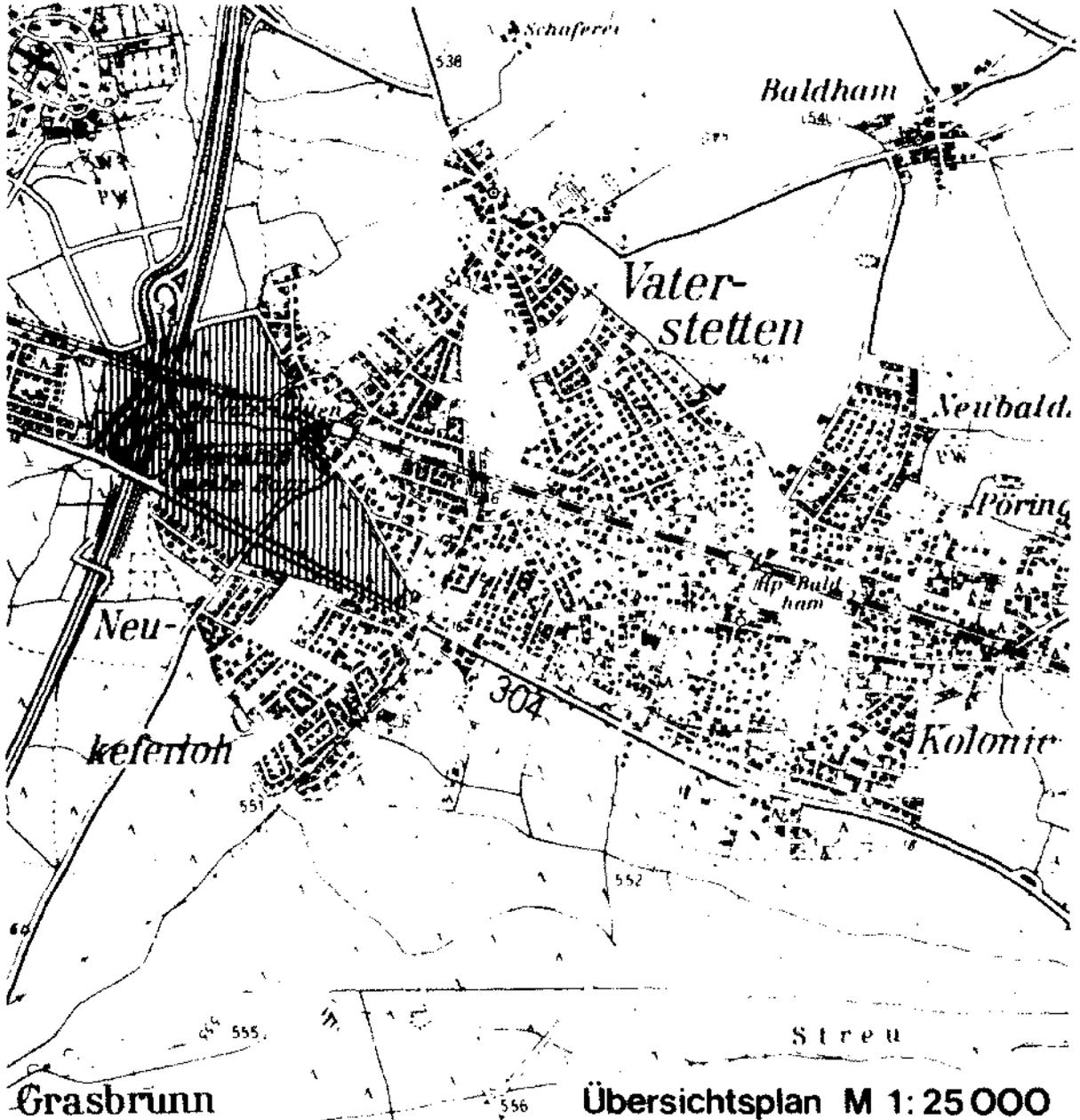


Gemeinde Grasbrunn

Bebauungsplan Nr.10 Bahnhofstraße Neukeferloh



Grasbrunn

Übersichtsplan M 1:25 000

Fassungsdatum: 26.7.1982
Änderungen: 26.7.1983
28.2.1984
30.10.1984
25.01.1985
02.10.1985
19.11.1985

Planfertiger: Diplomingenieur G.H. Hofmann und U. Graf
Hartmannstraße 2, 8000 München 2, Ruf 089 - 29 81 73
Grünordnung Stand 1978: Dipl.-Ing. W. Blendermann

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung diesen Bebauungsplan als

Satzung

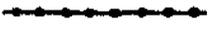
Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|-----------|---|
| 1 | Beiplan: GRÜNBESTAND |
| 2 | BEBAUUNGSPLAN: Gesamtplan M 1:2.500 |
| 3 | BEBAUUNGSPLAN: Planausschnitt 1, M 1:1000 |
| 4 | BEBAUUNGSPLAN: Planausschnitt 2, M 1:1000 |
| 5 | FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN |
| 6 | HINWEISE |
| 7 | FESTSETZUNGEN DURCH TEXT |
| 8 | VERFAHRENSVERMERKE |
| 9 | BEGRÜNDUNG |
| 10 | SCHALLSCHUTZGUTACHTEN 2 |

5

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen
- 1.2  Planungsausschnitt M 1:1000
mit Bezeichnung
- 1.3  Abgrenzung von Bereichen mit verschiedenen Festsetzungen, soweit sie nicht durch öffentliche Flächen begrenzt sind

2. ART DER NUTZUNG

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung.
Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen gemäß § 3, Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen im Sinne § 4 (3), Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
- 2.3  Zone für Läden im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4.
In der Zone für Läden sind jeweils 60 % der angegebenen Geschosfläche als Ladenfläche zulässig. Vgl. auch 5.3.4
- 2.4 **MI** Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung.
Nicht zugelassen sind Tankstellen. Die Bruttogeschosfläche in MI 1, MI 2 und MI 4 ist in einem Verhältnis von ca. 70 % Gewerbe zu 30 % Wohnen aufzuteilen.
In MI 3 beträgt der Gewerbeanteil mindestens 50 %, höchstens 70 %.
Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, soweit nicht öffentliche Stellplätze angerechnet werden können.

2.5 GE Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung.

Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 24.7.1985 einer Genehmigung bedürfen, sowie Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks u.ä.

In den Gewerbegebieten ist einseitiger Grenzanbau jeweils paarweise zulässig. Siehe auch 5.4.1 Bauweise.

2.51 **A** Zone A: Für Büro- und Verwaltungsbauten, Betriebswohnungen und Begrünung.

Ausnahmen können zugelassen werden. Wird die Zone A nicht bebaut, ist zur Straße ein Heckenstreifen von 2 m Breite zu pflanzen. Pro 15 m Straßenlänge ist je ein zusätzlicher Großbaum (vgl. 5.9.6) hinter der Hecke zu pflanzen.

2.52 **B** Zone B: Für Produktions- und Lagergebäude, Stellplätze und Begrünung.

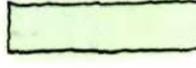
Ausnahmen können zugelassen werden.

2.6 Unbebaute Flächen

2.61  Flächen für die Forstwirtschaft

2.62  Öffentliche Grünflächen

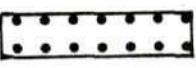
2.63  Straßenbegleitgrün

2.64  Private Grünflächen mit erhaltenswertem Waldbestand.

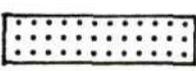
Die Waldbestände sind gemäß den Aussagen von 5.2.7 der textlichen Festsetzungen zu erhalten, zu sichern bzw. neu zu pflanzen.

Soweit diese Bereiche als "besonderer Lärmschutzbereich" (vgl. 5.8.3) festgesetzt sind, ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, daß keine erhaltenswerten Bäume beseitigt, ein Minimum an Rodung vorgenommen und entsprechender Ersatz auf dem Grundstück für verlorengelassene Waldfläche gepflanzt wird.

2.7 Nutzung der unbebauten Flächen

2.71  Aufforstung neu oder nach Windbruch als Laubmischwälder.

Die Waldränder sind in einer Breite von mindestens 5 m mit 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern zu bepflanzen. Reihenabstand nicht unter 1,2 m. Artenwahl nach Artenliste unter 7.3.3 ausser Rotblühende Kastanie und Obstbäume.

2.72  Erhaltung der vorhandenen Waldbestände und Umbau in Laubmischwälder.

Die Waldränder, soweit sie ungenügend sind oder durch Teilrodungen neu entstehen, sind entsprechend den Angaben unter 5.2.71 herzustellen.

2.73  Neue Laubmischwälder unter Erhaltung wertvollen Bestandes, insbesondere an Kiefern und Laubbäumen.

Waldränder wie unter 5.2.71. Im Bereich des Lärmschutzwalls ist eine abschirmende Pflanzung mit 20 % Bäumen, 80 % Sträuchern mit einem Pflanzen- und Reihenabstand von mindestens 1,2 m herzustellen.

5.

- 2.74  Kinderspielplatz für 3 - 6 jährige.
Mindestgröße 200 qm.
- 2.75  Kinderspielplatz für 6 - 12 jährige.
Mindestgröße 400 qm.
- 2.76  Kinderspielplatz für 12 - 18 jährige (Bolzplatz).
Mindestgröße 1000 qm.

Mindestgrößen und Ausstattung für alle Kinderspielplätze nach DIN 18 034. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten (LUMBl. Nr. 718 vom 27.8.1976).

3. MASS DER NUTZUNG

- 3.1 **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. zwei Geschoße.
- 3.2 **TH=7,5** Traufhöhe bzw. Oberkante Attika als Höchstgrenze, bezogen auf Oberkante Straße in Straßenmitte der nächstgelegenen Straße, z.B. 7,5 m
- 3.3 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,6
- 3.4  Zulässige Geschoßfläche pro Bauraum, z.B. 300 qm.
In WA 3 und WA 4 sind in den Zonen für Läden (vgl. 5.2.3) jeweils 60 % der angegebenen Geschoßfläche als Ladenfläche zulässig.
- 3.5 **CFZ 0,6** Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,6
Siehe auch Festsetzung 5.6.3

4. BAUWEISE

- 4.1  Offene Bauweise zulässig

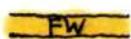
In den Gewerbe- und Mischgebieten ist einseitiger Grenzsanbau nur jeweils paarweise zulässig.
- 4.2 **9** Geschlossene Bauweise zulässig
- 4.3  Baulinie
- 4.4  Baugrenze

Im Gebiet GE 3 ist eine Überschreitung der hinterern Baugrenze als Ausnahme zulässig, wenn auf dem Grundstück ein voller Ausgleich der verlorengelassenen Waldfläche erfolgt. Vgl. 5.2.64
- 4.5  Vorgeschriebene Hauptfirst- und -Gebäuderichtung. Ausnahmen können zugelassen werden.
Zwerchgiebel und Bautenvorsprünge dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 4.6  First- und Gebäuderichtungen in beiden Pfeilrichtungen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn

5.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Wege

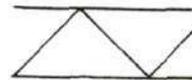
 Fußweg

 Radweg

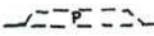
Getrennt geführte Fuß- und Radwege sind höhengleich zu führen und mit einer Pflasterzeile zu fassen.

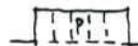
5.3  Gemischt genutzte Verkehrsflächen

Die Asphaltdecke ist durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Asphaltfläche darf 80 % der befestigten Fläche nicht überschreiten.

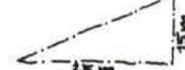
5.4  Anbauverbotszone an der B 304 mit einer Breite von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand.

5.5 Öffentliche Parkflächen

5.51  Parkbucht

5.52  Parkstreifen

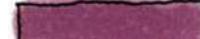
Die als öffentliche Parkflächen gekennzeichneten Seitenstreifen im verkehrsberuhigten Bereich sind mit Rasenfugenpflaster (Kopfstein mit 3 cm Fugen) zu befestigen, einzusäen und mit Bäumen in Pflasterscheiben zu überstellen. Einfahrtbereiche können in Kleinsteinpflaster abgesetzt werden.

5.6  Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 35 mal 15 m.

Die Sichtfelder sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz in mindestens 2,5 m Höhe. Eine Wandwirkung der Bäume darf nicht entstehen.

5.7  Straßenbegrenzungslinie

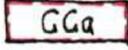
5.8  Kurvernradius in Metern, z.B. 12 m

5.9  Flächen für Bahnanlagen

5.10  Rampe mit Angabe der Steigung, z.B. max. 8 %

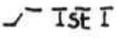
5.11  Treppe

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 6.1  Fläche für Garage mit Nebenräumen
- 6.2  Fläche für Gemeinschaftsgarage
- 6.3 TCa Tiefgarage

Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außerhalb dieser nur in eigens hierfür bezeichneten Flächen.

In Wohngebieten ist die Garagenfläche auch dann nicht auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.

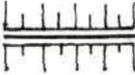
- 6.4  Stellplätze auf privaten Flächen festgesetzt.

7. VERSORGUNGSANLAGEN

- 7.1  Transformatoren-Standort
- 7.2  Reglerstandort für die Gasversorgung

Die Anlagen sind angrenzenden Nebengebäuden in der Gestaltung anzupassen und einzugrünen.

8. SCHALLSCHUTZ (vgl Teil 10: Schallschutzgutachten 2)

- 8.1  Schallschutzwand (Höhe über OK Straße: 5.00 m) Ausführung nach Schallschutzgutachten 2 (Teil 10).
- 8.2  Schallschutzwand (Höhe über OK Wall: 1.00 m) auf Schallschutzwall aufgesetzt (Höhe der Gesamtkonstruktion über OK Straße : 6.00 m). Ausführung nach Schallschutzgutachten 2 (Teil 10).
- 8.3  Besonderer Schallschutzbereich

In diesem Bereich müssen Schallschutzeinrichtungen nach Maßgabe des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) errichtet werden. In diesem Bereich sind baumüberstellte Stellplätze und Umfahrten zulässig, wenn im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen wird, daß die Verluste an Waldfläche durch Schallschutzeinrichtungen und andere Nutzung durch Waldflächen an anderer Stelle des Grundstücks ausgeglichen werden.

Für die Schallschutzeinrichtungen ist nachzuweisen, daß die Form gewählt wurde, die ein Minimum an Eingriffen in den erhaltenswerten Waldbestand und Einzelbaumbestand erfordert.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist als Ausnahme möglich, wenn verlorener Waldbestand auf dem Grundstück in gleicher Fläche ausgeglichen wird.

Mit Zustimmung des Straßenbauamtes kann auch die straßenseitige Grenze des Besonderen Schallschutzbereiches geringfügig überschritten werden, wenn dies zur Erhaltung von Baumbestand notwendig wird.

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1  Zu erhaltende Bäume.

Über die aufgemessenen und im Plan festgesetzten Bäume hinaus enthält das Gebiet eine Vielzahl erhaltenswerter Einzelbäume (Kiefern, Laubbäume). Im Freiflächengestaltungsplan ist grundsätzlich der Bestand an Kiefern und Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm nachzuweisen.

- 9.2  Zu erhaltende Buschgruppen

- 9.3  Zu pflanzende großkronige Bäume. Artenliste siehe 7.3.2.

Die angegebene Lage ist mit geringfügigen Abweichungen bindend.

- 9.4  Zu pflanzende kleinkronige Bäume.
Insbesondere Obstgehölze.

- 9.5  Zu pflanzende Buschgruppen.
Artenliste siehe 7.3.3.

- 9.6  Abschirmende Pflanzungen im Gewerbe- und Mischgebiet

Wo von der Möglichkeit einseitigen Grenzanbaus kein Gebrauch gemacht wird, ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beidseits je ein Streifen von 2 m und je 10 m Pflanzschemalänge ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die abschirmenden Pflanzungen sind auf die Pflanzflächen unter Punkt 7.2.5 der textlichen Festsetzungen anzurechnen. Pflanzen- und Reihenabstand nicht unter 1,2 m. Artenliste siehe 7.3.2. Pflanzgröße bei Bäumen: Stammbüsche 18/22, h 300 - 400 cm, 3-4mal verpflanzt. Pflanzgröße bei Sträuchern: Büsche 100 - 120 cm, zweimal verpflanzt. Lage variabel entsprechend der Grundstücksgrenze.

- 9.7  Uneingefriedete Vorgärten

Uneingefriedete Vorgärten sind als Wiese mit eingestellten Bäumen nach Plan zu bepflanzen. Ein 1,2 m breiter Streifen vor der Hauswand kann uneingeschränkt mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden.

Gegenüber Garagen kann als Ausnahme eine Befestigung mit Rasenpflaster zugelassen werden.

10. VERMASSUNG

- 10.1  Maßzahl in Meter, z.B. 7,5 m

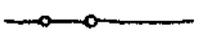
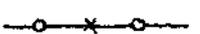
- 10.2  545,2 Höhenkote über NN, z.B. 545,2 m

1/10/1980 Technische Zeichnung

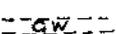
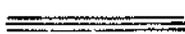
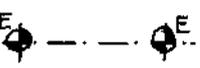
S. 7



HINWEISE

1.  Bestehende Gebäude
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
5.  Zusammengehörende Grundstücksteile
6.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
7. 507/9 Flurstücksnummer
8.  Offener Durchgang
9.  Eigentümerweg

Die Eigentümerwege sind für Kanalfahrzeuge mit 10 t Achslast und einer Wegbreite von mindestens 3,25 m auszubauen. Sie werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9, 1 Ziff. 21 BBauG belastet.

10.  Gartenweg
11. WA 2 Baubereich, z.B. Baubereich WA 2
12.  20 kV Kabel der Isar-Amper-Werke
13.  Hochdruckgasleitung StSw PN 40 mit beiseitigem Schutzstreifen von 1,5 m.
14.  Geländeschnittverlauf im Schallschutzplan, z.B. Schnitt E
15. Der nach Punkt 7.4.7. für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 ost und die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 für den Nachtbereich festgesetzte, flächenbezogene Schall-Leistungspegel L_{WA} schließt, sofern keine besonderen baulichen Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die auch nachts arbeiten.

In WR 5 und WR 6 werden die maßgeblichen Orientierungswerte (Entwurf DIN 18 005, Teil 1, April 1982) auf Grund des einfallenden Schienenverkehrslärms erheblich überschritten.

In WR 5 sollten die den lärmbeaufschlagten Fassaden und Dachflächen zugeordneten Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Zwangsbelüftung ausgestattet werden.

16. Auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
17. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Hör- und Fernsehprogrammen erfolgt über das Breitbandnetz der Deutschen Bundespost.
18. Die Einhaltung des Lichtraumprofils bei der Errichtung der Fuß- und Radwegüberführung über die B 304 ist entsprechend den Festlegungen der RAL-Q, lichte Durchfahrtshöhe 4,70 m zu gewährleisten.
19. Bei der Miteinbeziehung der Bundesautobahn A 99 mit ihren Anlagen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme i.S.v. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes.

7

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. GESTALTUNG IM WOHNBEREICH

- 1.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- oder Gehwegs, darf 0,3 m nicht überschreiten. Lichtgräben und andere Abgrabungen sind nur in eingefriedeten Hausgärten zulässig.
- 1.2 Als Wandmaterial sind nur heller Verputz und geschoßweise Holzschalungen zulässig. Nicht zulässig sind Zierputze, Keramikverblendungen, metallblanke oder zementgebundene Fassadenbauteile, farbtransparente Kunststoffplatten, Glas-austeine und asbesthaltige Materialien.
- 1.3 Dächer werden als geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) mit einer Neigung von $32 - 38^\circ$ festgesetzt. Pro Bauraum sind gleiche Dachneigungen zu wählen. Für Nebengebäude können auch Neigungen von $26 - 32^\circ$ gewählt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
- Als Dachdeckung sind rote bis braune Dachplatten zulässig. Nicht zulässig sind Asbestzementplatten.
- Bei Hauptgebäuden sind ein konstruktiver Kniestock bis zu 0,30 m sowie stehende Gauben und Zwerchgiebel zulässig.
- 1.4 Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden zur Energieeinsparung und Pergolen sind als untergeordnete Bauteile bis zu 2,5 m Tiefe als Ausnahme zulässig, auch wenn die Baugrenze überschritten wird.
- Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.
- 1.5 Bei Grenzbebauung sind auf der Gartenseite Sichtschutzmauern bis zu 2,00 m Höhe und 3,00 m Tiefe zulässig.
- Hölzerne Nebengebäude bis zu 6 qm mit geneigtem Dach sind im Gartenbereich auch bei Grenzanbau zulässig.
- Hölzerne Fahrradschuppen bis zu 5,00 qm mit geneigtem Dach sind auf der Straßenseite zulässig, soweit sie 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Sie können um die Fläche der Mülltonne erweitert werden.
- Ansonsten sind Abfallbehälter und Müllboxen entweder ins Gebäude zu integrieren oder einzupflanzen. *(Blumen pflanzt man ein, aber Müllboxen?)*
- 1.6 Aus Feuerschutzgründen sind alle Kamine mit ausreichend dimensionierten Prallblechen zu versehen.
- 1.7 Private Antennenanlagen über Dach sind unzulässig.
- 1.8 Als Zäune sind Staketenzäune ohne Zaunsockel in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel in einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
- 1.9 Auf je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.

2. GESTALTUNG IM MISCH- UND GEWERBEGEBIET

- 2.1 Für die Vordergebäude an den Straßenfronten gelten die unter 1.1 bis 1.7 gemachten Aussagen entsprechend, mit Ausnahme der Dachneigungen.
- 2.2 Als Dachneigungen werden festgesetzt:
 Vordergebäude im Mischgebiet: 26 - 32°
 Zone A der Gewerbegebiete 16 - 32°
 Bei Grenzbebauung sind gleiche Firsthöhen und Neigungen zu wählen.
- 2.3 Werbeanlagen sind auf den Bereich der Betriebszufahrten zu beschränken und an Einfriedungen nicht zulässig. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Mit Gebäuden verbundene Lichtwerbung darf nicht höher als 7,0 m über Straßenniveau reichen und die Traufhöhe nicht überragen. Gemäß § 33 StVO sind auf die Bundesautobahn bzw. auf die Anschlußstelle gerichtete Werbeanlagen nicht zulässig.
- 2.4 Als Zäune sind Maschendrahtzäune ohne Sockel mit Hinterpflanzung zu verwenden.
- 2.5 Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Fahr- oder Lagerflächen benötigt werden. Auf je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Heckenpflanzungen sind darauf anzurechnen.

3. GRÜNORDNUNG

- 3.1 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Bepflanzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachweist. Die Bepflanzung ist bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 3.2 Bei Waldgebieten, die unmittelbar an Baugebiete anschließen ist der Waldrand so aufzubauen, daß eine Gefährdung der Gebäude durch umstürzende Bäume nicht gegeben ist.
- 3.3 Neben heimischen Obstsorten sind als Bäume zulässig:
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Caprinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Betula verrucosa | Birke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Sorbus acuparia | Vogelbeere |
| Pinus silvestris | Kiefer |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Aesculus carnea | Rotblühende Kastanie |
- (letztere nicht in forstlichen Pflanzungen)
- Pflanzgrößen: Heister 250 - 400 cm, 2-4mal verpflanzt.
 Kiefern 100 - 150 cm mit Ballen.

3.4 Als Sträucher sind zulässig:

Coryllus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Liguster vulgare	Liguster
Crategus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzgrößen: Büsche 100 - 120 cm, 2mal verpflanzt

3.5 Als Ränker und Kletterpflanzen (Spaliere) sind zulässig:

Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Waldrebe

4. IMMISSIONSSCHUTZ

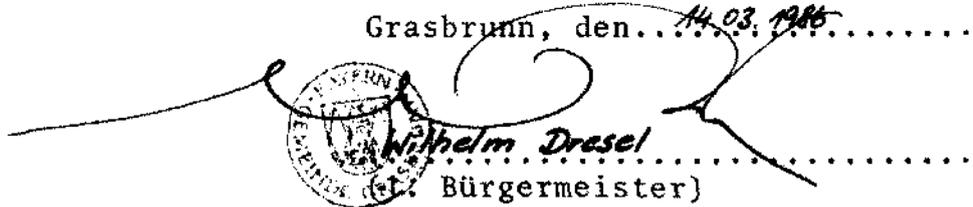
- 4.1 Das Schallschutzgutachten 2 von Dipl.-Ing. Peter Bandmann in der Fassung vom 19.11.1985 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (vgl. Teil 10)
- 4.2 In WA 1 und WA 2 ist der Dachgeschoßausbau für Aufenthaltsräume mit ausschließlich zur B 304 hin zu öffnenden Fenstern unzulässig. Siehe Anlage 1 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10).
- 4.3 In WA 1 und WA 2 dürfen die zur B 304 orientierten, zur Dauerlüftung erforderlichen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen die in Anlage 1 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) angegebenen Höhen (OK Dauerlüftungsöffnung über OK Straße der B 304) nicht überschreiten.
- 4.4 Alle Teile der schallabschirmenden Konstruktion entlang der B 304 sind außerhalb der zur Straße gehörigen Flächen anzuordnen. Dies gilt auch für Fundamente und Entwässerungseinrichtungen für diese Konstruktionen (siehe Anlagen 1,2 und 3 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10)). Die 1,50 m breiten Bankette mit 12 % Neigung nördlich des Fahrbahnrandes der B 304 sind unverändert zu belassen. Alle Schallschutzeinrichtungen an der B 304 sind gemäß den Angaben des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) zu begrünen.
- 4.5 Im WR 5 und WR 6 sind zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm in Schlaf- und Wohnräumen Schallschutzfenster vorzusehen. Die jeweils geltenden Schallschutzfensterklassen sind der Tabelle 2 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) zu entnehmen. Von diesen Forderungen kann abgewichen werden, wenn durch Berechnung nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" nachgewiesen wird, daß eine geringere Schalldämmung ausreicht.

- 4.6 In WR 5 und WR 6 sind bei Neubau die notwendigen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf den in der Anlage 1 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) gekennzeichneten Gebäudeseiten ("Ruheseiten") anzuordnen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.
- 4.7 Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die in der Anlage 1 des Schallschutzgutachtens 2 (Teil 10) angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_{WA} (Tag/Nacht) nicht überschreiten.
- 4.8 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind die Wohnungen so auszuführen, daß bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragungen die "Immissionsrichtwerte Innen" von 35/25 dB(A) (tags/nachts) sowie die maßgeblichen Spitzenpegel von 45/35 dB(A) bzw. bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel (L_1) von 45/40 dB(A) nicht überschritten werden (VDI 2058, Blatt 1, Juni 1973 bzw. VDI 2719, Sept. 1983).
- 4.9 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind die Außenwände, -fenster und Außentüren von Büro-, Konferenz-, Vortragsräumen etc. so auszuführen, daß durch den von außen eindringenden Lärm ein Innengeräuschpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719, September 1983).
- 4.10 Die Einhaltung der unter den Punkten 4.7, 4.8 und 4.9 geforderten Werte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das zum jeweiligen Bauantrag vorzulegen ist, nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Grasbrunn hat in der Sitzung vom 07.03.1978..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10: Bahnhofstraße Neukeferloh beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.04.1978..... ortsüblich bekanntgemacht.

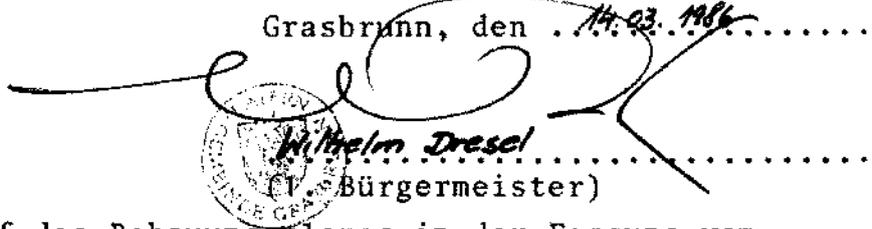
Grasbrunn, den 14.03.1986.....



 Wilhelm Dresel
 (1. Bürgermeister)

- 2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 1977... hat in der Zeit vom 12.04.1978..... bis 16.04.1978..... stattgefunden.

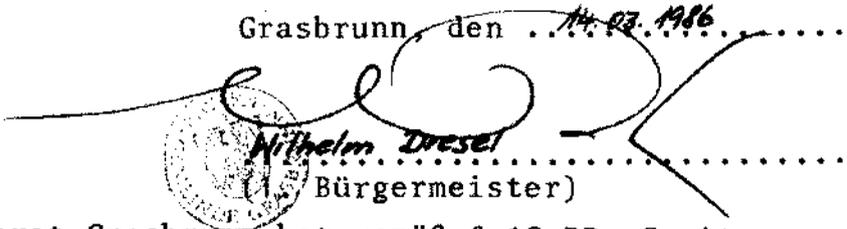
Grasbrunn, den 14.03.1986.....



 Wilhelm Dresel
 (1. Bürgermeister)

- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.1985.... wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 14.10.1985..... bis 14.11.1985..... im Gemeindeamt Grasbrunn öffentlich ausgelegt.

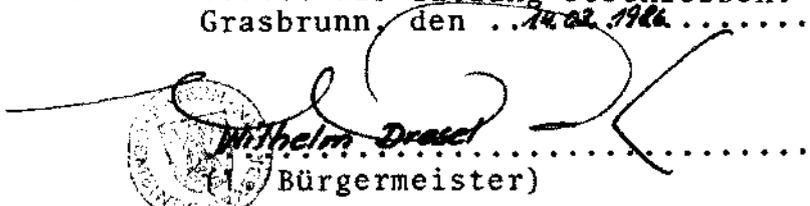
Grasbrunn, den 14.03.1986.....



 Wilhelm Dresel
 (1. Bürgermeister)

- 4. Der Gemeinderat Grasbrunn hat gemäß § 10 BBauG mit Beschluß vom 19.11.1985..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.1985..... als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den 14.02.1986.....



 Wilhelm Dresel
 (1. Bürgermeister)

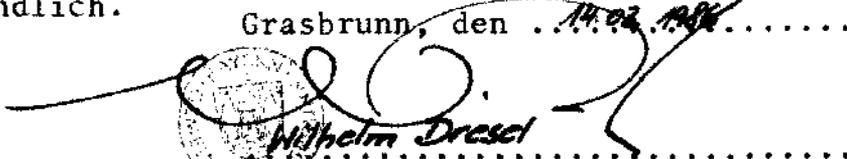
- 5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.09.1985..... Nr. 76/76-Bl. 42/82... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den

I.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12
BBauG am 21.11.1985... durch Festschlag an den Amtstafeln.....
ortsüblich bekanntgemacht. Er kann mit Begründung
ab 21.11.1985..... auf Dauer zu den üblichen Amts-
stunden in der Gemeindeverwaltung Grasbrunn einge-
sehen werden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG
rechtsverbindlich.

Grasbrunn, den 14.02.1986.....


Wilhelm Dresel
(1. Bürgermeister)

~~Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 12.9.85

Nr. W 76176 - Bl 42182

Landratsamt München

I. A.

Beckerbauer

Gemeinde Grasbrunn



Bebauungsplan Nr. 10 Bahnhofstraße Neukeferloh Begründung

26. Juli 1982

Änderung: 26. Juli 1983

28. Februar 1984

30. Oktober 1984

25. Januar 1985

02. Oktober 1985

19. November 1985

Planfertiger:

Dipl. Ing. Gerhard H. Hofmann und Uwe Graf

Hartmannstraße 2, 8000 München 2, Ruf 089-298173

Grünordnung Stand 1978: Dipl. Ing. W. Blendermann

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Grasbrunn hat zur Planung des Bereiches an der Bahnhofstraße umfangreiche Vorarbeiten geleistet. Die Arbeiten begannen unter dem Titel Bebauungsplan "Finckwiese". Die Bezeichnung wurde später in "Bebauungsplan Bahnhofstraße" umbenannt. In Abgrenzung und Inhalt hat sich aus der Umbenennung keine Änderung ergeben.

Folgende Gutachten liegen vor:

- (1) Programmentwicklung, Oktober 1977
- (2) Dokumentation der Bürgerbeteiligung, Dezember 1978
- (3) Strukturplan, September 1978

Der vorliegende Bebauungsplan enthält die Aussagen der Grünordnung.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANAUFGSTELLUNG

2.1 Ableitung aus übergeordneten Planungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn liegt vor. In ihm sind alle übergeordneten Programme und Pläne zusammengefaßt und ausgewertet. Der Flächennutzungsplan weist in Bezug auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Bahnhofstraße nach:

- o Vaterstetten und Neukeferloh bilden einen gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt um den S-Bahnhalte Vaterstetten. Das Landesentwicklungsprogramm empfiehlt hier eine städtebauliche Verdichtung.
- o Die Gemeinde hat Bedarf an Gewerbe- und Wohnstandorten. Am 29.3.1977 und am 3.5.1977 wurden im Gemeinderat Grasbrunn insgesamt 9 Standorte für ein Gewerbegebiet vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur Diskussion gestellt und diskutiert. Die Überlegungen mündeten in die Planung ein, die der Bürgerbeteiligung nach § 2a.6 BBauG zugrunde gelegt wurde.

Vergleiche hierzu die Bewertung alternativer Standorte auf S 2 und 3

- o Bei Ausweisung in bescheidenem Rahmen und in gesunder Mischung treten negative Auswirkungen für benachbarte Bereiche nicht auf.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

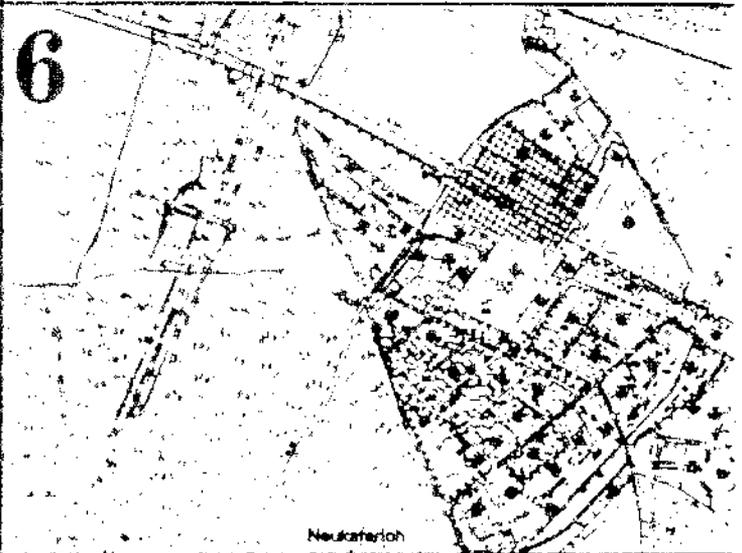
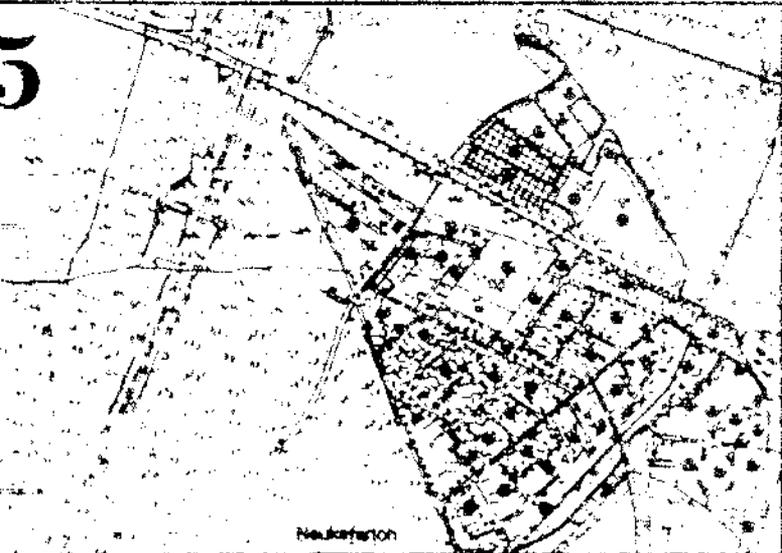
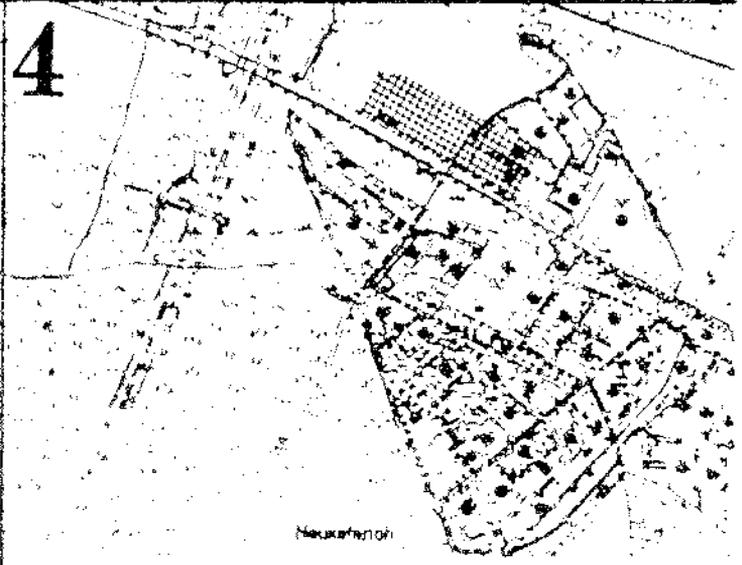
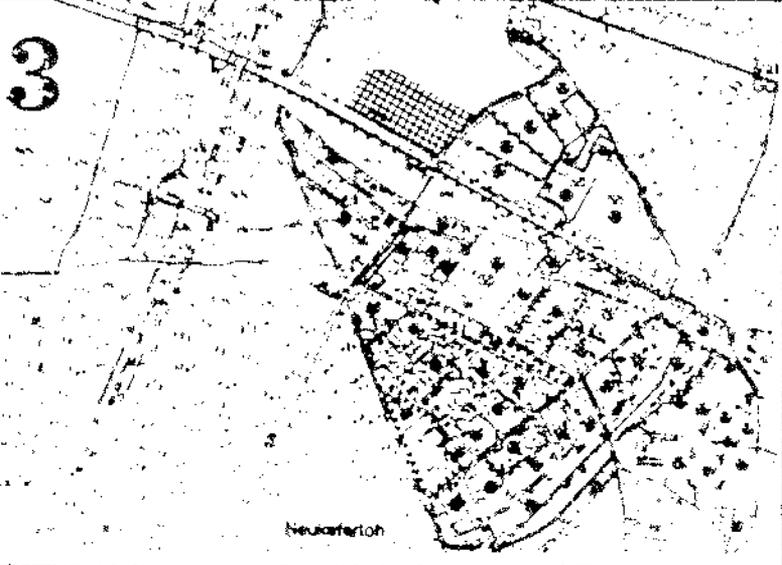
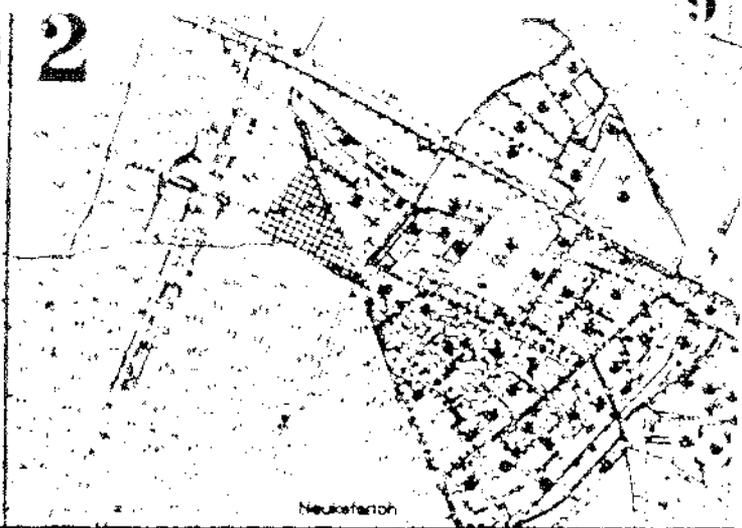
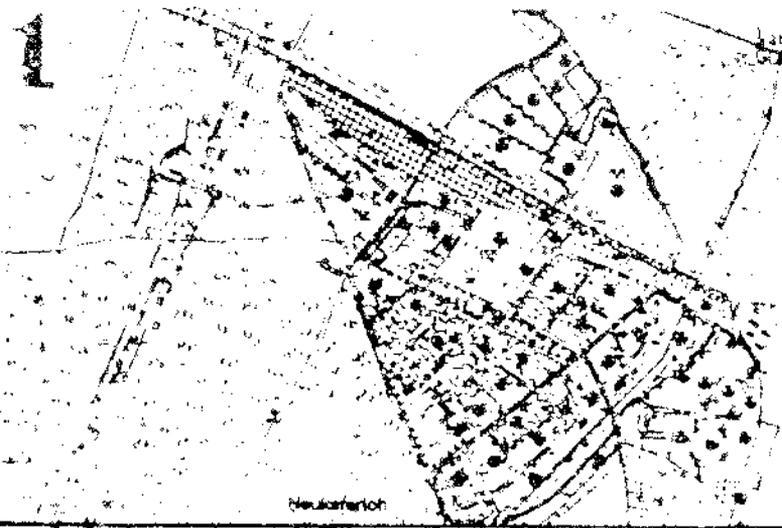
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff enthält kleine Baugebiete am Finken- und Sonnenweg, deren Baubestand geordnet werden soll. Für das Flurstück S08 südlich der Bahnhofstraße existiert ein Baulinienplan. Er soll durch die Aussagen dieses Bebauungsplanes ersetzt werden. Als Ersatz für notwendige Rodungen hat die Regierung von Oberbayern die Aufforstung der Fläche nördlich der B 304 zwischen Autobahn und Bahnhofstraße zur Auflage gemacht.

Zu 2.1: Auszug aus Anhang 10 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn

WERTUNG VON STANDORTVORSCHLÄGEN
FÜR EIN GEWERBEGEBIET IN NEUKEFERLOH
s.a. Planskizzen S.3

Bezeichnung	Netto- bau- land	Lage zum Ortsgebiet	Verkehr/Erreichung	Vorteile	Einschränkungen
Südl. der B 304	4,2 ha	gut von Wohngeb. erreichbar	o günstig zur B 304 o geringer Erschließungsaufwand	o Baurecht wird genutzt o Grundstück sonst kaum verwertbar o keine bzw. geringe Nachfolge- und Zusatzmaßnahmen o Bei entsprechender Baukörperstellung und Nutzungsart zusätzlicher Lärmschutz gegen B 304	o Waldkulisse fällt o Beschränkung der Betriebsgrößen, kleine Parzellen o sorgfältiger Bauleitplan notwendig
Westl. des Grasbrunner Weges	5,1 ha	Randlage für Fuß- gänger	o Verkehrsbelastung auf Grasbrunner Weg o rel. hoher Er- schließungsaufwand	o rel. geschlossenes Gebiet o Nutzung des Baurechts auf den Stadlergrundstücken o Grundstück ist schon lärmbelastet	o blockiert regional-bedeutsamen Freiraum entlang Autobahnring o Lärmschutz notwendig zu angren- zenden Wohngebiet. o Eingriff in Baumbestand
Nördl. der B 304, westl. d. Bahnhofstr.	6,2 ha	Inselanlage zu Neu- keferloh	o günstig zur B 304 o rel. hoher Er- schließungsaufwand	o kein Eingriff in Baumbestand o geschlossenes Gebiet	o Zusatzmaßnahmen für Landschafts- sicherung notwendig (Erholung, Sport, Wegenetz, Landschaft) o blockiert regionalbedeutsamen Freiraum entlang Autobahnring
Nördl. der B 304, bei- derseits d. Bahnhofstr.	ca. 8 ha	Inselanlage, von Wohn- gebieten erreichbar	o günstig zur B 304 o hoher Erschließungs- aufwand	o geschlossenes Gebiet	o starker Eingriff in wertvollen Baumbestand o Tierwirkung auf Landschaft o landschaftssichernde Zusatzaß- nahmen notwendig
Nördl. der B 304, östl. d. Bahnhof- str.	5,1 ha	rel. gut von Wohngebieten erreichbar	o günstig zu B 304 o mittl. Erschließungs- aufwand	o rel. geschlossenes Gebiet mit bau- licher Anbindung an Neukeferloh o Erhaltung d. Waldgürtels südl. B 304	o Eingriff in Waldbestand o Nachfolge und Zusatzmaßnahmen notwendig (z.B. Erhaltung der wertvollen Einzelbäume bzw. -gruppen)
beiderseits d. B 304, östl. von Bahnhof- str. u. Gras- brunner Weg	6,4 ha	gut von Wohngebieten erreichbar	o günstig zur B 304 o mittl. Erschließungs- aufwand	o geschlossenes Gebiet mit baulicher Anbindung an Neukeferloh	o Eingriff in Waldbestand o Zusatzmaßnahmen der Landschafts- sicherung notwendig
nördl. der B 304 und westl. des Grasbrunner Weges	Gewerbe- ha 2,5 ha u. 5 ha Friedhof 6,2 ha	o beide Gebiete gut erreichbar (fußläufig)	o Aufwand vertretbar o größeres Gebiet liegt günstig zur B 304	o Abschnittsweise zu realisieren o an Neukeferloh gut angebunden	o Fußgängerdurchlässigkeit im kleineren Gebiet o Erhaltung wertvoller Bäume in größerem Gebiet o Zusatzmaßnahmen zur Land- schaftssicherung notwendig
nördl. der B 304 und westl. des Grasbrunner Weges	Gewerbe- ha 3,5 ha u. 5 ha Friedhof: 4 ha	o beide Gebiete gut erreichbar (fußläufig)	o Aufwand vertretbar o größeres Gebiet liegt günstig zur B 304	o Etappenweise zu realisieren o an Neukeferloh gut angebunden	o insgesamt relativ große Gewerbeflächen o Fußgängerdurchlässigkeit notwendig o Erhaltung wertvoller Bäume in größerem Gebiet o Zusatzmaßnahmen zur Land- schaftssicherung notwendig
9 nur westl. des Gras- brunner Weges	Gewerbe- ha 7 ha Friedhof 2,5 ha Wohnge- biet 1,5 ha	o gut von Neukeferloh erreichbar	o mittlerer Er- schließungsaufwand o weniger günstige Anbindung	o geschlossenes Gebiet	o wertvolle Einzelbäume müßten erhalten bleiben o Zusatzmaßnahmen der Land- schaftssicherung notwendig o massiver Eingriff in Waldbe- stand entlang Autobahnring



3. DAS PLANUNGSGBIET

Das Planungsgebiet umfaßt den gesamten Gemeindebereich nördlich der B 304 sowie das südlich davon gelegene Flurstück 508 beidseits des Grasbrunner Wegs. Im gesamten nördlichen Teil fällt die Grenze des Bebauungsplanes mit der Gemeinde-, im nordöstlichen Teil auch mit der Landkreisgrenze, zusammen. Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücke:

506, 506/22
507, 507/2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12, /13,
/14, /21, /22, /23, /24
508, 508/14, /15, /16, /17
513, 513/2
514, 514/2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12, /13,
/14, /15, /18, /19, /20, /21, /22, /23, /24, /25,
/26, /27
516
524, 524/2, /3, /4, /5, /6
525/72
2390/4

Die Fläche des Planungsgebietes wurde mit 86,6 ha ermittelt.

Das Gelände hat von SO nach NW ein Gefälle von ca. 5 m. Im Untergrund steht Niederterrassenschotter von mehreren Metern Mächtigkeit an. Die aufliegende humose Bodenschicht weist Stärken von 20 - 40 cm auf. Das Grundwasser steht 10 - 20 m unter Niveau an. -

ZIELABWÄGUNG UND PLANERISCHES KONZEPT

Die Gemeinde Grasbrunn hat im Flächennutzungsplanverfahren nachgewiesen, daß im Gemeindegebiet alternative Standorte für die beabsichtigte Bebauung ausscheiden und der Standort an der Bahnhofstraße für sie optimal und planerisch vertretbar ist. Die Regierung von Oberbayern kam vorzeitig zu diesem Ergebnis.

Die Gemeinde hat sich zum anderen bemüht, mit z.T. erheblichem Aufwand in einem offen Planungsprozeß über ihre Ziele zu informieren und umgekehrt sich über alle entgegenstehenden Belange unterrichten zu lassen. In öffentlicher Abwägung hat sie dann versucht, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen weitestgehend zu berücksichtigen.

Ergebnis dieses langen Prozesses ist der vorliegende Entwurf. Er nimmt gegenüber früheren Konzepten erhebliche Einschränkungen in Kauf:

- o Die Gemeinde beschränkt sich auf eine Bebauung des Bereiches östlich der Bahnhofstraße und verpflichtet sich zur Aufforstung der westlich gelegenen Flächen (s.a.4.3)
- o Obwohl die Gemeinde in erster Linie Gewerbeflächen wünscht, wurde ein kleinteilig abgestuftes Nutzungsgefüge entwickelt, das gewährleistet, daß keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Gebiete erfolgen können.
- o Der im Strukturplan dargestellte Versuch, Gewerbe- und Wohnerschließung ganz zu trennen, wurde aufgegeben, da ein Einvernehmen mit der Nachbargemeinde dazu nicht herzustellen war.



- o Der Waldbestand wird gemäß grünordnerischer Festsetzungen gesichert und verbessert.
- o Entlang der Gemeinde- und Landkreisgrenze wird ein Waldstreifen erhalten. Die angrenzende Bebauung wird im Maßstab der bestehenden angepaßt.

4.1 Bebauungskonzept

Das Konzept stellt sich nunmehr so dar:

- (1) Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich über die Bahnhofstraße mit ihrer Ampelanbindung an die B 304. Die Fuß- und Radwegbeziehung vom Zentrum Neukeferloh zum S-Bahnhalft wird durch eine Überführung hergestellt.
- (2) Von der Kreuzung B 304/Bahnhofstraße mit der höchsten Immissionsbelastung staffeln sich die Nutzungen von Gewerbe über Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet bis zum Reinen Wohngebiet mit stufenweise sich verschärfenden Immissionsschutzauflagen nach Norden und Osten.
- (3) Dieses Schichtungsprinzip wird gekreuzt durch die "Achse" des Weges von Neukeferloh zum S-Bahnhalft. Sie bildet eine möglichst direkte, gesicherte und nachts beleuchtete Verbindung und integriert das Gebiet zwanglos in die bestehenden Teile des Siedlungsschwerpunkts.
- (4) Die Lärmbelastung von der B 304, der Autobahn und der Bahn wird im Lärmschutzgutachten überprüft, ebenso gegenseitige Belastungen aus verschiedenen Baubereichen. Durchgehender Schallschutz wird an der B 304 nötig. Er setzt sich zusammen aus Lärmschutzwand, Lärmschutzwand (Flächenersparnis im Bereich guten Baumbestandes: möglichst geringe Eingriffe) und besonderer Lärmschutzzone im Bereich der Gewerbegebiete.
- (5) Das Wohngebiet mit seinen ca. 100 meist Familienhäusern wird als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert, wobei der Forderung des Landratsamtes nach zwei Anbindungen Rechnung getragen wurde.

Gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die "Achse" noch besser dem bestehenden Trampelpfad angenähert. Die beidseitige Fassung mit Mischgebiet sorgt für bessere Raumbildung und Lebendigkeit.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für den Individualverkehr erfolgt ausschließlich vom Knoten B 304/Bahnhofstraße her. Auch während der Bauzeit wird eine zusätzliche Zufahrt von der B 304 her nicht gestattet.

Die südliche Gewerbestraße wird durch entsprechende Gestaltung (großkronige Bäume) auch als Wohnerschließungsstraße attraktiv. Über die Mischgebietsstraße ("Achse") führt sie zurück zur Bahnhofstraße (Rechtwinklige Einführung vgl. Gemeinderatsprotokoll vom 16.2.1982).

Ein weiterer Gewerbebügel verbindet Bahnhofstraße und "Achse". An den Gewerbebügel schließt das Wohngebiet mit zwei Anbindungen an. Es wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

Durch zwei bestehende Unterführungen und eine neu zu bauende Überführung wird das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer eng an Neukeferloh angebunden.

Die Planung der Fuß- und Radwegüberführung erfolgt unter Beteiligung des Straßenbauamtes. Bis zur Realisierung der Zentrumsplanung Neukeferloh wird sie über den Fuß- und Radweg an der Wasserburger Landstraße und den Weg zur Lerchenstraße ans Zentrum Neukeferloh angebunden.

Bei der Unterführung an der Möschenfelderstraße sollte ein westlicher Treppenaufgang die Verbindung herstellen. Ein Durchlaß durch die Lärmschutzwand ist vorgesehen. Die Treppenanlage liegt gerade außerhalb des Gemeindegebietes Grasbrunn. Die Maßnahme wird vom Straßenbauamt gestattet, die Gemeinde will jedoch die Kosten übernehmen.

4.3 Flächen für die Forstwirtschaft

Die Flächen westlich der Bahnhofstraße sind als forstwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Zur Verbesserung der Waldstruktur werden Festsetzungen getroffen. Der jetzige Acker westlich der Bahnhofstraße und nördlich der B 304 wird aufgeforstet. Hierzu wurde am 7.4.1983 zwischen der Gemeinde Grasbrunn und dem Haus von Finck ein Vertrag über die Bestellung einer persönlich beschränkten persönlichen Dienstbarkeit notariell beurkundet mit dem Ziel, die Aufforstung zeitlich an die Realisierung des Projekts zu koppeln.

4.4 Grünflächen und Spielplätze

Das Baugebiet wird allseitig von einem Wald- bzw. Grüngürtel umgeben, der sich nördlich und östlich des Wohnbereiches erweitert. Er ist als Öffentliche Grünfläche mit abschirmender Funktion und Waldbestand konzipiert. Ausnahmen bilden die Waldflächen nördlich WA6 und südlich GE 3. Bei WA 6 handelt es sich um eine Übernahme aus dem Flächennutzungsplan, bei der Fläche südlich GE 3 ist im Zusammenhang mit der besonderen Lärmschutzzone eine getrennte waldbauliche Nutzung des Streifens nicht mehr sinnvoll.

Wegen der geringen Ausdehnung des Wohnbereiches war es möglich, mit Ausnahme eines Spielplatzes alle Spieleinrichtungen an den Siedlungsrand und somit praktisch in die zusammenhängenden Grünbereiche zu legen. Es werden vier Kinderspielplätze der Kategorie 1, einer der Kategorie 2 und einer der Kategorie 3 angeboten.

5 Schallschutz

Die Belange des Schallschutzes sind auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens 2 von Dipl.-Ing. Peter Bandmann in der Fassung vom 19.11.1985 berücksichtigt. Es ist Teil des Bebauungsplanes (Teil10).

Zum Schutze der Wohngebiete sind umfangreiche schallabschirmende Maßnahmen an der B 304 vorzusehen und bauliche Auflage in den Bereichen WA 1 und WA 2 zu berücksichtigen. Ähnliche Forderungen ergeben sich auch für WR 5+6, da hier durch

Schienenverkehrslärm die Immissionsrichtwerte erheblich überschritten werden. Lärmemissionen aus den GE- und MI-Gebieten sind einzuschränken. Die Überarbeitung des Schallschutzgutachtens erfolgte aufgrund der Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde vom 25.11.1982, 8.11.1983 und 13.12.1984.

Hinweis:

Nach § 906 BGB haben Bauwerber, wenn sie sich mit ihrem Bau in den Einwirkungsbereich des Eisenbahnbetriebes hineinbegeben, die für Grundstücke dieser Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen zu dulden. In diesem Zusammenhang wird auf die Forderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den Bauherrn in Einklang gebracht werden müssen, verwiesen.

Die Deutsche Bundesbahn haftet nicht für Schäden (Erschütterungen, Brandschaden, sowie Rauch-, Geruch- und Lärmeinwirkung), die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb an dem Bauwerk selbst oder auf den Baugrundstücken entstehen.

Pflanzen (Bäume, Hecken, Sträucher) dürfen nur in einem bestimmten Abstand von der Bahneigentumsgrenze gehalten werden. Verlangt wird, daß mindestens die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgrenze eingehalten werden.

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff BGB) des Grundstückseigentümers ist hinzuweisen, die ihm auferlegt, erkennbare Mängel an etwa vorhandenen Pflanzen (Bäume, Hecken, Sträucher) auf eigene Kosten abzustellen. Andernfalls hat der Grundstückseigentümer die volle zivil- und strafrechtliche Verantwortung für evtl. Unfälle und damit verbundene Personen- oder Sachschäden zu tragen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk in Neukeferloh. Der Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung wird termingerecht im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband München-Ost. Die Kosten für die Herstellung des Kanals sind im Finanzplan des Zweckverbandes eingestellt.

Ein Anschluß an die Gasversorgung ist möglich und erwünscht. Eine Fläche (anfahrbar) für eine Regleranlage ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Elektroversorgung erfolgt durch die Isar-Amper-Werke. Es werden nur Transformatoren aufgestellt, bei denen gesichert ist, daß auch bei Erhitzung kein PCB freigesetzt wird. Die Standorte sind mit den IAW abgestimmt.

Hinweis:

Vor der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe im Gewerbegebiet ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

5. REALISIERUNG

Ursprünglich war ein Erwerb des Geländes durch die Gemeinde beabsichtigt. Die Sicherung preiswerter Grundstücke für Gemeindeglieder soll nach Vorliegen von Aussagen über die Gesamtkosten des Projekts weiterverfolgt werden.

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, daß auch eine schrittweise Erschließung möglich ist.

6. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Flächenberechnung erfolgt für die im Planausschnitt 2 dargestellten noch unbebauten Grundstücke östlich der Bahnhofstraße:



FLÄCHENAUFSTELLUNG

	Wohnbaufll.	anger. Fl. ¹⁾	GF	GFZ
1. Gewerbegebiete				
GE 1	4.412 qm		2.647,2 qm	0,60
GE 2	19.493 qm		11.695,8 qm	0,60
GE 3	10.857 qm		6.514,2 qm	0,60
	<u>34.762 qm</u>		<u>20.857,2 qm</u>	0,60
2. Mischgebiete				
MI 1	4.667 qm		2.800,0 qm	0,60
MI 2	4.702 qm		2.821,2 qm	0,60
MI 3	2.386 qm		1.431,6 qm	0,60
MI 4	5.933 qm		3.559,8 qm	0,60
	<u>17.688 qm</u>		<u>10.612,6 qm</u>	0,60
3. Allgemeine Wohngebiete				
WA 1	6.325		4.190,0 qm	0,66
WA 2	1.431 qm		540,0 qm	0,38
WA 3	1.860 qm + 155 qm		1.600,0 qm	0,79
WA 4	2.149 qm + 151 qm		1.570,0 qm	0,68
WA 5	3.420 qm		2.670,0 qm	0,78
WA 6	4.026 qm		2.900,0 qm	0,72
	<u>19.211 qm + 306 qm</u>		<u>13.550,0 qm</u>	0,70
4. Reine Wohngebiete				
WR 1	3.936 qm + 220 qm		2.010,0 qm	0,48
WR 2	3.961 qm + 188 qm		2.000,0 qm	0,48
WR 3	4.260 qm + 160 qm		2.000,0 qm	0,45
WR 4	1.849 qm + 100 qm		1.070,0 qm	0,58
	<u>14.006 qm + 668 qm</u>		<u>7.080,0 qm</u>	0,48
Summe Wohngebiete	33.217 qm + 974 qm		20.630,0 qm	0,60
=====				
5. Erschließungsflächen				
(ausschließlich Bahnhofstraße; Grenze: Straßenbegrenzungslinie)				
Gewerbebügel	11.078 qm			
Verk.B.Bereich	6.419 qm			
Sonst. Wege	1.309 qm			
	<u>18.806 qm</u>			
6. Spielflächen				
	2.200 qm			

Bei den angerechneten Flächen handelt es sich um kleine Grünflächen im unmittelbaren Anschluß an die Baubereiche, die Wege und Gassen säumen, nicht aber zur Grünflächenversorgung zwingend nötig sind. Ihr Zuschlag zu den privaten Flächen würde das tatsächliche Verhältnis bebauter und unbebauter Flächen nicht verändern, jedoch den Charme des Baugebietes schmälern. Es erscheint daher gerechtfertigt, sie im öffentlichen Bereich zu belassen, aber bei der Flächenberechnung heranzuziehen.



7. **ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN**

Zur Erschließung liegt eine Kostenschätzung des Ingenieurbüros Huber vom 1.8.1983 vor, die zu folgenden Werten kommt:

	Kosten	Einnahmen
1. Grunderwerb ¹⁾	669.000.--	602.100.--
2. Straßenbau	1.641.200.--	1.477.080.--
3. Fußgängerbrücke mit Rampen	850.000.--	765.000.--
4. Kanalisation	775.600.--	775.600.-- ²⁾
5. Wasserversorgung	326.000.--	326.000.--
6. Hausanschlüsse Wasserversorgung	350.000.--	350.000.--
7. Spielplätze	80.000.--	72.000.--
8. Grünanlagen + Aufforstung	541.000.--	486.900.--
9. Lärmschutz	150.000.--	135.000.--
10. Straßenbeleuchtung	340.000.--	306.000.--
Summe	5.722.800.--	5.295.680.--
Mehrwertsteuer ¹⁾	707.532.--	657.101
Herstellung	6.430.332.--	5.952.781.-- =====
11. Verwaltungskosten, Planung und Bauleitung, Abrechnungsreserve	1.369.668.--	
	7.800.000.-- =====	

Die Finanzierung der der Gemeinde verbleibenden ca. 1.85 Mio. DM wird durch Nachfolge- bzw. Erschließungslastenverträge gesichert.

1) Grunderwerb ohne Mehrwertsteuer
2) Wird durch den Zweckverband realisiert



SCHALLSCHUTZGUTACHTEN 2

für den Bebauungsplan Nr. 10
Bahnhofstraße Neukeferloh

Gemeinde Grasbrunn
Landkreis München

Auftraggeber:

Gemeinde Grasbrunn

Planfertiger:

Planungsbüro G.H. Hofmann
und Dipl.-Ing. Uwe Graf

Hartmannstraße 2
8000 München 2

Schallschutzgutachten:

Dipl.-Ing. P. Bandmann
PLANUNGSRUPPE 504

Horemansstraße 31
8000 München 19

Gefertigt am : 26.07.83

Geändert am : 28.02.84
30.10.84
25.01.85
02.10.85
19.11.85

INHALT

	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Grundlagen	3
3. Situationsbeschreibung	4
4. Schalltechnische Nachweise	6
4.1 Orientierungsrichtwerte	6
4.2 Bundesstraße 304 (Wasserburger Landstraße)	6
4.3 Autobahnring München-Ost A 99	9
4.4 Bahnlinie München-Ebersberg	10
5. Emissionsbegrenzungen	14
5.1 Gewerbegebiete	14
5.2 Mischgebiete	18
5.3 Sonstiges	19
6. Bautechnische Empfehlungen	20
7. Zusammenfassung	23

Anlage 1: Plan, M.: 1 : 1 000

 2: Schnitte, M.: 1 : 250

 3: Schnitte, M.: 1 : 250

 4. Teilflächen der Emissionsgebiete, M.: 1 : 1 000

 5. Lage der Immissionspunkte für die
 Ermittlung der Schalleistungspegel

1. VORBEMERKUNG

Dieses Schallschutzgutachten ist eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens vom 28.2. 1984. Es berücksichtigt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere die der Immissionsschutzbehörde.

2. GRUNDLAGEN

Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Grasbrunn, Landkreis München aufgestellt vom Planungsbüro G.H. Hofmann, in der Fassung vom 26.7.1983.

Angaben des Straßenbauamtes München zur Verkehrsbelastung der B 304 vom 13.5.1980, AZ 1654-S 21

Angaben der Bundesbahndirektion zur Belastung der Bahnlinie München - Ebersberg vom 12.7.1983.

Angaben der Autobahndirektion Südbayern zu Konstruktionsdaten der A 99 Ost vom 18.7.1983.

DIN 18005, Entwurf, "Schallschutz im Städtebau" in der Fassung vom April 1982.

VDI - Richtlinie 2573 "Schutz gegen Verkehrslärm" in der Fassung vom Februar 1974.

"Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" - ZTV-Lsw 81 des Bundesministers für Verkehr.

VDI-Richtlinie 2573 "Schutz gegen Verkehrslärm" in der Fassung vom Februar 1974.

VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in der Fassung vom September 1983, sowie Richtlinienfassung vom Oktober 1973 (Weißdruck).

3. SITUATIONSBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Grasbrunn im Landkreis München hat für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10, Bahnhofstraße, Neukeferloh einen Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet im Ortsteil Neukeferloh, das im wesentlichen nördlich der Bundesstraße 304 (Wasserburger Landstraße) liegt. Anschlußbereiche liegen südlich der B 304 und im Gebiet der Autobahnanschlußstelle Haar.

Das Planungsgebiet wird im Süden, im Nordosten und im Westen durch vorhandene Wohngebiete begrenzt. Im südlichen Randbereich verläuft die B 304. Im westlichen Randbereich verläuft die Autobahn A 99 als Fernstraßenring München mit der Anschlußstelle Haar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbe ausgewiesen (Anlage 1). Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der B 304. Die vorhandene Straßeneinmündung Bahnhofstraße in die B 304 wird in ihrer bisherigen Führung beibehalten und als Ringerschließung innerhalb des Gebietes weitergeführt. Der östliche Teil des Bebauungsgebietes soll durch verkehrsberuhigte Zonen erschlossen werden.

Die vorhandene Bahnhofstraße und der neu geplante Erschließungsring haben reine Sammelfunktionen ohne jede Art von Durchgangsverkehr. Es wird deshalb auf einen gesonderten Lärmschutznachweis in diesem Straßenbereich verzichtet.

Die Hauptemissionsquelle für das neu ausgewiesene Bebauungsgebiet ist die B 304, die die geplanten Gebiete im Süden tangiert. Weitere Emissionsquellen sind die Bahnlinie München - Ebersberg, in geringem Maße die A 99 und die Gewerbegebiete.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten basiert auf den Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen der DIN 18005 (Entwurf in der Fassung vom April 1982) "Schallschutzim Städtebau". Im folgenden wird nachgewiesen, daß durch die empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in den erwähnten Problembereichen die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte der o.g. DIN 18005 im wesentlichen eingehalten werden.

4. SCHALLPEGELBERECHNUNG - STRASSENVERKEHR

4.1 Orientierungsrichtwerte

Es werden die Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen der DIN 18005 (Entwurf) in der Fassung vom April 1982 zugrunde gelegt. Für die Tageszeit von 6.00 - 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr gelten folgende Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte: (IRW):

Reine Wohngebiete WR	50 / 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete WA	55 / 40 dB(A)
Mischgebiete MI	60 / 45 dB(A)

4.2 Bundesstraße 304 (Wasserburger Landstraße)

Nach Angaben des Straßenbauamtes München beträgt die Prognosebelastung (1995) 18 980 Kfz/ 24 h. Daraus errechnet sich eine mittlere stündliche Verkehrsbelastung:

Tag / Nacht 1 060 / 230 Kfz/h

Der Lkw-Anteil liegt unter 10 %; die Neigung der Straße ist unbedeutend; die Straßenoberfläche ist Gußasphalt; die mittlere Fahrgeschwindigkeit beträgt 80 Km/h. Daraus folgt ein Schallpegel:

Tag / Nacht L_m (25m) = 68 / 63 dB(A).

Diese Schallemission erfordert Schallschutzmaßnahmen, um die unmittelbar nördlich der B 304 gelegenen Wohngebiete zu schützen. Eine Übersicht über die Art der vorzusehenden Maßnahmen geben die Anlagen 1, 2 und 3. Die folgende Tabelle 1 ist eine Zusammenstellung von Werten für die schalltechnische Berechnung der Schallminderung im nördlich der B 304 gelegenen Baubereich (siehe hierzu Anlagen 2 u.3).

Emission von der B 304 = 68/63 dB(A) (Tag/Nacht)

Schnitt 1)	a (m)	b (m)	h _{eff} (m)	z (m)	Abschirmung			Gehölz		L _M dB(A)	IRW dB(A)	Überschreibung dB(A)
					ΔL _Z dB(A)	ΔL _{LS} dB(A)	ΔL _S dB(A)	L _G dB(A)	L _M dB(A)			
A	18,5	37,0	4,5	0,80	18	13,0	5,0	1	49	/44	WA 55/45	0/0
B	25,0	40,0	4,5	0,70	17,5	12,5	5,5	1	49	/44	WA 55/45	0/0
C	18,0	25,2	4,1	0,80	18	13,2	3,0	1	51	/46	WA 55/45	0/1
D	18,0	50,0	3,5	0,45	15	11,4	6,0	1,5	49	/44	MI 60/50	0/0
E	29,5	53,0	4,6	0,50	16	11,0	7,0	2	48	/43	WA 55/45	0/0
F	17,5	40,0	4,0	0,65	17	12,1	5,0	1	50	/45	WA 55/45	0/0
G ₁	27,5	102,0	2,8	0,25	12	8,0	10,0	1	49	/44	MI 60/50	0/0
G ₂	52,5	78,0	3,0	0,20	12	8,0	10,0	1	49	/44	MI 60/50	0/0

Tabelle 1:

Nachweis der Abschirmungswirkung von Schallschutzmaßnahmen nördlich der B 304 (siehe auch Anlagen 2 und 3)

1) siehe Anlage 1

4.2 Bundesstraße B 304 (Wasserburger Landstraße)

Einzelheiten zur bautechnischen Ausführung der schallabschirmenden Maßnahmen sind im Abschnitt 6 beschrieben. Bis auf eine geringfügige Überschreitung von 1 dB(A) zur Nachtzeit im Bereich des Schnittes C treten keine weiteren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Für die Bereiche WA 1 und WA 2 gelten jedoch folgende Einschränkungen:

- Der Dachgeschoßausbau für zur B 304 orientierte Aufenthaltsräume ist nicht gestattet (siehe Anl. 1).
- Die zur B 304 orientierten, zur Dauerlüftung erforderlichen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen dürfen die in den Anlagen 1,2 und 3 angegebenen Höhen (OK Dauerlüftungsöffnung über OK Straße B 304) nicht überschreiten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nur gewährleistet, wenn die schallabschirmenden Maßnahmen an der B 304 in der vorgeschriebenen Weise ausgeführt werden. Im östlichen Bereich des Schnitts E ist die Schallschutzwand bis auf 2,5 m an die Gemeindegrenze mit Vaterstetten heranzuführen. Der 2,5 m breite Raum ist für den Zugang zum Bebauungsgebiet erforderlich. Er ist durch eine dahinter angeordnete kurze Schallschutzwand abzuschirmen. Im Bereich östlich des Schnitts E, des Schnitts A und im besonderen Lärmschutzgebiet ist auf die Erhaltung der bestehenden Bäume zu achten.

Nähere Einzelheiten und Vorschriften zur Ausführung der o.g. Maßnahmen sind im Abschnitt 6 aufgeführt.

4.3 Autobahnring München-Ost, A 99

Nach Auskunft der Autobahndirektion München ist mit folgender Verkehrsbelastung zu rechnen (Prognose 1995):

DTV = 47 000 Kfz/24 h; Lkw-Anteil = 18 %.

Daraus ergeben sich für die Tageszeit und Nachtzeit

	Tageszeit	Nachtzeit
DTV (Kfz)	2.644	588
L_m (25m) dB(A)	75,5	69,0
ΔL_s (635m) dB(A)	21,0	21,0
ΔL_{Ls} dB(A)	~ 6,0	~ 6,0
ΔL_G dB(A)	~ 10,0	~ 10,0
L_m (635m) dB(A)	~ 39,5	/ ~ 33,0

Die von der A 99 ausgehenden Emissionen können für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vernachlässigt werden. Geringe Überschreitungen des IRW 50/35 treten allerdings in den Bereichen an der Bahnlinie auf, weil hier die angenommene Abminderung für die abschirmende Wirkung des zwischen der A 99 und den Wohngebieten liegenden Gehölzes (ΔL_G) durch die Bahnschneise geringer ist. Da die Immissionen des Schienenverkehrslärms hier wesentlich höher sind, kann die Beeinträchtigung durch die A 99 bei der Geräuschüberlagerung unberücksichtigt bleiben.

4.4 Bahnlinie München - Ebersberg

Das Baugebiet wird im Norden von der Bahnlinie München - Ebersberg tangiert, deren Emissionen die reinen Wohngebiete WR 5 und WR 6 beeinträchtigen. Nach Auskunft der Bundesbahndirektion vom 12.7.83 sind folgende Angaben zu berücksichtigen:

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Bahnlinie von Ebersberg nach Grafing sind eine Verbreiterung des Gleiskörpers und eine geringfügige Erhöhung des Nahverkehrsaufkommens vorgesehen. Da die Emission im wesentlichen von den Güterzügen bestimmt wird, kann diese Erhöhung bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben.

Verkehrsaufkommen:

Tags: Güterzüge	43	2,7 /h
TEE/IC/D/Eilzüge ¹⁾	148	9,3 /h
Nachts: Güterzüge	35	4,4 /h
TEE/IC/D/Eilzüge ¹⁾	25	3,1 /h

Nach den Berechnungsgrundlagen der DIN 18005 (Entwurf 1982) ergeben sich daraus folgende Schallpegel:

$$\begin{aligned} L_m(25m) &= 71,0 / 72,0 \text{ dB(A) tags/nachts} \\ \Delta L_s(38m) &= - 2,5 / - 2,5 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_m &= 68,5 / 69,5 \text{ dB(A) tags/nachts} \\ IRW &= 50 / 35 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\text{Überschreitung} = 18,5 / 34,5 \text{ dB(A)}$$

1) mit Bezirksverkehrszügen und S-Bahnzügen.

Die Beeinträchtigungen sind somit, insbesondere nachts, erheblich. Hohe Pegelschwankungen (Mittlere Maximalpegel L_1), die einestils charakteristisch für Schienenverkehrsgeräusche sind, andererseits aber auch durch die Bremsvorgänge im Bahnhofsbereich verursacht werden, erhöhen die Störwirkung. Schallabschirmende Maßnahmen wären somit in diesem Bereich sicherlich nützlich. Eine 3 m hohe Schallschutzwand würde die Immissionen um etwa 13 dB(A) abmindern. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung der Gleisanlagen, die nach Auskunft der Bundesbahndirektion in den nächsten 10 Jahren erfolgen soll, müßte eine derartige Maßnahme in Erwägung gezogen werden. Da die baulichen Absichten der Bundesbahn in diesem Bereich noch nicht ausreichend konkretisiert sind, soll zu diesem Zeitpunkt lediglich der Einbau von Schallschutzfenstern und eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung vorgeschlagen werden. Dies gilt für die Neuausweisung von Baurecht in den Gebieten WR 5 und WR 6.

Das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w \text{ erf}}$ und damit die Schallschutzklasse der Fenster richtet sich nach folgenden Gegebenheiten:

- Mittlerer Maximalschallpegel L_1 ,
- Entfernung der Gebäude von der Bahnlinie,
- Abschirmung durch Gebäude und andere Schallausbreitungshindernisse,
- Orientierung der Fenster am Gebäude und die
- Raumart (Schlaf- oder Wohnraum).

Die Berechnung des L_1 erfordert Informationen über Zuglängen und Fahrgeschwindigkeiten der Züge, die in der erforderlichen Genauigkeit nicht vorliegen. Die heterogene Zusammensetzung der Zugarten trägt weiterhin dazu bei, daß der mittlere Maximalschallpegel nicht exakt berechnet werden kann. Ausgehend vom bereits ermittelten $L_m = 70$ dB(A) geltend für die Flurstücke 514/21 u.14 wird deshalb der L_1 an diesem Ort mit etwa 88 dB(A) bestimmt. Unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Schallausbreitungsbedingungen und der Orientierung der entsprechenden Fassadenorientierungen ergeben sich für die anderen Flur-

stücke im WR 5 und 6 Schallpegelwerte und dazugehörige Auflagen, die in der Tabelle 2 zusammengestellt sind. Diese Werte gelten für die bestehende Bausituation des Bahnhofs und die bestehende Bausituation im WR 5 und 6. Die Definition "Lärmseite" bezieht sich auf alle Fassaden, die nicht als "Ruheseite" definiert sind.

Von den sich aus der Tabelle 2 ergebenden Schallschutzklassen für Fenster kann abgewichen werden, wenn sich durch Berechnung nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" unter Berücksichtigung der Fenster- und Raumgrößen nachgewiesen wird, daß eine geringere Schalldämmung ausreicht.

Flurstk. Nr.	R u h e s e i t e n ²⁾		L ä r m s e i t e n	
	orientiert nach	L ₁ dB(A) ¹⁾	Schallschutzfenster- klasse Schlafräume Wohnräume	L ₁ dB(A) ¹⁾
514/21	S	73	III	88
514/14	S	73	III	88
514/13	S u. W	72	III	77
514/25	W	75	IV	80
514/24	S u. W	75	IV	80
514/15	S u. W	73	III	78
507/2	SO u. SW	71	III	76
507/12	SW	71	III	76
507/10	SO u. SW	68	II	73
507/13	SO	68	II	73
507/14, 8, 9	SO u. SW	68	II	73

Tabelle 2:

Schlafräumorientierung und Schallschutzfensterklassen im WR 5 und WR 6

1) Schallpegelangaben sind Schätzwerte.

2) Für Orientierung der "Ruhezeiten" s. auch Anlage 1. Schlafräume dürfen nur zu diesen "Ruhezeiten" orientiert werden.

3) Bei der Anwendung von Schallschutzfensterklasse V ist darauf zu achten, daß die Wandschallschutzmaßzahl $R_{w \text{ erf.}} \geq 60$ dB ist.

Der $R_{w \text{ erf.}}$ für die jeweiligen Schallschutzfensterklassen ist der VDI 2719 zu entnehmen.

5. EMISSIONSBEGRENZUNGEN

5.1 Gewerbegebiete

Baugebiete müssen oft ohne Kenntniss über ihre künftige Belegung mit geräuschabstrahlenden Einrichtungen in der Nähe von schutzbedürftigen Bereichen angeordnet werden. Anhand der aus dem Bebauungsplan zu entnehmenden Flächengrößen der Gewerbegebiete und deren Entfernungen von den schutzbedürftigen Wohngebieten können Schalleistungspegel berechnet werden, die als Beurteilungsgröße der zulässigen Emissionen dienen.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} ist in der Bauleitplanung ohne Kenntniss der zuzugswilligen Betriebe besonders deswegen geeignet, weil es der allgemeinen Erfahrung entspricht, daß mit zunehmender Fläche, die mit emittierenden Einrichtungen bebaut werden kann, auch die gesamte abgestrahlte Schalleistung wächst.

Will ein bestimmter Betreiber in einem Gewerbegebiet bauen bzw. Anlagen errichten, so ist im Rahmen der immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigung durch eine schalltechnische Stellungnahme (vgl. Nr. A.I.4.7. der Bekanntmachung des StMLU v.27.4.77 "Vollzug des BImSchG und des BayImSchG, LUMBI S. 59) zu prüfen, ob die Geräuschemissionen, ggf. unter Auflage von dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht in unzulässigem Maße widersprechen. Beim Erwerb einer bestimmten Fläche eines Gewerbegebietes kann aus dem nach der Festsetzung zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel wieder der max. zulässige Punktschalleistungspegel L_{WA} berechnet werden.

Der richtig angewandte flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} berücksichtigt automatisch die Summenwirkung sich überlagernder Emissionen innerhalb eines Gewerbegebietes.

Schallsituation:

Die vorliegende Situation ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 werden von den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 tangiert. Für die Mischgebiete gilt der Immissionsrichtwert IRW = 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im folgenden soll ermittelt werden, bei welchen maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Gewerbegebiete, die Immissionsrichtwerte in den Mischgebieten eingehalten werden.

Berechnung:

In den Mischgebieten wurden 3 Immissionspunkte (IP) festgelegt, auf die sich die folgenden Berechnungen beziehen. Zur Erfüllung der Forderung $D \leq 0,7 \cdot s_m$ (Punktschallquelle) wurden alle emittierenden Bereiche in Teilflächen unterteilt. Für den IP 2 ist dies beispielhaft in der Anlage 4 dargestellt.

Durch die Nähe von Gewerbe- und Mischgebieten ergibt sich eine große Anzahl von Teilflächen. Um die Zahl der variierenden Schalleistungspegel einzuschränken, wurden Teilflächen zusammengefaßt und für diese nach einer Proberechnung ein Schalleistungspegel festgesetzt. Dieser wurde dann überprüft.

Der Mittelungspegel einer Teilfläche ergibt sich aus:

$$L_m = 10 \lg F + L_{WA}'' - \Delta L_s$$

Die Mittelungspegel aller Teilflächen wurden für die jeweiligen Immissionspunkte energetisch addiert.

L_m = Mittelungspegel am IP der Mischgebiete in dB(A).

F = Fläche in m^2 der jeweiligen Teilfläche des Gewerbegebietes.

L_{WA}'' = Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A).

ΔL_s = Pegelabminderung bei freier Schallausbreitung in dB(A):

Für die Festlegung der Schalleistungspegel L_{WA} , jedoch nicht für die rechnerische Überprüfung, erfolgt eine Unterteilung der Gewerbeflächen GE 2 und GE 3 in jeweils einen westlichen und einen östlichen Teil. Die Nähe der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 Ost und GE 3 Ost zu den anliegenden Mischgebieten verlangt hier niedrigere Schalleistungspegel. Die folgende Tabelle zeigt abgestufte Schalleistungspegel und die an den Immissionspunkten entstehenden Mittelungspegel.

	L_{WA} dB(A)	L_m dB(A)		
		IP 1	IP 2	IP 3
GE 1	61,5	57,2	45,5	44,5
GE 2 West	66,5	53,2	53,0	48,5
GE 2 Ost	61,5	51,9	57,5	52,5
GE 3 West	66,5	45,3	49,8	49,6
GE 3 Ost	61,5	49,4	44,5	51,8
Summe	dB(A)	59,7	59,6	57,2
IRW MI, tags	in dB(A)	60,0	60,0	60,0

Tabelle 3:

Oberprüfung der Schalleistungspegel L_{WA} = 61,5 und 66,5 dB(A)

Die Tabelle zeigt, daß bei den angegebenen Schalleistungspegeln für die entsprechenden Gewerbegebiete, die Immissionsrichtwerte in den Mischgebieten eingehalten werden (Tageszeit, 6.00 bis 22.00 Uhr).

Für die Nachtzeit gelten folgende Einschränkungen, wenn der Immissionsrichtwert $IRW = 45 \text{ dB(A)}$ in den Mischgebieten eingehalten werden soll (Nachtzeit, 22.00 bis 6.00 Uhr):

GE 1:

Der maßgebliche Immissionsbereich ist MI 1, $IRW = 45 \text{ dB(A)}$.

Um diesen Wert einzuhalten, müßte der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} auf $49,3 \text{ dB(A)}$ beschränkt werden.

GE 2 West:

Der maßgebliche Immissionsbereich ist MI 1, $IRW = 45 \text{ dB(A)}$.

Maximal zulässiger $L_{WA} = 58,3 \text{ dB(A)}$.

GE 2 Ost:

Der maßgebliche Immissionsbereich ist MI 2, $IRW = 45 \text{ dB(A)}$.

Um diesen Wert einzuhalten, müßte der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} auf $49,0 \text{ dB(A)}$ beschränkt werden.

GE 3 West:

Der maßgebliche Immissionsbereich ist MI 2, $IRW = 45 \text{ dB(A)}$.

Maximal zulässiger $L_{WA} = 61,7 \text{ dB(A)}$.

GE 3 Ost:

Der maßgebliche Immissionsbereich ist MI 3, $IRW = 45 \text{ dB(A)}$.

Maximal zulässiger $L_{WA} = 54,7 \text{ dB(A)}$.

Zusammenfassung:

Die zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen:

GE 1	61/49	
GE 2 west	66/58	
GE 2 ost	61/49	
GE 3 west	66/61	
GE 3 ost	61/54	
MI 1 - 4	58/43	Alle Angaben in dB(A) für Tag/Nacht.

Im konkreten Genehmigungsverfahren für einen Betrieb erfolgt die Berechnung des maximal zulässigen Punktschalleistungspegels L_{WA} mit:

$$L_{WA} = L_{WA''} + 10 \lg (S/1m^2) \text{ dB(A)}$$

Die zur Zeit des Genehmigungsverfahrens eingetretenen baulichen Änderungen in der Umgebung, d.h. Veränderungen der Schallabschirmung, können dann mitberücksichtigt werden..

5.2 Mischgebiete

Die Ermittlung der maximal zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Mischgebiete erfolgt analog der für die Gewerbegebiete (Abschnitt 5.1). Die ungünstigste Situation, in diesem Fall die Emissionen der Gebiete MI 1 und MI 4 auf das Gebiete WA 6, werden der Berechnung zugrunde gelegt. Danach sind für die Mischgebiete folgende Schalleistungspegel vorzuschreiben:

$$\begin{aligned} \text{MI 1 - 4} \quad L_{WA''} \text{ tags} &= 58,8 \text{ dB(A)} \\ L_{WA''} \text{ nachts} &= 43,8 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Im konkreten Genehmigungsverfahren für einen Betrieb erfolgt die Berechnung des maximal zulässigen Punktschalleistungspegels nach der im Abschnitt 5.1 erwähnten Gleichung (siehe oben).

5.3 Sonstiges

Es kann erwartet werden, daß durch den Bolzplatz beim Wohngebiet WR 3 Geräusche verursacht werden, die von den Anwohnern in diesem Bereich als Beeinträchtigungen empfunden werden.

Für den Schutz vor Kinderlärm gibt es keine rechtliche Grundlage. Allenfalls läßt sich aus BmSchG §22, Abs.1 der Anspruch begründen, daß Geräusche nach ihrer Vermeidbarkeit und dem Stand der Technik zu vermindern oder zu beschränken sind. Nach Auskunft der Planfertiger gibt es jedoch keine Möglichkeit der Verlegung des Bolzplatzes, ohne seinen Einzugsbereich erheblich einzuschränken.

In diesem Zusammenhang soll weiterhin auf das BVG-Urteil v. 21.6.74 -IVC 14.74 verwiesen werden, wonach der Sachverhalt einer unerträglichen Störung durch einen Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten nicht gegeben ist, weil sie für die kindliche Betätigung und Entwicklung unerläßlich seien.

6. BAUTECHNISCHE EMPFEHLUNGEN

6.1 Besonderer Schallschutzbereich an der B 304

Die Ausweisung eines besonderen Schallschutzbereiches an dieser Stelle erfolgt, um durch flexible Auflagen einen möglichst weiten Spielraum für den Schutz des Baumbestandes zu gewährleisten.

6.11 Schallschutzwand: 1)

Alternativ zur im Abschn. 6.12 beschriebenen Maßnahme kann in Teilen des besonderen Schallschutzbereiches eine Schallschutzwand errichtet werden. Ihr Abstand von der Straßenachse kann im Bereich von 39,5 bis 27,5 m variiert werden. Konstruktion: Pfosten auf Punktfundamenten mit Holz-, Stahlbeton- oder Kunststoffelementen, die sich für Pflanzenbewuchs eignen. Die Schallschutzwand ist beidseitig zu begrünen. Schalldämm - Maß: Min. 27 dB ; Schallabsorptionsgrad: Min. 0,8 . Höhe: 4.00 m über OK Straße.

6.12 Schallabschirmende Gebäudewände

Alternativ kann in Teilen des besonderen Schallschutzbereiches die unter Abschn. 6.11 erwähnte Schallschutzwand durch schallabsorbierende, begrünte Gebäudewände ersetzt werden, deren schalltechnische Eigenschaften denen der Schallschutzwand entsprechen. Die Höhe der Gebäudewände muß aus schalltechnischen Gründen,

- wenn sie in der zur Straße orientierten Hälfte des besonderen Schallschutzbereiches liegen, min. 4,00 m über OK Straße betragen,
- wenn sie im hinteren, von der Straße zurückliegenden Teil liegen, mind. 5,00 m über OK Straße betragen. (siehe Anlagen 1 und 3).

Die schallabschirmenden Gebäudewände müssen mit den Schallschutzwänden eine zusammenhängende Fläche ergeben, die lückenlos in die östlich anschließende Schallschutzwand übergeht.

1) Alle nördlich der B 304 vorgesehenen Schallschutzwände müssen den "Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" ZTV-Lsw 81 des BMV entsprechen.

6.2 Sonstige schallabschirmende Maßnahmen an der B 304

Diese Maßnahmen bestehen aus Schallschutzwällen mit aufgesetzter Schallschutzwand und Schallschutzwänden. Letztere sind für jene Bereiche vorgeschlagen, deren Baumbestand weitgehend zu erhalten ist (geringerer Flächenbedarf). Genaue Lage und Abmessungen sind aus den Anlagen 1,2 und 3 zu entnehmen.

6.21 Schallschutzwände¹⁾:

Ausführung und technische Daten entsprechen der Schallschutzwand im besonderen Lärmschutzbereich. Höhe: 5,00 m über OK Straße.

6.22 Schallschutzwall mit aufgesetzter Schallschutzwand¹⁾:

Der Schallschutzwall ist straßenseitig mit Sträuchern und auf der nördlichen Seite mit Bäumen zu bepflanzen. Schallschutzwall, Höhe über OK Straße: 5,00 m; Höhe der Gesamtkonstruktion über OK Straße: 6,00 m; Konstruktion der 1,00 m hohen Wand: Punkt- oder Streifenfundament mit Holzelementen zwischen Pfosten; Schalldämm - Maß: Min. 27 dB; Schallabsorptionsgrad: Min. 0,8. Sonstige Angaben sind den Anlagen 1,2, und 3 zu entnehmen.

6.23 Fußgänger- und Radfahrererdurchlässe:

Am östlichen Ende der Schallschutzwand, von der Gemeindegrenze mit Vaterstetten, ist ein 2,50 m breiter Zugang zum Bebauungsgebiet vorzusehen, der dahinter abgeschirmt wird. Der Zugang ist 2,20 hoch.

6.24 Straßenraum der B 304:

Alle Konstruktionsteile der schallabschirmenden Einrichtungen an der B 304 sind außerhalb des Straßengrundes anzuordnen.

1) Alle nördlich der B 304 vorgesehenen Schallschutzwände müssen den "Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" ZTV-Lsw 81 des BMV entsprechen.

6.3 Ausführungsbestimmungen für die WA 1 und WA 2

In diesen Bereichen ist der Dachgeschoßausbau für Aufenthaltsräume mit ausschließlich zur B 304 zu öffnenden Fenstern unzulässig.

Zur B 304 orientierte Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen dürfen eine bestimmte Höhe über OK Straße (B 304) nicht überschreiten. Die genaue Lokalisation der entsprechenden Fassaden ist in der Anlage 1 gekennzeichnet. (Siehe auch Anlagen 2 und 3).

6.4 Ausführungsbestimmungen für die WR 5 und WR 6

Im Hinblick auf die beträchtlichen Schallimmissionen zur Nachtzeit sind im Gebiet WR 5 und WR 6 die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren ("Ruheseite"). Entsprechende Vorschläge zu den jeweiligen Flurstücken sind der zusammenfassenden Tabelle 2 zu entnehmen (siehe Anl. 1).

Zusätzlich zu der vorgeschlagenen Schlafräumorientierung sind für Schlaf- und Wohnräume, wo erforderlich, Schallschutzfenster vorzusehen. Im WR 5 sollten die den lärmbeaufschlagten Fassaden bzw. Dachflächen zugeordneten Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Zwangsbelüftung ausgestattet werden.

6.5 Ausführungsbestimmungen in den GE- und MI- Gebieten

In den GE- und MI - Gebieten sind die Wohnungen so auszuführen, daß bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragungen die "Immissionsrichtwerte Innen" von 35/25 dB(A) sowie die maßgeblichen Spitzenpegel von 45/35 dB(A) bzw. bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel (L_1) von 45/40 dB(A) nicht überschritten werden. (VDI 2058, Blatt 1, Juni 1973 bzw. VDI 2719, Sept. 1983).

In den gleichen Gebieten sind die Außenwände, -türen und -fenster von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen etc. so auszuführen, daß durch den von außen eindringenden Lärm ein Innengeräuschpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719, Sept. 1983).

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 im wesentlichen eingehalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird ausreichender Schallschutz durch eine abgestufte Nutzungsausweisung erreicht.

Zur Einschränkung der von der B 304 ausgehenden Immissionen werden schallabschirmende Maßnahmen vorgesehen, die aus Schallschutzwällen mit aufgesetzter Wand und Schallschutzwänden bestehen. Im westlichen Bereich wird ein besonderer Schallschutzbereich ausgewiesen, Die in diesem Bereich geltenden Auflagen erlauben eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der schallabschirmenden Konstruktionen, so daß der Baubestand weitgehend erhalten werden kann.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind hinsichtlich der zur B 304 hin orientierten Lüftungsöffnungen Auflagen zu beachten.

Durch die Angabe von maximal zulässigen Schalleistungspegeln für die Gewerbe- und Mischgebiete werden mögliche Lärmstörungen ausgeschlossen.

Für die Gebiete WR 5 und WR 6, die im Norden an der Bahnlinie liegen, sind Schallschutzfenster und schalltechnisch günstige Schlafräumorientierungen vorgesehen. Diese Auflagen gelten für die Ausweisung neuen Baurechts.

Diese Maßnahmen gewähren den Bewohnern einen ausreichenden Schallschutz.



Dipl.-Ing. Peter Bandmann

PLANUNGSGRUPPE 504

10 BEBAUUNGSPLAN NR.10 SCHALLSCHUTZ

Planausschnitt 2 M 1:1000

Gefertigt am : 26.07.1982
 Geändert am : 26.07.1983
 28.02.1984
 30.10.1984
 25.01.1985
 02.10.1985

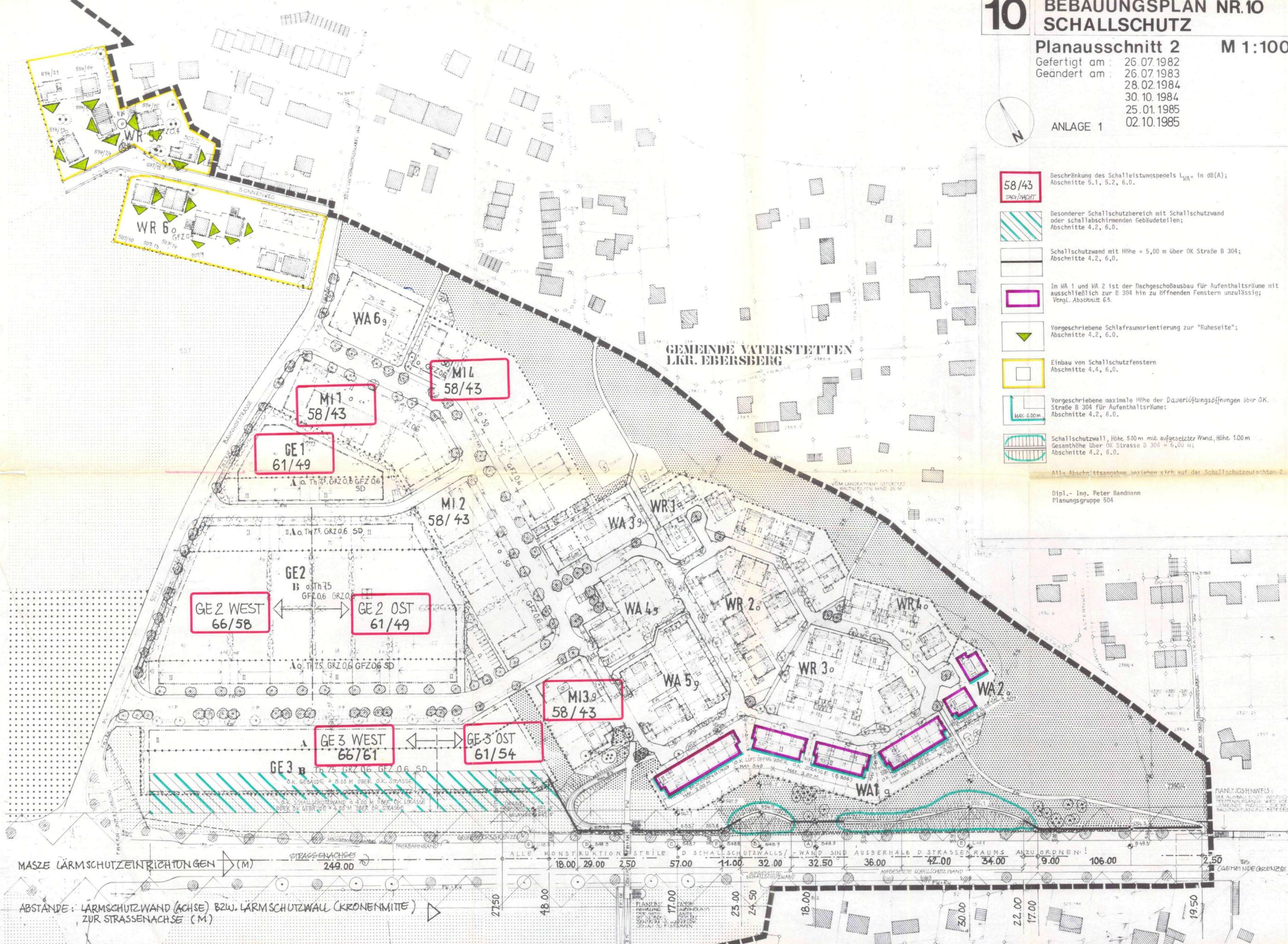
ANLAGE 1



- 58/43**
TAGE/NACHT
Beschränkung des Schalleistungspegels L_{WA} in dB(A);
Abschnitte 5.1, 5.2, 6.0.
- Besonderer Schallschutzbereich mit Schallschutzwand
oder schallabschirmenden Gebäudeteilen;
Abschnitte 4.2, 6.0.
- Schallschutzwand mit Höhe = 5,00 m über OK Straße B 304;
Abschnitte 4.2, 6.0.
- Im WA 1 und WA 2 ist der Dachgeschoßausbau für Aufenthaltsräume mit
ausschließlich zur B 304 hin zu öffnenden Fenstern unzulässig;
Vergl. Abschnitt 6.5.
- Vorgeschriebene Schlafräumorientierung zur "Ruheseite";
Abschnitte 4.2, 6.0.
- Einbau von Schallschutzfenstern
Abschnitte 4.4, 6.0.
- Vorgeschriebene maximale Höhe der Dauerlüftungsöffnungen über O.K.
Straße B 304 für Aufenthaltsräume;
Abschnitte 4.2, 6.0.
- Schallschutzwahl, Höhe 5,00 m mit aufgesetzter Wand, Höhe 1,00 m
Gesamthöhe über OK Straße B 304 = 6,00 m;
Abschnitte 4.2, 6.0.

Alle Abschnittsangaben beziehen sich auf das Schallschutzgutachten 2.

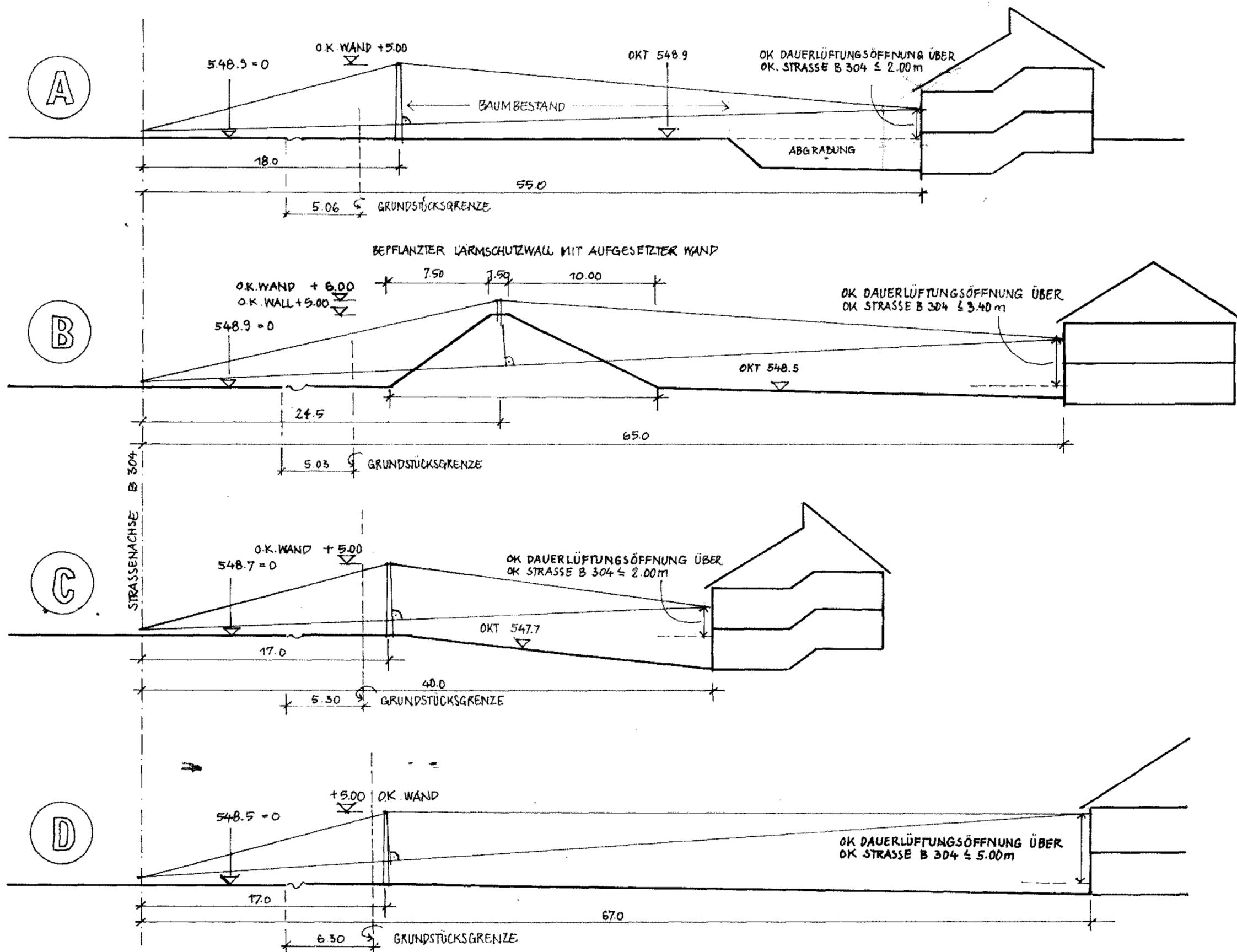
Dipl.- Ing. Peter Bandmann
Planungsgruppe 504



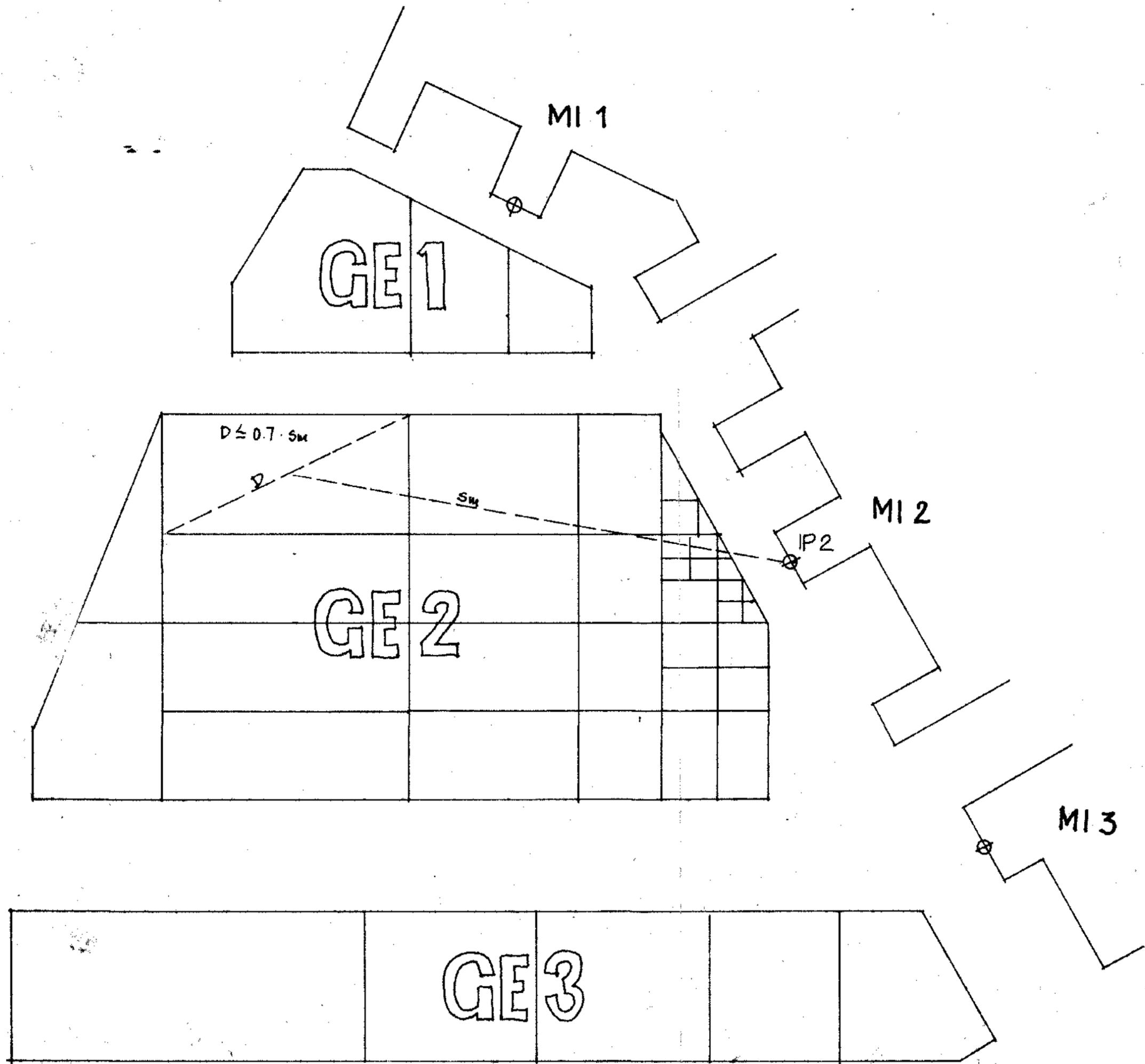
MASSE LÄRMSCHUTZEINRICHTUNGEN (M)

STRASSENACHSE	249.00												
FAHRBAHNRAND	275.00												
ALLE KONSTRUKTIONSTEILE D. SCHALLSCHUTZWALLS/-WAND SIND AUSSERHALB D. STRASSENRAUMS ANZUORDNEN!													
18.00	29.00	2.50	57.00	11.00	32.00	32.50	36.00	42.00	34.00	9.00	106.00	2.50	
ABSTÄNDE: LÄRMSCHUTZWAND (ACHSE) BZW. LÄRMSCHUTZWALL (KRONENMITTE) ZUR STRASSENACHSE (M.)													

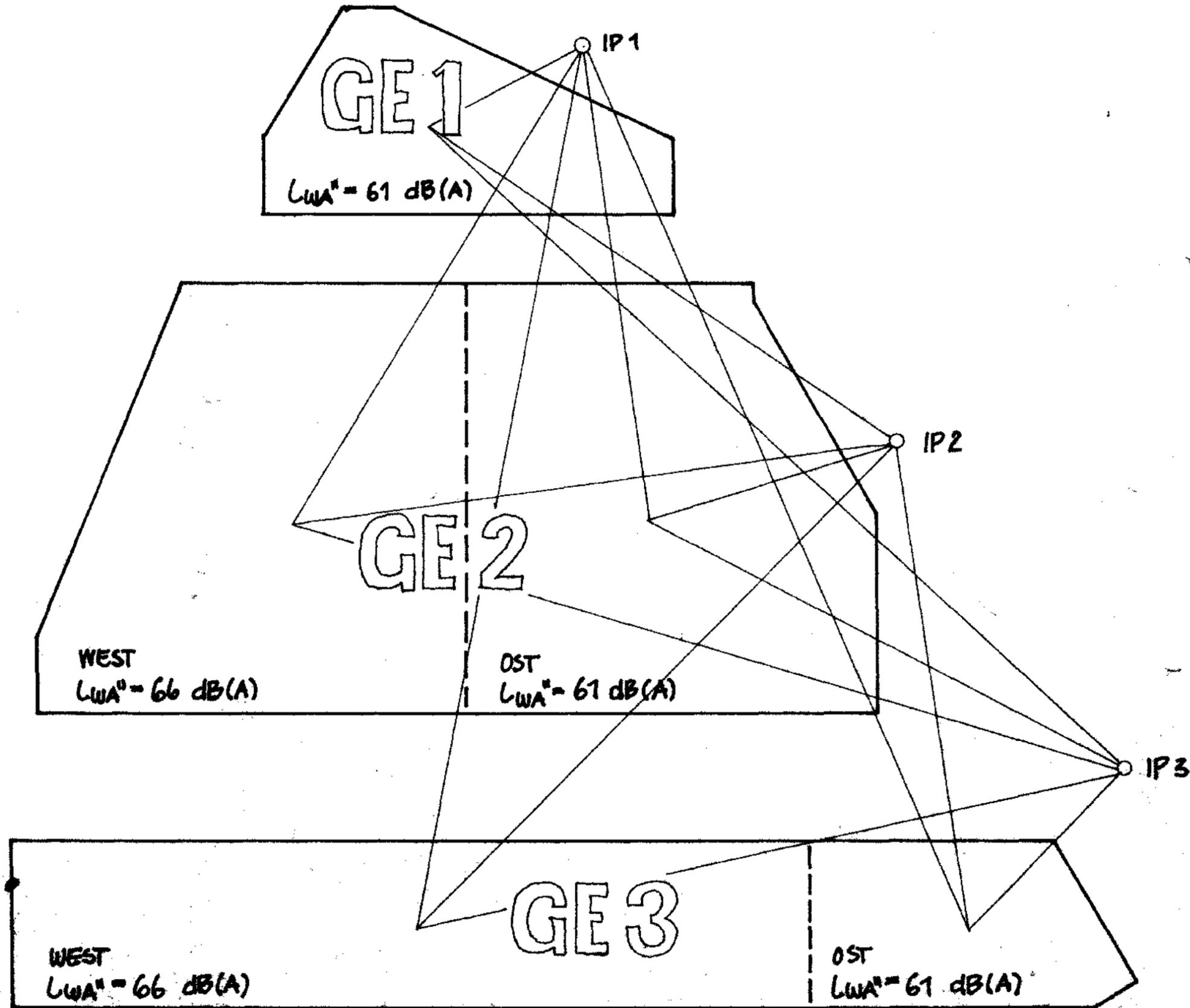
PLANUNGSHINWEIS:
 DER ALPRAU ENER WERTIGEN
 TREPPENANFANGS WIRD VOR DER
 GEMEINDE GÄLLE DER
 RAUONUNG PLANUNG BETREFFEN



ANLAGE 2 :
 QUERSCHNITTE NÖRDLICH DER B 304; ANGABEN IN (M); DARSTELLUNG SCHALLSCHUTZWALL SCHEMATISCH; M: 1:250,
 DIPL.-ING. P. BANDMANN PLANUNGSGRUPPE 504 2.10.1985



ANLAGE 4:
 TEILFLÄCHEN DER EMISSIONSGEBIETE, BEISPIELHAFT FÜR DEN IMMISSIONSPUNKT 2 IN GE 2.
 DIPL.-ING. P. BANDMANN PLANUNGSGRUPPE 504 2.10.1985



ANLAGE 5:
 LAGE DER IMMISSIONSPUNKTE FÜR DIE ERMITTLUNG DER SCHALLEISTUNGSPEGEL IN dB(A).
 DIPL.-ING. P. BANDMANN PLANUNGSGRUPPE 504 2.10.1985

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde / Stadt 8011 Grasbrunn
vom 28.2. bzw. 25.6. 1980 für das Gebiet zwischen Ostring und Wasserburger Land-
straße (B 304)

umfassend die Grundstücke zwischen Ostring und Wasserburger Landstraße in Neukeferloh
Fl.Nr. 370/18, 526/2, 371/1, 370/30 Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser: Architekt Manfred Modes, Isartalstraße 80, 8000 München 70

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan dem übergeleiteten Wirtschaftsplan vom~~
~~entwickelt~~

oder*)

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan übergeleiteten Wirtschaftsplan vom~~
~~Der Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan soll geändert werden, das Änderungsverfahren hat den folgen-~~
~~den Stand erreicht.~~ Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem in Aufstellung
befindlichen neuen Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Grasbrunn.

oder*)

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es er-~~
~~fordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG).~~ Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist
wegen der noch laufenden, notwendigen allgemeinen Ermittlungen und Untersuchun-
gen noch nicht abgeschlossen. Das Anhörungsverfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG
wurde am 31.5.1979 durchgeführt.

oder*)

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebau-~~
~~liche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG).~~

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt n ~~n~~ nördlich ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von Neukeferloh
Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiets~~ die nördlich gelegene Wasserburger Landstraße
sowie die bestehende Bebauung im Westen, Süden und Osten an.

Es hat eine Größe von 0,9655 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungs-
planes liegen, beträgt:

Bahnhof	1200 m	Volksschule	800 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	direkt m	Versorgungsläden	400-500 m
evang. u. kath. Kirche:	300-400 m	Kindergarten	900 m

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig~~ ~~fällt nach~~ ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~
Das Grundwasser liegt ca. 18,5 m unter Gelände. - Mittelwert

4. Der Boden besteht aus ca. 25 - 35 cm Humus, dann wasserdurchlässigem Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
Es sind keine ~~folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!



5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Wohnhäuser mit Garagen in einer Höhenentwicklung mit E + 1 + D (teilweise mit ausgebautem DG)

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden: wildes, niedriges Strauchwerk

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>0,9655 ha</u>	<u>370/18, 370/30, 371/1, 526/2</u> <u>Gemarkung Grasbrunn</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

1. 2 -geschossige Wohngebäude mit ca. 7 Wohnungen
2. 2 -geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen
3. 2 -geschossige Wohngebäude mit ca. 8 Wohnungen
4. 2 " " " 10 "
- 50 Garagen und 7(16) PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet ~~innerhalb von~~ sofort Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 120 Einwohner mit ca. 50 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

- umfaßt die Bauquartiere 1, 2, 3 und 4 0,7225 ha (1)
- Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,0820 ha (2)
- Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 0,8045 ha (3)
- Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen Lärmschutzwall (straßenseitig) 0,1340 ha (4)
- Kinderspielplatz/Gem. Stellpl./restl. Grünfläche 0,0270 ha (5)
- Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen
- Grundabtretung für Bus-Parkbucht/Erweiterung B 304 0,9655 ha (6)
- Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

- das Bruttowohnbauland (3) 83,33 %
- die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 13,87 %
- die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 2,80 %
- 100 %

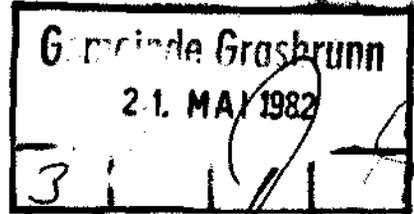
c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

- das Nettowohnbauland (1) 89,81 %
- die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 10,19 %
- 100 %

d) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 44 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 48 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

G. Weitere Erläuterungen



Der Gemeinde entstehen bei der Erschließung des Baugebietes keine Kosten.

VII. Die Begründung nach § 9, Abs. 8 BBauG ist auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.11.1978, Nr. 1) und vom 16.1.1979, Nr. 5) überprüft worden.

Der nunmehrige Bebauungsplan mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, der den derzeitigen Intentionen der Gemeinde entspricht, tritt an die Stelle der bisherigen Planungsabsichten und auch des bereits für ungültig erklärten alten Bebauungsplanes, der zuletzt einen für den Gemeindebedarf zu großen Einkaufsmarkt vorgesehen hätte.

Das Erfordernis der nunmehrigen Planung ergibt sich insbesondere, weil das Normenkontrollverfahren bzw. die Klage gegen den Bebauungsplan Nr. 73/65 noch läuft (Landratsamt München), und gegen das Gewerbegebiet beträchtliche Einwände seitens der Anlieger geltend gemacht worden sind.

Im Rahmen einer umfassenden Bürgerbeteiligung wurde die jetzige Planung mit den beteiligten Anliegern und anderen Betroffenen abgestimmt.

III. Aufgrund der örtlichen Situation ist die städtebauliche Dichte vertretbar - siehe auch anschließende und bestehende Bebauung am Ostring (Bebauungsplan Nr. III der Gemeinde Grasbrunn, Ortsteil Neukeferloh, zwischen Ostring und Fritz-Bonnet-Straße, Gen.Nr. 18.6.1971, Nr. IV A/1 B1 33/70 Grasbrunn Nr. 3).

Abstandsflächenunterschreitung nur in dem Bereich

- Bauquartier 1 (östlich)
- " 2 (westlich)
- " 3 (nördlich)
- " 4 (nördlich)

Die vorgesehene Gebäudestellung, verbunden mit der Unterschreitung der Abstandsflächen, gewährleistet eine sinnvolle und wünschenswerte Größe des Hausgartenbereiches. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

IX. Aus den beigegeführten Kopien der Grundbuchauszüge vom 12.2.1980 und 13.2.1980 für die Fl.Nr. 370/18, 370/30, 371/1 und 526/2 sind die Grundstückseinzelgrößen zu entnehmen.

München

den 28.2. bzw. 25.6. 1980
bzw. 19.5. 1982

Neukeferloh

den 27. 15. 82



Der Entwurfsverfasser
manfred modes architekt
8 MÜNCHEN 70 ISARTALSTRASSE 80 TELEFON 089/7231695



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBodMG vom
mit in
öffentlich ausgelegt.

....., den

Ober-/Bürgermeister



Abdruck

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 8000 München 95

Gegen PZU
An den
Herrn 1. Bürgermeister o.V.i.A.
der Gemeinde Grasbrunn
Lerchenstr. 1
8011 Grasbrunn

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	☎ (089) 6 24 70	Zimmer Nr	München
2/610-28/ wdr/ri	26.6.85	7b/76-BL 42/82	184 Durchwahl 62 471	217	12.9.85

**Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet östlich der Bahnhofstraße in Neukeferloh -
Gemeinde Grasbrunn**

Anlage: 4 Aktenordner
1 Vertrag vom 6.8.85

Der von der Gemeinde am 18.12.84 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 10 für das o.a. Gebiet wird hiermit in der Fassung vom 25.1.85 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und zum Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBaufg) in der Fassung vom 6.7.82 (GVBl S.450) unter folgenden Auflagen und Hinweisen

g e n e h m i g t:

A. Auflagen:

- 1) Für die seit dem letzten Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ausgeführten Änderungen ist ein nochmaliges Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen.
- 2) In die Begründung zum Bebauungsplan sind die Hinweise aus der Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn vom 20.11.84 zu übernehmen.
- 3) Bei der Ziffer 7.4.1 des Schallschutzgutachtens ist das Datum von 30.10.84 in 25.1.85 zu ändern.
- 4) In der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 4.5 ist das Fassungsdatum zu streichen, oder entsprechend Auflage 3 zu korrigieren.

- 2 -

Dienstgebäude
Ludmillastraße 26
Ecke Schönstraße

Parkmöglichkeit:
öffentlicher Parkplatz
Ecke Candid-/Schönstraße

Sprechzeiten
Mo., Di., Do., 8.00-12.00 Uhr
und Do. 14.00-17.30 Uhr

Telex
5 22 468

Konten
Kreissparkasse München (BLZ 702 501 50) Nr. 109
PGiroA München (BLZ 700 100 80) Nr. 481 85-804

- 5) Im letzten Absatz der Seite 3 der schalltechnischen Untersuchung ist zusätzlich die Richtlinien-Fassung vom "Oktober 1973" (Weißdruck) anzugeben.
- 6) In der den Dachgeschoßausbau betreffenden, in der Anlage I des Schallschutzgutachtens angeführten Planzeichenerläuterungen ist gleich allen übrigen Erläuterungen wieder auf Abschnitt 6.3 des Gutachtens zu verweisen.
- 7) Die Begründung zum Bebauungsplan ist beim Kapitel Standortfrage (Punkt 4) noch durch den Satz "Die Regierung von Oberbayern kam vorzeitig zu diesem Ergebnis" zu ergänzen.

B. Hinweise:

- 1) Bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 12 BBauG sind die §§ 44c Abs. 3 und 155 a Abs. 4 BBauG zu beachten.
- 2) Die Gemeinde Grasbrunn wird hiermit gemäß der Ziffer 3 des Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Freistaat Bayern vom 6.8.85 aufgefordert, von der Eigentümerin der Fl.Nr. 507 eine Aufforstung bis spätestens Ende April 1986 mit einem standortgerechten Mischwald zu verlangen. Die Aufforstung hat im Einvernehmen mit dem Bayer. Forstamt Sauerlach und der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- 3) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung angeschlossen sein.
- 4) Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

C. Gründe:

Gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes München als der hierfür zuständigen Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des BBauG erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen rechtfertigen sich aus folgenden Gründen:

Zu Nr. 1: Die von der Gemeinde durchgeführten Änderungen, insbesondere die Änderungen der Festsetzung 5.2.4 (Prozentsatz von 20/80 % auf 30/70 %) und

der Festsetzungen 5.2.61 und 5.2.64 nördlich des WA 6 und südlich GE 3, berühren die Grundzüge der Planung und es ist somit erforderlich, ein erneutes Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen, um Gelegenheit zu geben, zu den Änderungen Anregungen und Bedenken vorbringen zu können.

Zu 2) - 7): Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen die aus Gründen der Rechtsklarheit notwendig sind. Bei den Auflagen 2) und 7) ist außerdem der Gemeinderatsbeschuß vom 18.12.84 zu vollziehen.

D. Weiteres Verfahren:

Die Auflagen sind durch Beschluß festzulegen und zu erfüllen.

Gemäß Auflage 1 ist noch ein Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen. Werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, so ist der Bebauungsplan nach Fassung eines erneuten Satzungsbeschlusses gemäß § 12 BBauG bekanntzumacher. Werden hingegen Bedenken oder Anregungen vorgebracht, ist bei Zurückweisung der Einwendungen der Bebauungsplan erneut als Satzung zu beschließen und gemäß § 12 BBauG bekanntzumachen. Das Landratsamt prüft in diesem Falle bei Anbringung des Genehmigungsvermerkes lediglich, ob seitens der Gemeinde eine ordnungsgemäße Abwägung stattgefunden hat.

Wird jedoch ganz oder teilweise stattgegeben, wäre nach Satzungsbeschluß und Mitteilung an die Betroffenen erneut die Genehmigung zu beantragen.

Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides - insbesondere der Wortlaut vorstehender Auflagen - ist in die Bekanntmachung aufzunehmen (Beschluß des Bayer. Verwaltungsgerichtshof vom 21.2.72 Nr. 50 I 70, BayVBl 1972 S. 270).

Die Gemeinde hat spätestens mit dem Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind mindestens fünf Ausfertigungen des Bebauungsplanes- mit dem Bekanntmachungsvermerk versehen - mit fünf Ausfertigungen der Begründung zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen. Den Plänen mit Begründung ist außerdem ein beglaubigter Beschlußbuchauszug über die Änderungen/Ergänzungen (1-fach) sowie ein Abdruck bzw. eine Abschrift (1-fach) der nach § 12 BBauG erforderlichen Bekanntmachung beizufügen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt München, Marienhilfplatz 17 a, 8000 München 90 einzulegen. Zur Wahrung der Widerspruchsfrist außerhalb der Dienststunden steht ein Nachbriefkasten am Amtsgebäude Marienhilfplatz 17 a, 8000 München 90 zur Verfügung.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in der Bayerstraße 30, 8000 München 2 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.



Im Auftrag

Beckerbauer