m) verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden.
- 7.11 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 7.12 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 7.13 Mindestens die Ost- und Westfassaden der Gebäude in den Bauräumen B und C sind durch bodengebundene Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen oder durch wandgebundene Fassadenbegrünungssysteme zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

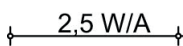
8.0 Befestigte Flächen

- 8.1  Private Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (s.a. Festsetzung A 8.2 und A 8.3)

Als Materialien werden festgesetzt:

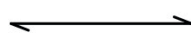
- 8.2 Für offene Stellplätze:
Beläge, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge; Pflaster mit ungebundener, weiter, sickerfähiger Fuge; wasserdurchlässiges Pflaster).
- 8.3 Für private Erschließungsflächen:
Asphaltbeläge, Pflasterbeläge; soweit möglich soll wasserdurchlässiges Pflaster oder Drainasphalt verwendet werden.

9.0 Vermaßung

- 9.1  2,5 = Vermaßung in Meter, z.B. 2,50 m
W = Maßbezug auf Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
A = Maßbezug auf Tiefe der Arkaden


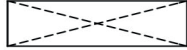


- 9.2  Bezugspunkt für Wandhöhe, z.B. 586,19 m ü.NHN (Bezugssystem DHHN16)




10.0 Dächer

- 10.1  zulässige Firstrichtung bei Satteldächern
- 10.2 SD 30 - 35° symmetrisches Satteldach, zulässige Dachneigung 30 bis 35°
- 10.3 WD 10 - 15° Walmdach / Zelt Dach, zulässige Dachneigung 10 bis 15°
- 10.4 FD Flachdach (Freiflächen Terrassengeschosse)
- 10.5 Dachgestaltung
- 10.5.1 Als Dacheindeckung von Satteldächern sind Schuppendeckungen in naturrot bis braun zulässig.

- 10.5.2 Als Dacheindeckung von Walmdächern sind nichtglänzende Metalleindeckungen in grau bis silber oder aus Kupfer zulässig.
- 10.5.3 Dachgauben sind nur bei Satteldächern und unabhängig von den Festsetzungen der Wandhöhe bis zu einer Höchstbreite von 200 cm zulässig.
- 10.5.4 Die Summe der Breite aller Dachgauben bzw. Dachflächenfenster je Dachseite darf 40% der zugeordneten Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.5.5 Dachüberstände sind an den Trauf- und Giebelseiten bis maximal 100 cm zulässig.
- 10.5.6 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei gleicher Neigung wie die Dachhaut als Auf- oder In-Dach-Montage zulässig.
- 10.5.7 Mindestens 25 % der Dachterrassenflächen (Freischankflächen) bei Bauraum B sind intensiv zu begrünen. Bauliche Einfassungen von Pflanzungen mit unterschiedlichen Höhen sind dabei zulässig.
- 10.5.8 Dächer von Tiefgaragen-Rampenbauwerken sind extensiv zu begrünen.

11.0 Sonstiges

- 11.1  Flächen mit Gehrecht, dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit
- 11.2  Arkade (Bauräume A, B, C)
- 11.3.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NE), zwingend zu überdachen
M = Müll
F = Fahrräder
A/B/C = Zuordnung zu den Baufeldern, z.B A/B/C
- 11.3.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NE), ohne Einhausung und Überdachung, für die temporäre Aufstellung von Müll der Bauräume B und C (Müllabfuhr)
- 11.4 Die Müllbehälter der Bauräume B und C sind als Gemeinschaftssammelbehälter unterirdisch in den unterbauten Flächen unterzubringen.
- 11.5 Stellplätze
- 11.5.1 Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn in der jeweils gültigen Fassung.
- 11.5.2 Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk zu errichten.
- 11.5.3 Die Decke der Tiefgarage im Bereich der Bauräume B und C ist mit einer Mindestüberdeckung von 50 cm unter das zukünftige Geländeniveau abzusenken. Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 8 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m vorzusehen.

- 11.5.4  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST)
A/B/C = Zuordnung zu den Baufeldern, z.B. A/B/C
- 11.5.5  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa)
A/B/C = Zuordnung zu den Baufeldern, z.B. A/B/C
- 11.5.6  Rampe Tiefgaragen

11.6 Fassaden

- 11.6.1 Spiegelnde, blendende oder stark reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Naturstein und Sichtbeton sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Putzfassaden sind in gedeckten Weißtönen oder in hellen oder erdfarbenen Farbtönen auszuführen.
- 11.6.2 Bei Bauraum B und C müssen die Nordfassaden des obersten Vollgeschosses oberhalb der Attika um mindestens 10 cm gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückgesetzt sein und farblich oder in Material und Oberfläche abweichen.

11.7 Einfriedungen

- 11.7.1 Einfriedungen privater Gärten sind auf 100 cm Höhe begrenzt. Zulässig sind nur Zäune aus Drahtgeflecht oder Stabgitter.

11.8 Werbeanlagen

- 11.8.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Sie sind nur auf einheitlicher Höhe im Bereich zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig.
- 11.8.2 Ein freistehender Werbepylon bis höchstens 500 cm Höhe ist an geeigneter Stelle als Hinweis auf die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses von Bauraum A zulässig.

11.9 Flächen für Versorgungsanlagen

- 11.9.1  Elektrizität, Trafostation








12.0 Immissionsschutz

Verkehrsräusche

Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des gesamten Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.


B - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 1.0  Grenze der Gemarkung
- 2.0  Geltungsbereich Teil I, Geltungsbereich Teil II
- 3.0  Bestehende Flurstücksgrenzen
- 4.0  Flurstücksnummer, z.B. 111/77
- 5.0  Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 6.0  Vorgeschlagene Bebauung und Dachgeometrie
- 7.0  Untergliederung Bauraum nach zulässiger Nutzung
- 8.0

BAURAUM	Nutzungsart
	Geschossfläche
	Grundfläche

 Nutzungsschablone 1,
ggf. mit Verweis auf textliche Festsetzung
- 9.0

Anzahl der Geschosse
Wandhöhe
Dachform

 Nutzungsschablone 2
- 10.0  vorgeschlagene Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

11.0 Erschließungsvoraussetzungen:

11.1 Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

11.2 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als erweitertes Trennsystem ausgeführt.

11.3 Niederschlagswasser:

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzu beziehen.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasser-

rechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Da aus Platzgründen eine Flächen- und Muldenversickerung ausscheidet, ist die Versickerung über Rigolen und Sickerschächte sicherzustellen. Die im Plan vorgeschlagenen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Flurnummer 111/77 (siehe Planzeichen B 10.0), sind nur als Vorschlag zu verstehen und bei der Objektplanung zu prüfen und ggf. neu festzulegen.

Hinweis zu Flurnummer 111/77: Da es sich hier um einen Altstandort handelt, ist für die Niederschlagswasserbeseitigung darauf zu achten, dass diese nur über nachweislich unbelasteten Böden errichtet werden kann.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

11.4 Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt circa 29 m. Daher ist mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Beeinträchtigung des Bauvorhabens durch Grundwasser zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

11.5 Wassergefährdende Stoffe:

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

11.6 Bodenschutz:

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

11.7 Starkregenereignisse:

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

12.0 Die Vorgaben der Telekommunikationsunternehmen sowie der Ver- und Entsorger sind bei Tiefbauarbeiten zu beachten.

13.0 Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich befinden sich lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege zwar keine Verdachtsflächen für Bodendenkmäler, dennoch sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

- 14.0 Altlasten:
Die Fläche der Flurnummer 111/77 ist aufgrund einer ehemaligen Vornutzung durch die Firma Heilit + Wörner (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, festgestellt durch die technische Gewässeraufsicht) als Altstandort einzuordnen.
Abbruch und Erdaushub müssen vor den Abriss- bzw. Aushubarbeiten mittels eines Konzepts mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Die Erdbaumaßnahmen sind durch ein nach § 18 BBodSchV anerkanntes Fachbüro zu begleiten.
Die hergestellte Baugrubensohle sowie die Böschungen sind im Anschluss freizumessen und zu dokumentieren.
Für alle anderen Bereiche gilt: Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 15.0 Dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan in 3-facher Ausfertigung beizufügen, in dem die festgesetzten Maßnahmen nachzuweisen sind. Der Vollzug der Maßnahmen ist 1 Jahr nach Fertigstellung der Gemeinde anzuzeigen.
- 16.0 Außenbeleuchtung:
Zulässig sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme und Natriumdampf-Niederdrucklampen.
Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung dürfen nur nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme verwendet werden.
- 17.0 Immissionsschutz:
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221039 / 2 vom 12.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.
Ergänzend zu den genannten Festsetzungen sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Aufgrund des Überschreitens der Lärmsanierungswerte (60 dB(A) nachts) während der Nachtzeit an den Südfassaden der Gebäude unmittelbar an der Bahnhofstraße bzw. an den West- / Ostfassaden der Gebäude an der Bahnlinie (vgl. Anhang A, Seite 3 und 4) wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.
- 18.0 Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 19.0 Kartengrundlage:
Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 03/2020, ergänzt durch Eintragungen aufgrund von Ortsbegehungen.
- 20.0 Alle DIN-Normen sowie die vorhabenbezogenen Fachgutachten, auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

C - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn hat in der Sitzung vom 24.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans HS 55 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans HS 55 in der Fassung vom 04.03.2021 hat in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans HS 55 in der Fassung vom 04.03.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans HS 55 in der Fassung vom 16.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans HS 55 in der Fassung vom 16.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vomden Bebauungsplan HS 55 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den

.....
Mindy Konwitschny, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt
Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den

.....
Mindy Konwitschny, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan HS 55 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan HS 55 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan HS 55 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.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den

.....
Mindy Konwitschny, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)