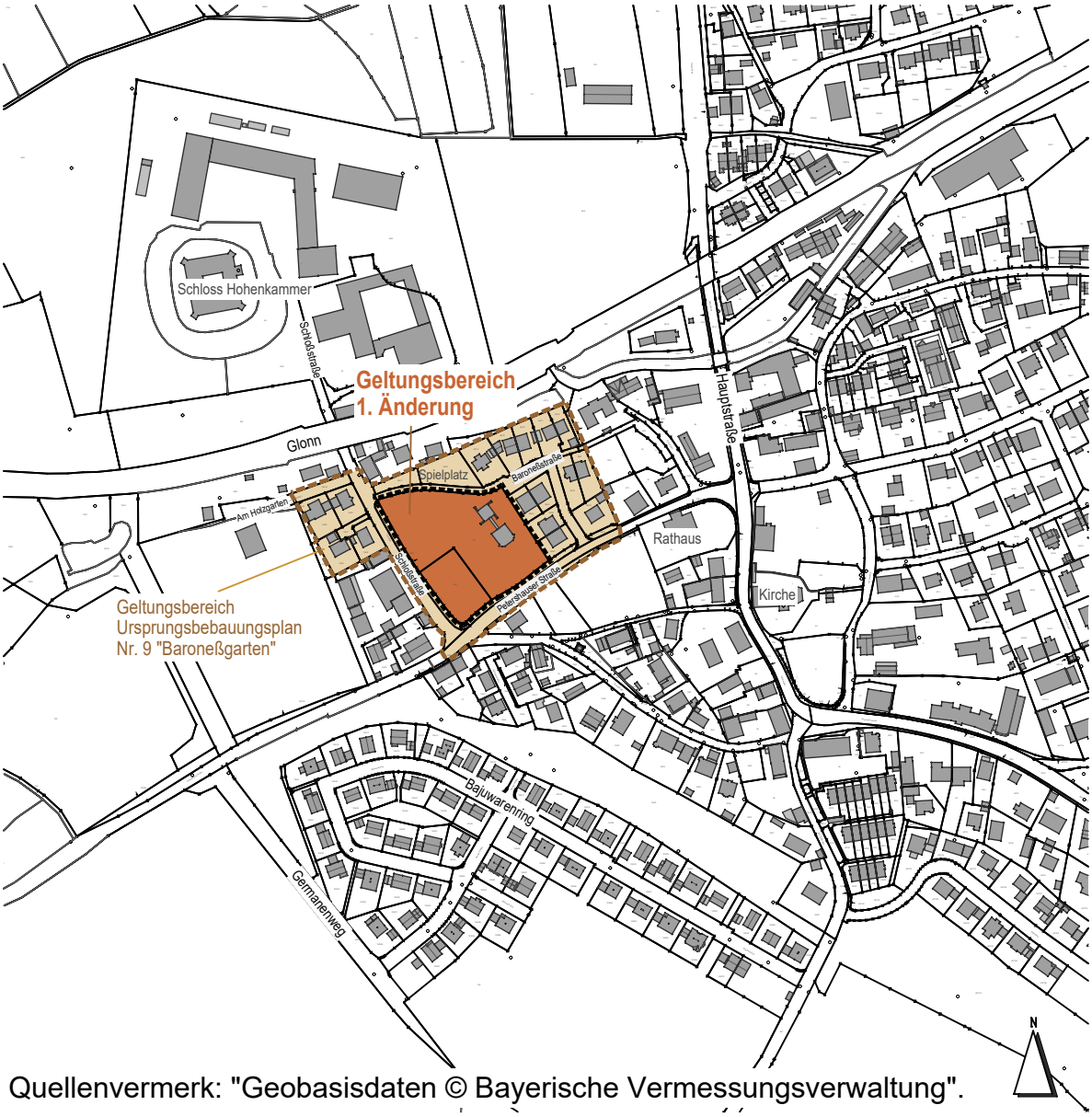
Gemeinde Hohenkammer - Landkreis Freising
Bebauungsplan Nr. 9 "Baroneßgarten"
1. Änderung

Mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Endfassung vom 23.07.2024



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

Die Gemeinde Hohenkammer
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt:

	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 5
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 6 - 7
	D. Festsetzungen duch Text	Seite 8 - 9
	E. Hinweise durch Text	Seite 10 - 11
	F. Verfahrensvermerke	Seite 12
Anhang:	Begründung	

Planungsstand:	Entwurf:	14.05.2024
	Satzungsbeschluss:	23.07.2024
	Datum des Inkrafttretens: nach § 10 BauGB	.....

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER BY AK 40 364

Gemeinde Hohenkammer:

Petershauser Straße 1
85411 Hohenkammer

.....

1. Bürgermeister Mario Andreas Berti

A. Planzeichnung M 1:1.000 Endfassung vom 23.07.2024

Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Hinweis:
Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen im Geltungsbereich

B.1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

B.1.1

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Freizeit, Kultur, Verein, Daseinsvorsorge und Brauchtumspflege vgl. textliche Festsetzungen Ziffer D.1

B.2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

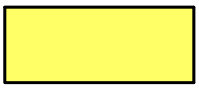
B.2.1 I — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: eins in Form von EG

B.2.2 WH 5,70 — Maximal zulässige Traufwandhöhe, z.B hier: 5,70 m Bezugspunkt vgl. Ziffer D.2.2 und D.8.

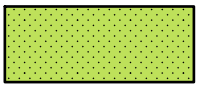
B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.3.1 Baugrenze

B.4. Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1  vorhandene, private Erschließungsfläche

B.5. Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

B.5.1  Private Grünfläche

B.5.2 vorhandener Baum, zu erhalten

B.5.3 vorhandener Kleinbaum / Strauch, zu erhalten

B.5.4 zu pflanzender Baum

B.5.4 vorhandene Hecke, zu erhalten

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.6. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

B.6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Niederschlags-wasserabflusses, hier: Mulde oder Rigole

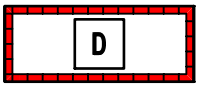
B.7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Nr.11 BauGB, § 9 Abs. 6 und 7 BauGB)

B.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

B.7.2 Umgrenzung von Flächen für vorhandene Nebenanlagen und Stellplätze.

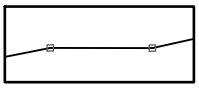
B.7.3 6 St Stellplatz, mit Angabe der Anzahl, z.B. 6 Stellplätze

B.7.4 

Einzelanlage, (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Baudenkmal Nr. D-1-78-133-3 (Villa), nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

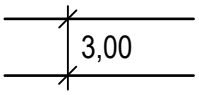
C.1.2

Flurstücks-Nummern, z.B. 58

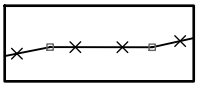
C.1.3 vorhandene Gebäude

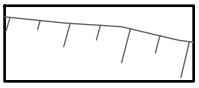
C.2. Kennzeichnungen:

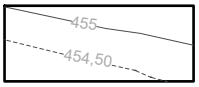
C.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des Ur-Bebauungsplans Nr. 9 "Baroneßgarten".

C.2.2 

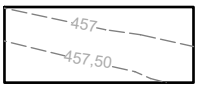
Maßzahlen (in Meter), z.B. drei

C.2.3  Aufzulösende Grundstücksgrenze

C.2.4  Vorhandene Böschung, nachrichtliche Übernahme aus Vermessung IB Karp, Buch a. Erlbach, 21.07.2022

C.2.5 

Bestehende Höhenlinien (Höhen über N.N., nachrichtliche Übernahme aus Vermessung IB Karp, Buch a. Erlbach, 21.07.2022)

C.2.6 

Ergänzung der Höhenlinien, nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Baroneßgarten" vom 22.11.1999

C.2.7

Bestehende Höhen (Höhen über N.N., nachrichtliche Übernahme aus Vermessung IB Karp, Buch a. Erlbach, 21.07.2022)

C.2.8

Bestehende Höhen (Höhen in m ü. N.N., nachrichtliche Übernahme aus Profilschnitten BayernAtlas vom 29.02.2024, Quelle: Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)

C.2.9

Kennzeichnung der Gebäude:
A = Vorhandene Villa (Baudenkmal)
B = Bestehendes Pavillongebäude
C = Geplantes Multifunktionsgebäude

C.2.10 Baum, zu entfernen

C.2.11 Baum, zu entfernen, vor Rodung besondere Maßnahmen gemäß D.9.3 zu treffen

C.2.12 60 m Abstandslinie zur Glonn, vgl. Hinweis E.4.3 zum 60 m Bereich

C. Hinweise durch Planzeichen

C.3. <u>Vergleichende Plandarstellung des Ur-Bebauungsplans Nr. 9 mit 1. Änderung, M=1:2.000:</u>

Planzeichnung Ur- Bebauungsplan Nr. 9 "Baroneßgarten", (gesamt) rechtskräftig seit 22.11.1999:

Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, "Baroneßgarten", Endfassung vom 23.07.2024:

Quellenvermerk oben und unten: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit, Kultur, Vereine, Daseinsvorsorge und Brauchtumspflege sind ausschließlich Gebäude für die genannten Nutzungen einschließlich Verbindungsgänge, die der Versorgung der Gebäude dienenden Technik- und Nebengebäude sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Fahrradstellplätze) zulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,3.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,45 überschritten werden.

D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wand- bzw. Firsthöhe darf 5,70 m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachaussenhaut mit der Außenwand bzw. Oberkante Attika. (Höhenlage Erdgeschoss vgl. D.8)

D.3 Bauweise, Abstandsflächen

D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.4.1 Dachform / Dachdeckung: Gebäude B: Flachdach
Gebäude C: Flachdach, extensiv begrünt

D.4.2 Dachneigung (DN): Gebäude B und C: 0°- 5°

D.4.3 Fassadengestaltung: Gebäude B und C: Nur Holzverschalung zulässig

D.5 Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude

D.5.1 PKW-Stellplätze sind, mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen, nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

D.5.2 Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, barrierefreie Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen mit Berechtigungsausweis aG, etc. sind auch außerhalb der Baugrenze und außerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen gemäß Ziffer B.7.2 zulässig.

D.5.3 Nebengebäude mit einer max. Fläche von 50 m² und einer max. Höhe von 2,80 m sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie der Versorgung dienen und in der Dimensionierung und Ausprägung untergeordnet sind.

D.5.4 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.6 Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Flächen für die Stellplätze sind mit Belägen auszubilden, die einen möglichst geringen Versiegelunggrad bewirken (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Pflaster mit ungebundenen Fugen, Kiesbelag).

D.7 Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen darf - mit Ausnahme des vorhandenen, zweiflügeligen Tores einschließlich der Mauerpfeiler südlich der Villa - maximal 1,20 m über der Oberkante angrenzende Geländeoberkante liegen.

D.8 Höhenlage der Gebäude

Höhenlage der Gebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude C darf maximal 0,30 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Gebäudes B liegen.

D.9 Grünflächen und Bepflanzung

D.9.1 Die vorhandenen Bäume gemäß Ziffer B.5.2 sind zu erhalten und bei Ausfall durch einen Baum gleichwertiger Art und Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 14/16 cm zu ersetzen.

D.9.2 Für die zu pflanzenden Bäume gemäß Ziffer B.5.3 sind Obstbäume als Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

D.9.3 Im Vorfeld der Rodungsmaßnahmen des älteren Obstbaumes (vgl. Hinweis durch Planzeichen C.2.11) westlich des Gebäudes B (vorhandenes Seminargebäude) ist im Sinne des Artenschutzes aufgrund der theoretischen Eignung als Bruthabitat (Totholz, hohler Stamm) die Begutachtung hinsichtlich von Funden von Fledermäuse, Insekten und Vögel erforderlich. Ggf. sind weitere geeignete Maßnahmen zu treffen, (z.B. One-way-Verschluss), um naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.04.2024, Auftrags-Nr. 8638.1/ 2024-JB, werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht überschritten.

E.2 Denkmalpflege

E.2.1 Im Planungsgebiet oder in direkter Umgebung finden sich keine Bodendenkmale.
Die nächstgelegen Bodendenkmale befinden sich gemäß Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege in ca. 100 m Entfernung nördlich der Glonnseite (Bereich von Schloss Hohenkammer) bzw. 200 m südlich in Bereich der Pfarrkirche St. Johannis Evangelist.
Unabhängig davon können sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.2.2 Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist innerhalb des Geltungsbereichs das Baudenkmal mit der Nummer D-1-78-133-3, Villa, Petershauser Str. 6, zu beachten.
Zum Schutz und der Pflege des Denkmals bedarf die Sanierung der Villa bzw. jedwede Veränderung des Baudenkmales nach Maßgabe des Art. 6 BayDSchG einer Erlaubnis. Erforderlichen Maßnahmen sind eng mit Vertretern der Denkmalschutzbehörden abzustimmen und Erlaubnisanträge zu stellen.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Demnach wird im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

E.4 Wasserwirtschaft

E.4.1 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4.2 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordung (NWFewiV) und technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten.

E.4.3 Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Baroneßgarten“ liegt teilweise im 60 m-Bereich der Glonn. Für bauliche Anlagen, die in diesem Bereich baugenehmigungsfrei errichtet werden dürfen, ist beim Landratsamt Freising ein Antrag auf eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 BayWG zu stellen.

E. Hinweise durch Text

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat Hohenkammer hat in der Sitzung vom 19.12.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 "Baroneßgarten, 1. Änderung" Ortsteil Hohenkammer beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

F.2 **Veröffentlichung (§ 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.05.2024 wurde mit Begründung in der Zeit vom 24.05.2024 bis 26.06.2024 veröffentlicht.

F.3 **Behördenbeteiligung (§ 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.05.2024 bis 26.06.2024 stattgefunden.

F.4 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss desGemeinderats vom 23.07.2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den ....
1. Bürgermeister

F.5 **Ausfertigung:**

Das Orginal dieses Bebauungsplans wurde am 25.07.2024 ausgefertigt.

Hohenkammer, den ....
1. Bürgermeister

F.6 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am .....2024 gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.
Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hohenkammer, den ....
1. Bürgermeister