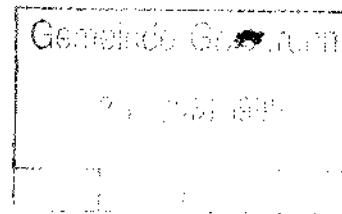


**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**



Bebauungsplan Nr. 42, "Neukeferloh, Luisenweg" - Grünordnungsplan

BL 61/95
vom 09.06.99

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

520/5 Teilfl.

526/3	526/5	526/6	526/10
526/11	526/12	526/13	526/15
526/16	526/17	526/18	526/20
526/22	526/26	526/27	
526/28	526/29	526/30	526/33
526/35	526/38	526/45	526/48
526/50	526/53	526/54	526/56
526/57	526/58	526/68	526/71
526/72	526/75	526/86	526/136
526/60			

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Rolf Katzendobler, Architekt VDA
Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon + Telefax 089/4604693

Inhalt

Satzungstext

- A Festsetzung durch Planzeichen
- B Festsetzung durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise

**Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB**

ohne Erinnerung abgeschlossen.

Bebauungsplan rechtskräftig seit 9.06.99

Landratsamt München

im Auftrag

Wlimke

Es gilt die BauMVO
i.d.F. vom 23.1.90 -
die BayBO i.d.F.
vom 4.8.97.

Begründung zum Bauungsplan /Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 42, "Neukeferloh, Luisenweg"

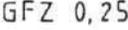
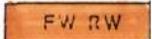
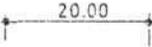
Schallschutzgutachten Nr. ACB-1194-1321-1316 vom 10.11.1994

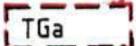
SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 1 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. IV 1 B 1 22/58 und IV 1 B 1 58/51 der Gemeinde Grasbrunn.

A Festsetzung durch Planzeichen

1.  Grenze des Geltungsbereiches des Beb.plans
2.  Baugrenze
3.  Allgemeines Wohngebiet
4.  Zahl der Vollgeschosse, maximal 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß plus Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß)
- 4.1  max. ein Vollgeschoß plus Dachausbau
5.  Firstrichtung
6.  maximal zulässige GFZ
7.  maximal zulässige GRZ
8.  Öffentliche Grünfläche
9.  Private Grünfläche als Teil des Baugrundstückes
10.  Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
11.  Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
12.  Straßenbegrenzungslinie
13.  zu erhaltende Bäume
14.  zu pflanzende Bäume
15.  Maßangabe in Metern
16.  Radius
17.  Wertstoff-Sammelcontainer
18.  Pumpstation des Abw.zweckverbandes M.-Ost

19. P Privatweg
20. === Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
21.  Flächen für Nebengebäude und Garagen
22.  Fläche für Tiefgarage
23.  Tiefgaragenrampe

B Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen i. S. des § 4 (3), Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,20 und eine Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Im WA4 beträgt die GRZ 0,25.

Die zu berücksichtigenden Grundflächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO liegen innerhalb der zulässigen 50%igen-Überschreitung der zulässigen GR entspr. § 19 Abs. 4 BauNVO.

In Ausnahmefällen ist eine Überschreitung, aus städtebaulichen Gründen, bis max. GRZ 0,50, zulässig.

3. Bauweise

Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

4. Stellplätze und Erschließung

Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen berechnet sich die Stellplatzanzahl wie folgt:

Für eine Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	= 1 Stellplatz
für eine Wohnung bis 75 m ²	= 1,5 Stellplätze
für Wohnungen darüber hinaus	= 2 Stellplätze

5. Bauliche Gestaltung

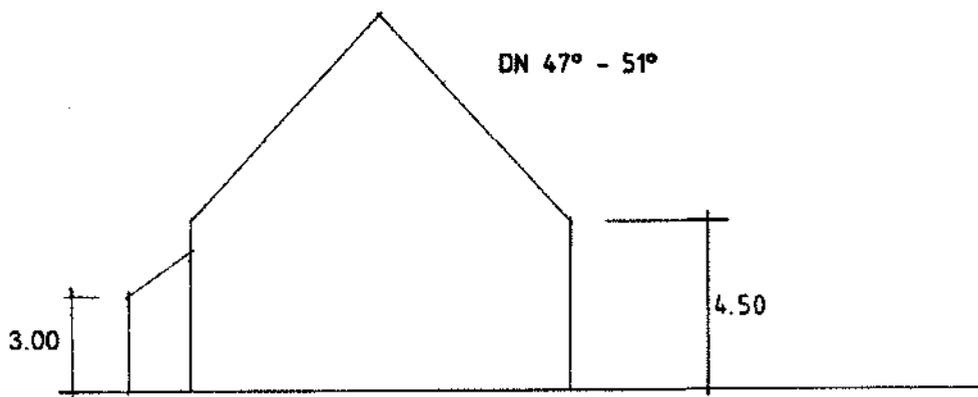
Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen zugelassen. Waschbeton und Kunststoffverkleidungen oder künstlich strukturierte Betonplatten sowie stark gemusterte oder mit Glimmer versetzte Putzarten sind nicht zulässig.

Es werden zwei Haustypen zugelassen.

5.1 Bebauung nördlich des Luisenweges in WA 1 und WA 2:

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche, beträgt maximal 4,50 m. Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschoßausbauten ist eine Dachneigung von 47 - 51° (analog Flur Nr. 526/20) einzuhalten.

Die Wandhöhe der Wintergärten darf max. 3,00 m betragen.



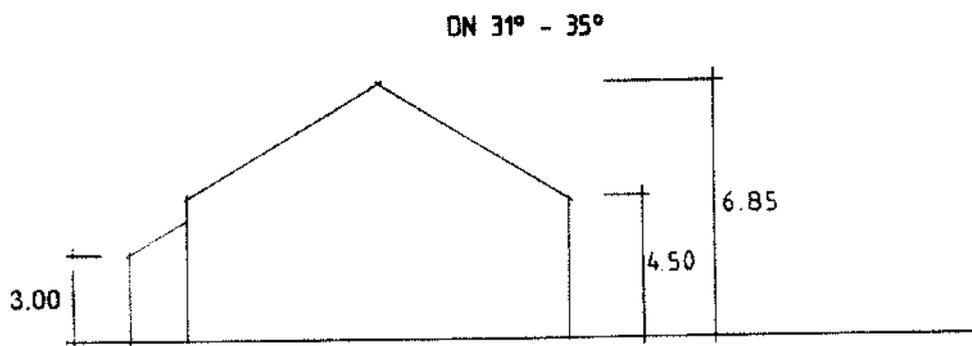
Schnitt
II

5.2 Bebauung südlich des Luisenweges in WA 3 und WA 4:

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche, beträgt maximal 4,50 m. Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschoßausbauten ist eine Dachneigung von 31° - 35° (analog Flur Nr. 526/15) einzuhalten.

Es ist eine max. Firsthöhe 6,85 m zulässig.

Die Wandhöhe der Wintergärten darf max. 3,00 m betragen.



Schnitt
I + D

- 5.3 Bei Anbau an bestehende Gebäude ist eine profilgleiche Verlängerung nördlich und südlich des Luisenweges zulässig.
- 5.4 Als Geländeoberfläche werden im westlichen Luisenweg 546,40 m ü. NN., im östlichen Bereich 547,20 m ü. NN. festgelegt.
- 5.5 Als Dachdeckung sind rote und braune Dachpfannen und Betondachsteine zulässig.
- 5.6 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachflächenfenster und stehende Dachgauben zulässig.
Dachgauben sind bis zu einer Größe von maximal 1,30 x 1,40 m im stehenden Format, zulässig.
Dachüberstände bei Dachgauben sind auf das konstruktiv notwendige Maß zu beschränken.
- 5.7 Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 3,00 m, die Traufen der Dachgauben zueinander mindestens einen Abstand von 1,00 m haben.
- 5.8 Die Summe der Breite aller Gauben bzw. Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 5.9 Als Gaubeneindeckung sind rote bis braune Dachpfannen bzw. Betondachsteine, passend zum Hauptdach, sowie Verblechungen oder Verglasungen zulässig.
- 5.10 Bei Einzelhäusern sind Zwerchgiebel bis 3,50 m Breite, bei Doppelhäusern bis 2,00 m zulässig.
- 5.11 Dachüberstände an den Traufseiten sind bis zu maximal 0,60 m zulässig. Dachüberstände an den Giebelseiten sind bis zu maximal 0,40 m zulässig.
- 5.12 Der festgesetzte Bauraum darf für Treppenhäuser und Erker bis zu maximal 1,50 m Tiefe überschritten werden, wenn diese in die Fassade eingebunden werden. Das gleiche gilt für Loggien, Balkone und Pergolen.
- 5.13 Die den Bauraum überschreitenden untergeordneten Bauteile dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von der Grundstücksgrenze mindestens 2,00 m entfernt bleiben. Die untergeordneten Bauteile dürfen sich nur über ein Geschoß erstrecken.

5.14 Wintergärten dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen.

Sie sind bis zu einer Größe von maximal 20 m² zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,00 m beschränkt.

Sie sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.

5.15 Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Beim Anschluß des Wintergartens an Dachflächen ist, entspr. Schemaschnitt, an die vorhandene Dachneigung anzulehnen. In den Quartieren WA 1, WA 2 und WA 3 hat die Dachneigung der Wintergärten mind. 35° zu betragen.

5.16 Für Verkleidungen von Loggien, Balkonen, Terrassen und Pergolen sind nur Stahl, Glas, Holz, Beton und Mauerwerk als Brüstungsteile zulässig. Vordächer sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktion oder als Holzkonstruktion auszuführen.

5.17 Für Gerätehäuschen gelten folgende Festsetzungen:

- Holz- oder dunkelbraune bzw. grüne Metallhäuschen mit einer Grundfläche von max. 6 m².

- Für das Dach dürfen nur nichtglänzende, rote oder braune Materialien verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.

- Die Häuschen sind allseits zu umpflanzen.

5.18 Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

5.19 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

5.20 Der Mindeststauraum vor Garagen, als Besucherstellplatz, ist einzuhalten.

6. Grünordnung

- 6.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans/Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt ist.
- 6.2 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen.
Als neu zu pflanzende Bäume sind Bäume des Labkraut - Eichen - Hainbuchenwaldes (Eiche, Hainbuche, Linde, Buche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Kirsche, Wildbirne, Birke) oder hochstämmige Obstbäume zulässig.
Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen.
- 6.3 Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.
- 6.4 Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist über die durch Planzeichen gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume hinaus mindestens ein Baum zu pflanzen.
Der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei kleinkronigen Bäumen etwa 4-6 m, bei großkronigen Bäumen etwa 7 - 10 m betragen.

Baumarten:

Hainbuche	schlank und
Feldahorn	hochwüchsig
Eberesche	hochwüchsig
Birke	aber breiter
Linde	
Buche	
Esche	
Eiche	

Sträucher:

Hartriegel
Weißdorn
Haselnuß
Schlehdorn
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Liguster

Alle heimischen Obstbäume

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

- Großkronige Bäume: 4xv STU 25-30, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.
- Kleinkronige Bäume: 3xv STU 16-18, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.

Außerdem sind 10% andere Gehölze zulässig.

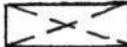
- 6.5 Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, deren maximale Höhe 1,25 m betragen darf, zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

- 6.6 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind vorzusehen:
- | | |
|--|---|
| a) für Stellplätze und Garagen-Zufahrten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteine |
| b) für Gehwege auf Grundstücken | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundene Decke |

7. Immissionsschutz

- 7.1 Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung über vorgebaute Wintergärten, die schallabsorbierend ausgekleidet sein müssen (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bei 500 Hz) oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.
- 7.2 Die Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 48 BayBO) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 1 des Schallschutzgutachtens Nr. ACB-1194-1321-1316 des Ing.-Büro Accon vom 10.11.1994 aufweisen.
Für die unbebauten Grundstücke Flur Nr. 526/13 und 526/22 ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB, für Flur Nr. 526/136 und 526/15 ein Schalldämmmaß von 35 dB anzusetzen. Von den oben aufgeführten Schalldämmmaßen kann abgewichen werden, wenn über ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, daß die maßgeblichen Innenschallpegel (30/25 dB(A), tags/nachts) eingehalten werden.
Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Läden und dergl., ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämmmaß einzuhalten.
- 7.3 Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit der Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

C. Hinweise

1.  Bestehende Gebäude
 2.  Abzubrechende Gebäude / Gebäudeteile
 3.  Bestehende Grundstücksgrenze
 4. 526/3 Flurnummer
 5.  547,00
Geländeoberfläche ü. NN., zB. 547,00 m ü. NN.
 6.  Schwimmbecken Bestand
7. Im Planungsgebiet kommt es auf Grund des von der Bundesautobahn A 99 und der Bundesstraße B 304 einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
- 7.1 Durch die südöstlich angrenzende Gaststätte Stadler kann es zu negativen Lärmeinwirkungen an der nächstgelegenen Bebauung kommen.
8. Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 m unter der Geländeoberkante.
9. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.
Eine Gasversorgung der geplanten Bebauung bzw. der bestehenden Bebauung wird von den Stadtwerken München angeboten.

Generell gilt, daß bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,50 m zu Gasversorgungsanlagen einzuhalten ist.

10. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluß an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes München-Ost vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis des Landratsamtes München notwendig.

Eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone ist anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regen-tonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt.

Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.

Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Zur dauerhaften Erhaltung der Sickerleistung bei stark beanspruchten Straßen und Parkplätzen sollten bei einer Rigolen-/Rohrversickerung oder bei Sickerschächten ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorgeschaltet werden.

Das ATV-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Bei beabsichtigten Tiefgaragenplanungen ist darauf zu achten, daß anfallendes Schmutzwasser entweder verdunstet oder der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird.

11. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
12. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet dem Fernmeldeamt 5 München so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.
13.  Kinderspielplatz außerhalb des Geltungsbereiches
Ein Kinderspielplatz für Kinder für 6-12 Jahre mit einer Fläche von 400 m² befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets.
14. Aus Feuerschutzgründen sind die Kamine der Hauptgebäude mit ausreichend dimensionierten Prallblechen oder Funkenfluggittern zu versehen. Offene Feuerstellen sind nicht zulässig.
15. Es sind keine begründeten Hinweise auf Altlastverdachtsflächen bekannt.

D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 42 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.1998 bis 20.01.1999 ortsüblich durch die Gemeinde Grasbrunn mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen und Bedenken im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt.

Siegel

Grasbrunn, 07.06.1999

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.02.1999 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 42 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

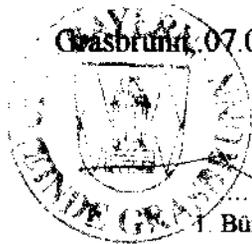
Siegel

Grasbrunn, 07.06.1999

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

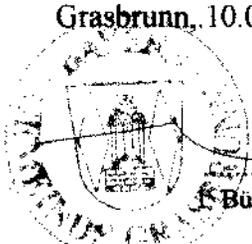
3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 25.05.1999 Az.: 7.1.2 – BL 61/95.

Siegel

Grasbrunn, 07.06.1999

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09.06.1999 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 09.06.1999 bis 14.07.1999 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan kann ab 09.06.1999 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Zimmer 12, Lerchenstraße 1, 85630 Grasbrunn eingesehen werden.

Siegel

Grasbrunn, 10.06.1999

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel



CC

Gemeinde Grasbrunn
27. Juni 1995



GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
NEUKEFERLOH, LUISENWEG

M 1/1000



KAT. BL. 2-6.19 .20 .24 .25

PLANFERTIGER:
NEUKEFERLOH, 25.07.1995,

GEA.: 30.01.1996, 30.07.1996, 27.05.1997, 24.11.1998, 23.02.1999

ROTHMANN ZENDEL
DIP.-ING. (FH) ARCHITEKT VDA
HAPTHAUSENER STRASSE 43
NEUKEFERLOH · 85630 GRASBRUNN
TELEFON + TELEFAX 0 89 / 4 60 46 93



Gruppe 7.1.3
Az.: 7.1.3 - BL 61/95
Gemeinde Grasbrunn

München, 03.08.1999

Über die

Abteilung 7

Abteilung 8

Sachgebiet 7.1

Sachgebiet 8.1

Gruppe 8.1.3

Gruppe 7.1.1

an

Gruppe 8.1.1

im Hause

Handwritten notes:
Za 518
Hi 9.8.
Str 98.
Str 6.8.
17/18 → I Fr. Kammern ex. BL 1989
- Begründung
- Gr. 7.1.1

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Neukeferloh, Luisenweg“

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Grasbrunn hat den mit Bescheid vom 25.05.1999 des Landratsamtes München Nr. 7.1.3 - BL 61/95 für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 09.06.1999 gemäß § 12 BauGB (alt) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Handwritten signature
Philipp



Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

Gemeinde Grasbrunn
Lerchenstr. 1

85627 Grasbrunn

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiter haben gleitende Arbeitszeit. Telefonisch erreichen Sie ihre/n Sachbearbeiter/in am besten während der Kernzeit.

Mo. - Mi. von 09.00 bis 15.00 Uhr
Do. von 09.00 bis 17.30 Uhr
Fr. - von 09.00 bis 14.00 Uhr

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben	Ansprechpartner/in	Durchwahl	Zimmer-Nr.	München,
Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen		089 / 6221-		
12-610-42	7.1.3 - BL 61/95	Frau Klimke	☎ 2582	E 3.05	25.05.1999
15.04.1999			Fax 2639		

**Vollzug des § 11 BauGB (alt);
Bebauungsplan Nr. 42 „Neukeferloh, Luisenweg“**

Anlagen:

2 Verfahrensordner der Gemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 15.04.1999 die Unterlagen für den o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.1999 zur Durchführung des Anzeigeverfahrens vorgelegt. Wir haben den Vorgang überprüft und erlassen folgenden

B e s c h e i d :

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

G r ü n d e :

1. Das Landratsamt München ist gemäß § 2 Abs. 3 ZustVO und § 206 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Entscheidung über die Anzeige sachlich und örtlich zuständig.
2. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet. Nachdem die Gemeinde Grasbrunn von der Möglichkeit des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB (neu) nicht Gebrauch gemacht hat, ist das Verfahren nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen (§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB - neu).

3. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde und bedarf deshalb keiner Genehmigung, sondern ist beim Landratsamt München gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB - alt - anzuzeigen.
4. Das Anzeigeverfahren konnte positiv abgeschlossen werden, da die Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist und keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB - alt).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München in der Bayerstraße 30, 80335 München, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Zur Wahrung der Klagefrist außerhalb der Dienststunden steht ein Nachbriefkasten am Gerichtsgebäude Bayerstraße 30, 80335 München, zur Verfügung.

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 Abschrift beigefügt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klimke

In Abdruck
an
Gruppe 8.1.1

mit der Bitte um Kenntnisnahme

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42, "NEUKEFERLOH, LUISENWEG"

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

520/5 Teilfl.

526/3	526/5	526/6	526/10
526/11	526/12	526/13	526/15
526/16	526/17	526/18	526/20
526/22	526/26	526/27	
526/28	526/29	526/30	526/33
526/35	526/38	526/45	526/48
526/50	526/53	526/54	526/56
526/57	526/58	526/68	526/71
526/72	526/75	526/86	526/136
526/60			

1. Art der baulichen Nutzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn vom 05.03.1982 ist der Planungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe.

Die bestehende Bebauung am Luisenweg wird im Norden durch eine Fläche für die Forstwirtschaft und durch die Bundesstraße B 304 begrenzt. Weiter nördlich verläuft in Ost-West-Richtung die Bahnlinie München - Rosenheim.

Im Nordwesten des Plangebiets besteht eine Fläche für die Forstwirtschaft. Diese Fläche grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 99.

Im Osten schließt sich unmittelbar an das Plangebiet die Kreisstraße M 25 und die Gaststätte "Stadler" mit einem Biergarten an .

An der Wasserburger Landstraße in Vaterstetten, im Bereich der Landkreisgrenze, ist bereits eine Groß-Tankstelle vorhanden. Um unnötigen Verkehr in Neukeferloh - insbesondere am Luisenweg - zu vermeiden, wird in dieser Stichstraße keine Tankstelle gewünscht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die charakteristische lockere Wohnbebauung mit der dichten Eingrünung zu erhalten, ist eine unerhebliche Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung von einer GFZ von 0,20 auf 0,25 beabsichtigt.

Südwestlich und teilweise östlich der Bebauung am Luisenweg ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,35 vorhanden.

Bei Grundstücken mit langen Erschließungswegen (z.B. Hammergrundstücke südlich des Luisenweges, südlicher Bauraum) ist -aus städtebauliche Gründen - eine Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) entspr. § 19 Abs. 4 BauGB um mehr als 50% bis max GRZ 0,5 zulässig. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind gering, da wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Decken festgesetzt wurden.

3. Bauweise

Um den Grundstückseigentümern den individuellen Freiraum nicht einzuschränken, wurden die Baugrenzen großzügig gewählt. Die Maßstäblichkeit des Plangebiets wird gewahrt.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grasbrunner Weg (Kreisstraße M 25) und der Ortsstraße "Luisenweg" an das überörtliche Straßennetz ausreichend angebunden. Zusätzlich ist der Straßenzug über den Fuß- und Radweg zur Siedlung am Treiberweg erschlossen.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 243, Haltestelle am Grasbrunner Weg/Luisenweg und S-Bahnlinie 5, Haltepunkt Vaterstetten) gut erreichbar.

Kindergärten, Grundschule und Bürgerhaus sind im Süden Neukeferlohs (Birkenstr. bzw. Leonhard-Stadler-Str.) vorhanden.

Im Zentrum Neukeferlohs (Saarlandstr.) sind die Kath. Kirche St. Christophorus und die Evang. Stephanuskapelle (Gartenstr.) situiert.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Zentrum von Neukeferloh sowie im Gemeindeteil Technopark.

Kinderspielplätze für Kinder von 0 - 6 Jahren mit ca. 120 m² Fläche sowie von 6 - 12 Jahren mit ca. 400 m² Fläche befinden sich in der Siedlung "Am Treiberweg". Die Ausstattung entspricht DIN 18034. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt durchschnittlich bzw. 300 m bzw. 400 m. Für Kinder über 12 Jahren ist ein Spielplatz im Ortsteil "Technopark" vorhanden, der verkehrssicher (Fußgänger- und Radunterführung B 304) erreichbar ist.

5. Bauliche Gestaltung

Um eine Überschreitung der Geschoßflächen zu verhindern, sind die Wandhöhe sowie die Dachneigung festgelegt. Grundlage für diese Festsetzungen ist der, insbesondere im nördlichen Bereich, charakteristische Gebäudebestand.

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, und den Solitärcharakter der einzelnen Häuser zu betonen, wurden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichen Punkten festgelegt. Eine Uniformität wird damit vermieden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 42
Neukeferloh, Luisenweg
GRZ-Nachweis

Nachfolgende Aufstellung führt insbesondere Beispiele von Ausreisser-Grundstücken südlich des Luisenweges auf. Die rückwärtigen Bauräume (Hammergrundstücke) lassen einen hohen Versiegelungsgrad erwarten:

Um bei dieser Berechnung die zul. GR 1 voll auszunützen, wird angenommen, daß im Dachgeschoß kein Vollgeschoß entsteht.

Flur Nr. 526/3

Grundstücksgröße: 1.770 m²

1.770 m² x 0,20 = 354 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus	354	(angenommen 2 DH, je 16,09 x 11,00, ein Vollgesch.)	354 m ²
GR 2 Zufahrt	80	(40,00 x 2,00 m)	
6 Garagen	160	einschl. Vorplatz	
2 Stellplätze	25		
Terrassen etc.	60		325 m ²

679 m² GR_{ist}/1.770 m² = 0,38 GR_{Zist}

Flur Nr. 526/6

Grundstücksgröße: 1.252 m²

1.252 m² x 0,20 = 250 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus	198	(angenommen 1 DH, 16,50 x 12,00, I)	198 m ²
GR 2 Zufahrt	120	40,00 x 3,00	
4 Garagen	130	einschl. Stauraum	
Terrasse etc.	30		280 m ²

478 m² GR_{ist}/1.252 m² = 0,38 GR_{Zist}

Flur Nr. 526/13

Grundstücksgröße: 1.632 m²

1.632 m² x 0,20 = 326 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus	326	(angenommen 2 DH, 16,30 x 10 m)	326 m ²
GR 2 Zufahrt	100	(50 x 2 m)	
8 Garagen	260	einschl. Vorpl.	
Terrassen etc.	60		420 m ²

746 m² GR_{ist}/1.632 m² = 0,46 GR_{Zist}

Flur Nr. 526/60

Grundstücksgröße: 998 m²
998 m² x 0,20 = 200 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus 200 (angenommen 1 DH, 16,67 x 12,00, I) 200 m²

GR 2 Zufahrt 80
4 Garagen 130 einschl. Stauraum
Terrasse 30 240 m²

440 m² GR_{ist}/998 m² = 0,44 GRZ

Flur Nr. 526/68

Grundstücksgröße: 1.041 m²
1.041 m² x 0,20 = 208 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus 192 (angenommen 1 DH, 16,00 x 12,00, I) 192 m²

GR 2 Zufahrt 80
4 Garagen 130 einschl. Stauraum
Terrasse 30 240 m²

432 m² GR_{ist}/1.041 m² = 0,41 GRZ

Flur Nr. 526/136

Grundstücksgröße: 513 m²
513 m² x 0,20 = 103 m² GR_{zul.}

GR 1 Wohnhaus 103 (1 EH, 11,00 x 9,36) 103 m²

GR 2 2 Garagen 65
Terrasse etc. 15 80 m²

183 m² GR_{ist}/513 m² = 0,36 GRZ

Aufgestellt:
12.97 RK

6. Grünordnung

Eine intensive Begrünung der Grundstücke - wie bisher - ist auch nach der Errichtung neuer Gebäude Ziel der Grünordnung.

Um bei Neubauten eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird ein Freiflächengestaltungsplan bei Bauantragsstellung verlangt, in dem der Inhalt des Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

7. Immissionsschutz

Durch die Immissionen der o.a. Verkehrswege werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA erheblich überschritten.
Pegelbestimmend sind dabei die Einwirkungen von der BAB A 99 und der B 304.

Durch die Gaststätte mit Biergarten - südöstlich des Plangebiets - kann es zu negativen Lärmeinwirkungen kommen.

Bei der vorgesehenen Planung werden bei Abweichungen von den Orientierungswerten ein Ausgleich durch Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Wintergärten/Belüftungseinrichtungen für Schlafräume gegenüber der B 304 als auch der BAB A 99 berücksichtigt.

Das Schallschutzgutachten Nr. ACB-1194-1321-1316 vom 10.11.1994 des Ing.-Büro Accon ist Bestandteil dieser Planung.

8. Sonstiges

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Neukeferloh, den 10.06.1999

Neukeferloh, den 25.07.1995

geändert 30.01.1996, 30.07.1996,
27.05.1997, 24.11.1998

23. Feb. 1999

ROLF KATZENDOBLE
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT VDA
HARTHAUSENER STRASSE 13
NEUKEFERLOH - 68887 GRASBRUNN
TELEFON / TELEFAX 0 69 / 3 60 14 93


1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

Planfertiger

