



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in seiner Sitzung vom 25.10.2011 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 "Grasbrunner Weg / Frühlingstraße" in Neukeferloh im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde unter Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1, 2 BauGB am 02.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 in der Fassung vom 17.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2012 bis 16.03.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 in der Fassung vom 17.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2012 bis 16.03.2012 öffentlich ausgelegt.
- Der geänderte Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 in der Fassung vom 24.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß §§ 4 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2012 bis 09.07.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 in der Fassung vom 24.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2012 bis 09.07.2012 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2012 den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2012 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:

Grasbrunn, den (Siegel)
 Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

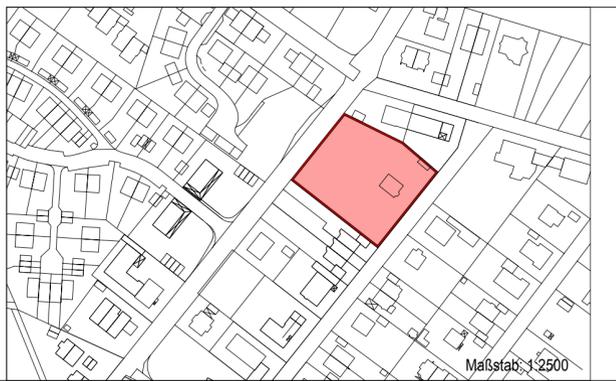
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde am 01.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Grasbrunner Weg / Frühlingstraße" ist damit in Kraft getreten.

Grasbrunn, den (Siegel)
 Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

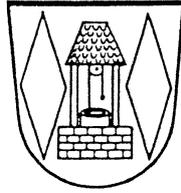


Gemeinde Grasbrunn

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Grasbrunner Weg / Frühlingstraße" in Neukeferloh



Bauvorhaben:	Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern in erweiterter Passivhausbauweise mit max.14 Wohneinheiten und Tiefgarage mit max. 26 Einzelstellplätzen		
Geltungsbereich I Grundstück:	Frühlingstraße 2, 85630 Grasbrunn / Neukeferloh, Flur Nr. 525/20		
Maßnahmeträger:	kortyka brecht bauwerk gmbh Am Weiherfeld 3, D - 83623 Dietramszell Tel. 08027 - 90 85 263 Fax. 08027 - 90 85 261 info@kortyka-brecht-bauwerk.de www.kortyka-brecht-bauwerk.de		
Entwurfsverfasser:	Thomas M. Kortyka, Dipl.-Ing. Architekt M.Eng. Am Weiherfeld 3, D - 83623 Dietramszell Tel. (08027) 90 80 77 Fax. (08027) 90 80 78 Email: t.kortyka@kortyka.de		
Planungsphase I Status:	Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 6		
Aufstellungsbeschluss am:	25.10.2011	Satzungsbeschluss am: 24.07.2012	
Projektnummer:	1103 Bezugshöhe: +/- 0,00 = OKFF EG = 548,00 m ü. NN		
Phase:	Fassung:	Ersteller:	Maßstab:
4	24.07.2012	TKO	M. 1:500



Gemeinde Grasbrunn

Landkreis München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Frühlingstrasse / Grasbrunner Weg" in Neukeferloh

Satzung zum Bebauungsplan

(Festsetzungen und Hinweise)

Aufgestellt: Neukeferloh, den 17.01.2012
geändert 24.07.2012

Vorhabenträger:

kortyka brecht bauwerk gmbh

Am Weiherfeld 3 | D – 83623 Dietramszell

Telefon 0 80 27 | 908 52 63

Telefax 0 80 27 | 90 80 78

Gefertigt:

Thomas M. Kortyka, Dipl.-Ing. Architekt M.Eng.

Am Weiherfeld 3 | D - 83623 Dietramszell

Telefon 0 80 27 | 90 80 77

Telefax 0 80 27 | 90 80 78

Grünordnungsplanung:

Teutsch - Ritz – Rebmann Landschaftsarchitekten

Kirchenstraße 91 | 816675 München

Telefon 089 | 41 41 95 – 0

Telefax 089 | 41 41 95 – 19

Aufgrund des § 10 und § 12 BauGB, Art. 81 BayBO, Art. 23 BayGO sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO erlässt die Gemeinde Grasbrunn folgende

Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 6 – "Grasbrunner Weg / Frühlingstraße" in Neukeferloh

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Es gelten die planerischen Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Grasbrunner Weg / Frühlingstraße“.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 WH 6,50 m ü. Gelände Maximal zulässige Wandhöhe in Meter gemessen von OK Gelände gem. Art. 6 (4) BayBO.

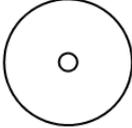
2.2 WHb 7,25 m. ü. Gelände Maximal zulässige Wandhöhe der Brüstung im DG

2.3 WH_s 9,60 m ü. Gelände Maximal zulässige Wandhöhe wie unter 2.1 beschrieben, jedoch für das Staffelgeschoss im DG.

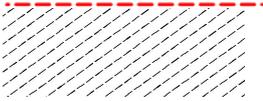
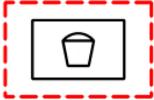
2.4 z.B.: GR 205 m² Höchstmaß der zulässigen Grundfläche, Angabe in Quadratmeter (§19 BauNVO).

2.5 z.B.: III (II + Staffelgeschoss) Maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (§ 20 BauNVO). (gesamt drei Vollgeschosse, die sich mit zwei normalen Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit max. 66% der Grundfläche des darunter befindlichen Vollgeschosses zusammensetzen müssen).

6 Baumpflanzungen

- 6.1  Zu pflanzende Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2  Umgrenzung von Flächen für Besucherstellplätze. Ausführung mit wasserdurchlässigem Belag entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde.
- 7.3 **TG** Tiefgarage
- 7.4  Tiefgaragenrampe und Rampengebäude
- 7.5  Umgriff für Tiefgarage incl. Erschließung der Treppenhäuser im UG, max. Ausdehnung
- 7.6  Unterbauung mit barrierefreier Erschließung von Tiefgarage zu Haus D, incl. Fahrradraum und Technikraum Tiefgarage;
- 7.7  Umgriff Gartenhäuschen, Lageabweichung zulässig;
- 7.8  **KSpl.** Spielplatz für Kinder

7.9 **FD** begr.

Vorgabe der Dachform und Neigung
extensiv begrüntes Flachdach mit einer
Dachneigung von 0° - 5°;

7.10



Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über
Gelände als Einfriedung entlang Grasbrunner Weg
bzw. 3,0 m zum nördlichen Nachbarn an der
Frühlingstrasse

7.11



Maßlinie für Maßangaben, z.B. 10,84 m

Planzeichen hinweislich

8.1



Bestehende Grundstücksgrenzen

8.2



Aufzulösende Grundstücksgrenze

8.3

z.B. **525/20**

Flurstücksnummer

8.4



MVV Bushaltestelle am Grasbrunner Weg
(außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes)

8.5



Abriss Bestandsgebäude und Nebenanlagen

8.6

Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone
z.B.

Baugebiet	maximale Gebäudehöhen
max. zul. Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform/ -neigung

WA	WH 6,50 m WHb 7,25 m WHs 9,60 m ü. Gelände 547,85 üü.NN
GR 206 m²	III als II+Staffelgeschoss
	FD ext. begrünt

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6

- 1.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse“ umfasst die ehemals beiden Flurstücks Nrn. 525/19 und 525/20, mit Fortführungsnachweis 1213 des Vermessungsamtes München vom 24.11.2011 verschmolzen zur Flurstücks Nr. 525/20 Frühlingstraße 2 der Gemarkung Grasbrunn mit einer Grundstücksfläche von 2.969 m².
- 1.2 Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 6 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen und Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 44 Neukeferloh, „Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse“ in der Fassung der 1. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 05.12.1997 Az.: 7.1.3 – BL 11/97 des Landratsamtes München, rechtskräftig seit 14.08.2002.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude).
- 2.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).
- 2.3 Alle übrigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Alle sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.4 Die nach §4 BauNVO in Verbindung mit 2.1 und 2.2 zulässigen Vorhaben sind nur zulässig, soweit nach dem Durchführungsvertrag eine Durchführungsverpflichtung besteht.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige GR (Grundfläche) wird für die 4 Wohnhäuser incl. der jeweils zugehörigen Treppenhäuser und Loggien im 1. OG wie folgt festgesetzt:

Haus A 145 m² (Hauptgebäude) + Treppenhaus 27 m² + Loggia 1. OG 34 m² = ges. 206 m²
Haus B 172 m² (Hauptgebäude) + Treppenhaus 27 m² + Loggia 1. OG 40 m² = ges. 239 m²
Haus C 172 m² (Hauptgebäude) + Treppenhaus 27 m² + Loggia 1. OG 40 m² = ges. 239 m²
Haus D 172 m² (Hauptgebäude) + Treppenhaus 27 m² + Loggia 1. OG 40 m² = ges. 239 m²
- 3.2 Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GR (Grundfläche) für oberirdische Besucherstellplätze, Gartenhäuschen sowie Tiefgarage incl. Rampenzufahrt und die Barrierefreie Erschließung von Haus D zur Tiefgarage, TG-Technik Raum und TG-Fahrradraum um bis zu 100% zulässig.
- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für die Gebäude mit zwei Vollgeschossen (EG u. OG) von OK Gelände bis OK Attika 6,50 m bzw. 7,25 m bis OK Brüstung. Für die Dachgeschosse (Staffelgeschoss) mit extensiv begrüntem Flachdach beträgt die Wandhöhe 9,60 m bis OK Attika.
- 3.4 Das natürliche Gelände im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ist weitgehend eben. Als Geländeoberfläche werden im Mittel 547,85 m ü.NN. festgesetzt.
- 3.5 Für die vier Häuser A, B, C und D sind insgesamt maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO (Bayerischer Bauordnung) einzuhalten.
- 4.2 Für die einzuhaltenen Abstandsflächen zwischen Haus A und C sowie Haus B und D wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. BauBO die Tiefe der Abstandsfläche jeweils mit 0,4 H mind. 3,0 m festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude berechnet sich die erforderliche Stellplatzanzahl nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat in der Tiefgarage zu erfolgen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 5.2 Die Erdüberdeckung über der Tiefgarage hat im Bereich von größeren Baumpflanzungen (I. und II. Wuchsordnung) 1,0 m in allen übrigen Bereichen mind. 0,60 m zu betragen.
- 5.3 Die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt incl. der Rampenabfahrt ist einzuhausen.
- 5.4 Die Tiefgaragenzufahrt an der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird unter Hinweis auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ACCON in seinem Bericht ACB-1011-5684/2 vom 30.05.2012 mit einer absorbierenden Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn Flurstücks Nr. 525/135 ausgebildet. Diese ist nach ZTV-Lsw 06 Gruppe A3 hoch absorbierend mit einem Schallabsorptionsmaß von mind. 8 dB auszubilden.
- 5.5 Es sind oberirdisch zusätzlich zu den gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen 10% der TG Stellplätze (aufgerundet 3) weitere 3 somit insgesamt 6 Stellplätze für Besucher an der Frühlingstrasse mit wasserdurchlässigem Oberbelag aus wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Pflaster o.ä. nachzuweisen.

6. Bauliche Gestaltung Wohngebäude und Nebenanlagen

6.1 Fassade

Die Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Sichtbetonoberflächen für die verglasten Treppenhauskerne mit Aufzug sind zulässig. Holzverkleidungen dürfen mit glatter oder sägerauher Oberflächenstruktur nur Farblos oder in natürlichen Braun- und Grautönen gestrichen bzw. lasiert werden. Hinterlüftete Wandverkleidungen z.B. im zurückversetzten Dachgeschoss sind z.B. auch aus sog. Faserarmierten Betonwerkplatten zulässig. Außen liegende Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden wie Jalousien, Schiebeläden o.ä. sind mit nicht reflektierenden Materialien und abgetönten Farben zu gestalten.

6.2 Dachgestaltung

Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss mit max. 66% der GR des darunter liegenden Geschoss zulässig. In den Bereichen der Staffelung sind Dachterrassen zulässig. Flach geneigte Dächer bis zu max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Dabei ist für extensive Dachbegrünungen gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinie eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Auf den begrünten Flachdächern sind Photovoltaik und Solarthermische Anlagen zulässig.

6.3 Höhenlage

Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen sind außer in den Bereichen für größere Baumpflanzungen über der Tiefgarage unzulässig. In den durch Planzeichen für Patios gekennzeichneten Bereichen auf den jeweiligen Süd-West Seiten der Wohngebäude sind die auf dem Niveau des Untergeschoßes liegenden Abgrabungen (als sog. Patios) zur Belichtung

des Untergeschoss zulässig.

Die Oberflächen der Patios sind mit versickerfähigen Oberflächenbelägen und / oder Bepflanzungen auszubilden. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

6.4 Garten und Gerätehäuschen

Garten und Gerätehäuschen sind mit einer max. GR von 10,00 m² und einer Wandhöhe von 2,75 m zulässig.

6.5 Müllhäuschen

Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen wie z.B. die Lärmschutzwände oder Einfriedungen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

6.6 Fahrradstellplätze

Je Haus sind jeweils 6 Fahrradstellplätze in der Nähe der Hauszugänge herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

7. **Immissionsschutz**

7.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Schallschutzwände entlang des Grasbrunner Wegs sind mit einer Höhe von 1,80 m von OK Gelände und zur Straße hin gem. ZTV-Lsw 06 Gruppe A3 hoch absorbierend mit einem Schallabsorptionsmaß von mind. 8 dB auszubilden. Die Schallschutzwand an der TG Zufahrt ist beidseitig hoch absorbierend auszuführen.

7.2 Die Schallschutzwände sind bis zur Bezugfertigkeit der Wohnungen fertig zu stellen.

7.3 Alle mit Straßenverkehrslärm vom Grasbrunner Weg beaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen bei Einordnung in Lärmpegelbereich III ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV mind. 40 dB(A) aufweisen. Für die Einordnung der Fassaden in die entsprechenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (6) gilt Anlage 3 der Schalltechnischen Beurteilung ACCON Bericht-Nr.: ACB-1011-5684/2 vom 30.05.2012

7.4 Für Schlaf- und Kinderzimmer an Gebäudefassaden mit Immissionspegeln über 50 dB(A) nachts sind Fenster mit geeigneten, fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

7.5 Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenflächen nicht mindern.

8. **Freiflächen und Grünordnung**

8.1 Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

8.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasenfugensteine oder wassergebundene Decken vorzusehen.

8.3 Die Gesamtgrundstücksfläche des Geltungsbereichs beträgt 2.969 m². Die nicht überbaute Grundstücksfläche beträgt 1.977 m². Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Erhaltene Bäume können darauf angerechnet werden. Somit sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Als Ersatz für die genehmigte Fällung (Genehmigungsbescheid vom 22.02.2012) zweier nach derzeitigen

Bebauungsplan Nr. 44 als zu erhalten gekennzeichneten Bäume werden 2 zusätzliche Bäume der I. oder II. Wuchsordnung als Ersatzpflanzungen festgesetzt.

- 8.4 Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im Planungsgebiet nachzuweisen.
- 8.5 Sämtliche zu erhaltenden und lt. Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Gehölzflächen (Sträucher) sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 8.7 Pflanzgebot:
Sämtliche Pflanzungen in privaten Grünflächen sind mit den genannten Pflanzenarten (Pflanzliste) und in den nachfolgend genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann im Rahmen der Detailplanung der einzelnen Baumaßnahmen geringfügig verändert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist beizubehalten.
- 8.8 Pflanz- bzw. Baumliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia – Walnuß
Robinia pseudoacacia - Robinie
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn
Acer campestre “Elsrijk” - Kegel-Feldahorn
Malus communis – Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus communis - Gemeine Birne
Robinia “Casoue Rouge” – rosarote Robinie
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume in Arten und Sorten

Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mB., StU. mind. 18-20 cm

Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mB., StU. mind. 14-16 cm

9. Einfriedungen, Einzäunungen

- 9.1 Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen FL.Nr: 525/21 und 525/153, sowie entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 525/185 und entlang der Frühlingstrasse hin zulässig.
- 9.2 Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie offen herzustellen und dürfen eine Höhe von maximal 1,50 nicht überschreiten.
- 9.3 Lärmschutzwände als Bestandteil der Einfriedung sind gem. B. 6.2. hiervon ausgenommen.

C. HINWEISE

1. Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO² Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solarthermische- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.
2. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher und regenerativer Energien erfolgen. Die Grundwärmeversorgung der insgesamt 4 Mehrfamilienwohnhäuser ist dem o.g. Hinweis folgend entweder mittels Grundwasserwärmepumpen oder alternativ einer zentraler Holzpellettheizung geplant.
3. Änderungen an der Kreisstraße M 25 bedürfen der schriftlichen Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.
4. Die Entlüftung der Tiefgarage hat nach den einschlägigen Vorschriften zu erfolgen.
5. Wasserwirtschaftliche Hinweise
 - 5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Grasbrunn angeschlossen sein.
 - 5.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluss an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes München – Ost vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - 5.3 Die Ausführung der Grundwasserwärmepumpen bedarf der Wasserrechtlichen Zustimmung und Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes.
 - 5.4 Der Tiefgaragenboden sollte so dicht ausgeführt sein, dass anfallendes Wasser nicht versickern kann. Das anfallende Schmutzwasser kann z.B. über Verdunstungsrinnen verdunstet werden oder es ist in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Aufgrund des hier vorliegenden hohen Grundwasserflurabstandes wäre auch eine gepflasterte Ausführung tolerierbar.
6. Im Plangebiet kommt es aufgrund des vom Grasbrunner Weg einfallenden Verkehrslärms sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum zu Überschreitungen der für Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1). Die insoweit an das Ingenieurbüro ACCON GmbH in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. ACB-1011-5684/2 vom 19.01.2012 ist Bestandteil der Begründung.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Kreisheimatpfleger unverzüglich bekannt zu geben.
8. Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen. Es ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten.
9. Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
10. Auf Dächern, Dachterrassen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst oberflächennah zu versickern. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Rückhaltemaßnahmen (begrünte Flachdächer, Regentonnen, Mulden und Rückhalteteiche) werden ausdrücklich begrüßt.

11. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind einzuhalten.
12. Die Mülltrennung ist gem. der „Satzung über die Vermeidung, Wiederverwendung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Grasbrunn (Abfallwirtschaftssatzung Grasbrunn)“ gültig ab dem 01.01.2012 einzuhalten.
13. Plangrundlage:
Digitale Flurkarte des Staatl. Vermessungsamtes München für Umgriff und Geltungsbereich.
14. Maßentnahme: Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in seiner Sitzung vom 25.10.2011 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse“ in Neukeferloh im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde unter Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1, 2 BauGB am 02.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Grasbrunn, den

|


(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

2. Zu dem Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 17.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2012 bis 16.03.2012 beteiligt.

Grasbrunn, den

|


(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 in der Fassung vom 17.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2012 bis 16.03.2012 öffentlich ausgelegt.

Grasbrunn, den

|


(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

4. Der geänderte Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 24.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß §§ 4 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2012 bis 09.07.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Grasbrunn, den

| 

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

5. Zu dem geänderten Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 24.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2012 bis 09.07.2012 erneut beteiligt.

Grasbrunn, den

| 

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2012 den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2012 als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den

| 

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Grasbrunn, den

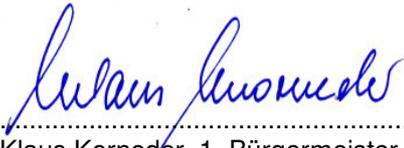
|


(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde am 2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse“ ist damit in Kraft getreten.

Grasbrunn, den

|


(Siegel)

.....
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

Gemeinde Grasbrunn

Landkreis München

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse " in Neukeferloh

nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Begründung

umfassend die Flurnummer 525 / 20 Frühlingstraße 2 der Gemarkung Grasbrunn.

A. Planungsrechtliche Voraussetzung – Städtebauliche Ziele

Anlass der Planung ist der Antrag der koryka brecht bauwerk GmbH zur Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern in hoch Energieeffizienter Passivhausbauweise auf dem Grundstück Frühlingstraße 2 – 4, Flur Nr. 525/20 der Gemarkung Grasbrunn.

Der Planungsumgriff befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Grasbrunner Weg / Frühlingstrasse“, welcher für den Planungsumgriff bereits ein WA = Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 6 entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch denen des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächenutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 6 wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt, da gem. § 13a (1) 1. die zulässig festgesetzten Grundflächen weniger als 20.000 m² betragen.

Im Planungsgebiet soll aus städtebaulichen Gründen und unter Vollzug der Ziele des Bebauungsplans Nr. 44 eine Nachverdichtung erfolgen, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Grasbrunn und insbesondere im Ortsteil Neukeferloh dienen soll.

Durch die vollzogene Verschmelzung der beiden Flurstücke 525/19 und 525/20 zu der Flur Nr. 525/20 Frühlingstraße 2 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 möglich.

Ziel des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans ist eine nachhaltige städtebauliche Quartiersbildung mit insgesamt vier Mehrfamilienwohnhäusern zu schaffen. Es sollen insgesamt bis zu max. 14 weitgehend barrierefreie Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen, die der vorhandenen Bewohnerstruktur in der Gemeinde Grasbrunn bestehend aus Familien mit Kindern, älteren Menschen und Single-Haushalten entspricht.

Ein wichtiges Kernthema des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans ist die intensive Auseinandersetzung mit den Grundlagen des Energieeffizienten solaren Bauens und damit einer Klimaschonenden Reduktion von CO² unter Verwendung nachwachsender Baustoffe wie z.B. Holz.

Mit den aktuellen Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22.07.2011 hierzu die wichtige gesetzliche Grundlage gelegt.

Zitat § 1a BauGB *„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Die vier Wohnhäuser werden daher als kompakte und hochenergieeffiziente Passivhäuser in oberirdisch CO² neutraler Holzbauweise geplant und ausschließlich mit regenerativen Energien d.h. weitgehend mit Erd- bzw. Grundwasserwärme oder alternativ Holzpellets versorgt. Alleine durch die Verwendung hochwärmegeprägter und mehrschaliger Außenwandkonstruktionen, den Einbau von 3-fach Wärmeschutzverglasung sowie Verwendung von Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung wird der Energieverbrauch gegenüber üblichen Neubauten nach EnEV 2009 um ca. 75% reduziert.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Leitlinien stehen folgende Überlegungen im Mittelpunkt:

1. Zwischen den beiden Bauräumen und den vier Baukörpern wird eine private Grünfläche geschaffen. Diese Grünfläche wird sowohl für Hausgärten als auch für gemeinschaftlich genutzte Freibereiche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten für Kinder ausgewiesen.
2. Die Verkehrliche Erschließung der westlichen Bauräume und Wohnhäuser erfolgt über die gemeinsame Tiefgarage von der Frühlingstraße und Anbindung von der TG aus. Für den stark frequentierten Grasbrunner Weg als Zubringer zur B 304 und BAB A99 von den Landkreisen Rosenheim und Ebersberg-Süd wird die geplante Erschließung zu geringeren Störungen führen, als es bisher durch die Planungsvorgaben des Bebauungsplanes Nr. 44 in der Fassung der 1. Änderung zu erwarten wäre.
Zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Besucherstellplätzen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn in seiner Sitzung am 22.05.2012 mehrheitlich für die Anordnung von insgesamt 6 Besucherstellplätzen an der Frühlingstraße ausgesprochen.
Auf Besucherstellplätze entlang des Grasbrunner Weges wird aus Gründen der Sicherheit und des Immissionschutzes verzichtet.
3. Die Festlegung der GR (Grundfläche) erfolgt Vorhaben bezogenen jeweils für die vier Häuser A, B, C und D. Dabei ist Haus A wegen des Abstandes von 6,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze um 2,50 m kürzer ausgebildet. Die Häuser B, C und D verfügen über exakt die gleichen Gebäudeabmessungen. Die Treppenhäuser mit barrierefreier Erschließung mittels Aufzug sowie die Loggien im 1. OG der Wohnhäuser sind Teil der festgesetzten zulässigen GR.
4. Die festgesetzten Grundflächen für Hauptgebäude incl. Treppenhäuser und Loggien im 1. OG basieren auf einer Grundflächenzahl von 0,31 und entsprechen damit der Größenordnung nach den Festsetzungen des bereits gültigen Bebauungsplanes Nr. 44 für die benachbarten Grundstücke.
5. Eine Überschreitung der zulässigen GR gem. § 19 Abs. (4) BauNVO (Baunutzungsverordnung) um bis zu 100% ist zulässig für oberirdische Besucherstellplätze, Gartenhäuschen sowie Tiefgarage incl. Rampenzufahrt und die Barrierefreie Erschließung von Haus D zur Tiefgarage, TG-Technik Raum und TG- Fahrradraum. Die Überschreitungen haben auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringe Auswirkungen, da wasserundurchlässige Pflaster- bzw. wassergebundene Decken z.B. für Wege und Besucherstellplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus wird die Tiefgarage mit ausreichender Überdeckung festgesetzt, so dass auch für diesen Bereich von einer unversiegelten Unterbauung ausgegangen werden kann und die Anpflanzung von Bäumen bis zur 2. Ordnung mit einer Wuchshöhe von bis zu ca. 15 m auch über der TG sichergestellt ist.
6. Die Vermeidung von oberirdischen Garagen reduziert das Maß der Versiegelung und schafft im Planungsgebiet einen größeren Durchgrünungsanteil. Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage erhöht sich die Qualität der dadurch größeren zusammenhängenden Außen- und Grünanlagen.

Die Abstandsflächen zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken sowie den öffentlichen Straßen (Grasbrunner Weg und Frühlingstrasse) werden gem. BayBO eingehalten, dort wo die Länge der Außenwände nicht mehr als 16 m Länge beträgt mit der nach Art. 6 Abs. (6) zulässigen Regelung mit $H/2$ mindestens jedoch 3,0 m.

Die einzuhaltenen internen Abstandsflächen zwischen Haus A und C sowie zwischen Haus B und D werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. BauBO jeweils mit $0,4 H$ mind. 3,0 m festgesetzt. Der Brandschutz ist durch die Einhaltung des geforderten Mindestabstandes für den Brandüberschlag von 5,0 m gewahrt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verdichtung nach innen gewünscht, um die Schallabschirmung in den begrünten Innenbereich mit Privat- und Gemeinschaftsgärten zu verstärken.

Aus baugestalterischen Gründen ist eine optimierte Ausrichtung der Wohnräume nach Süd Ost angezeigt. Trotz der dadurch erforderlich gewordenen Abstandsflächenverkürzung wird in allen Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung (durch kontrollierte Wohnraumlüftung) gewährleistet.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

1. Durch die vollzogene Verschmelzung der beiden Flurnummer 525 / 19 und 525 / 20 der Gemarkung Grasbrunn zum Flurstück 525 / 20 Frühlingstraße 2 entsteht eine Grundstücksfläche von 2.969 m² zwischen dem Grasbrunner Weg und der Frühlingstrasse.
2. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Der Untergrund besteht gemäß Baugrundgutachten KDGeo 273-11L der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik KDGeo vom 08.09.2011 unterhalb des Oberbodens aus gewachsenen Quartären Kiessanden, die dicht gelagert sind. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 17 m unter Gelände. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
3. Als Bezugspunkt für die Höhenvermessung des Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen Dipl.-Ing. F.M. Endemann gilt die Oberkante des Schachtdeckels in der Frühlingstrasse unmittelbar vor dem Grundstück. Dieser wurde mit 547,79 ü.NN eingemessen. Als mittleres Maß der Geländeoberkante wurde 547,85 ü.NN festgelegt. Dieses Höhenmaß ergibt sich aus einer Mittelung der Höhenlage der 4 Grundstücksecken jeweils an den Anschlusskanten zum öffentlichen Straßenraum. Um eine barrierefreie Erschließung aller 4 Häuser zu ermöglichen, wird +/- 0,00 = OKFF im Erdgeschoss mit 548,00 ü.NN angenommen.

C. Erschließung

1. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßen mit Grasbrunner Weg und Frühlingstrasse über die Böhmerwaldstraße von Norden sowie die Saarlandstraße von Süden gesichert.
2. Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn. Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Mit den insgesamt 6 oberirdischen Besucherstellplätzen an der Frühlingstraße geht die Planung über das vorgegebene Maß der Stellplatzsatzung (dort 10% der TG Stellplätze gefordert) deutlich hinaus.
3. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung der GwG Gemeindewerke Grasbrunn sichergestellt.
4. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt für jedes der vier Häuser separat über Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation über den gKu VE München-Ost. Dabei werden die beiden Häuser A und C an die jeweils bestehende Kanalisation im Grasbrunner Weg und die Häuser B und D an die Kanalisation in der Frühlingstraße angeschlossen.

5. Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Anschlussleitungen der EON Bayern. Im Zuge der Maßnahme wird eine Verlegung der bislang oberirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen unter die Erde beantragt und vollzogen.
6. Die vorhandene Gasversorgung des Wohnhauses wurde vor Abriss durch die Stadtwerke München stillgelegt. Entsprechende Beantragung und Durchführung ist erfolgt.
7. Zur Energieversorgung für Heizung und Warmwasser ist die Nutzung der Erd- und Grundwassergeothermie mittels Wärmepumpe oder alternativ einer hocheffizienten zentralen Holzpellettheizung vorgesehen.

D. Begründung zum Schallschutz

Zur Beurteilung der Schallsituation wurde das Ingenieurbüro ACCON beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Frühlingstr. / Grasbrunner Weg“ zu erstellen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Bericht-Nr.: ACB-1011-5684/2 vom 30.05.2012 zusammengefasst und textlich wie graphisch in Form von sog. Lärmkarten dargestellt.

Das o.g. Schalltechnische Gutachten liefert die Planungsgrundlage für die Planung der festgesetzten Maßnahmen und ist Bestandteil dieser Begründung.

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße KR 25 (Grasbrunner Weg) und, in etwas geringerem Ausmaß, durch die A 99, die B 304 sowie die Bahnstrecke München - Rosenheim, mit Verkehrslärm belastet.

Unter Hinweis auf die o.g. Schalltechnische Untersuchung von ACCON wurden bei der Immissionsberechnung die geplanten, 1,80 m hohen Schallschutzwände entlang des Grasbrunner Wegs sowie die 3,0 m hohe Schallschutzwand nördlich von Haus A berücksichtigt.

Durch die Anordnung der oberirdischen Besucherstellplätze an die Frühlingstrasse kann die Lärmschutzwand als Einfriedung entlang des Grasbrunner Weges auf der kompletten Länge durchgezogen werden. Die fußläufigen Erschließungen der beiden Häuser A und C erhalten jeweils geschlossene Zugangstüren, um auch diese Lücken zu schließen. Zusätzlich wird die Lärmschutzwand auch an der südlichen Grundstücksgrenze über Eck in die Tiefe des Plangrundstücks geführt, um die abschirmende Wirkung zu verstärken.

Die berechneten Beurteilungspegel liegen an den zwei dem Grasbrunner Weg nächst gelegenen Gebäuden Haus A und C an den westlichen Fassaden tags bei 65 dB(A) und nachts bei 60 dB(A). An den weiter zurückliegenden Gebäuden errechneten sich maximale Beurteilungspegel von tags 58 dB(A) und nachts von 54 dB(A).

In den Gartenbereichen zwischen den Gebäuden (in 1,80 m ü. Gelände) liegt der Beurteilungspegel tagsüber bei ≤ 60 dB(A). Die Immissionen sind in den Lärmkarten der Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung detailliert dargestellt.

Die in der DIN 18005 (1) genannten Orientierungswerte (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden an allen Fassaden nachts überschritten und tags nur an den, dem Grasbrunner Weg abgewandten Fassaden eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (8) (tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) werden tags teilweise und nachts meistens überschritten, siehe Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung ACCON).

Der Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) ist somit als der kritische Beurteilungszeitraum anzusehen.

In den Gartenbereichen zwischen den Gebäuden (in 1,80 m ü. Gelände) wird im Beurteilungszeitraum Tag der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird im Großteil der Gartenbereiche eingehalten.

Maßgeblich für die Schallimmissionen bei den Gebäuden Haus A und C ist der Grasbrunner Weg. Bei den Gebäuden Haus B und D sind neben dem Grasbrunner Weg die Autobahn A 99 sowie die B 304 für die Schallimmissionen mit verantwortlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BfSchV können nicht eingehalten werden. Daher müssen für die Gebäude erforderliche Schalldämmmaße für die Gebäudeaußenbauteile festgelegt werden. Dadurch wird erreicht, dass innerhalb der Gebäude die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.

An den lärmbelasteten Fassaden sind daher passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit geeigneten, fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen formuliert.

Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird in Anlehnung an DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt. In DIN 4109 (6) werden Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels definiert (siehe Tabelle 5 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (6) Seite 10, Anlage 2 Beurteilungspegelkarten sowie Anlage 3 in Schalltechnischer Untersuchung von ACCON). Danach sind für die am stärksten lärmbelasteten Fassaden der Häuser A und C für den Lärmpegelbereich III 35 dB und für den Lärmpegelbereich IV 40 dB Schalldämmmaß für die Außenbauteile incl. Fenster einzuhalten.

Ganz grundsätzlich wirkt sich die bestehende Vorbelastung durch den vom Grasbrunner Weg, der A 99 und der B 304 ausgehenden Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet Schutz mindernd aus. Das vom Verkehrslärm betroffene Grundstück ist daher von Anfang an als geringer schutzwürdig einzustufen.

Im Übrigen ist von Bedeutung, dass bezüglich der im Osten liegenden Gebäude B und D in der Regel zumindest die Werte der DIN 18005 für die nächst schutzwürdigen Gebietskategorien der BauNVO, dem Mischgebiet und dem Dorfgebiet, tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), eingehalten werden. Auch diese Gebiete dienen dem Wohnen, so dass eine Überschreitung bis zu den insoweit maßgeblichen Werten in diesem Einzelfall tolerierbar ist.

Soweit die Orientierungswerte darüber hinausgehen (insbesondere Westseite der Gebäude A und C), ist zu berücksichtigen, dass dies nur den einen Randbereich der Wohnbebauung betrifft. In diesem Bereich ist entlang des Grasbrunner Wegs eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m sowie 3 m zum nördlichen Nachbarn vorgesehen. Eine weitere Erhöhung der Schallschutzanlage und / oder Erweiterung entlang der Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nr. 525/153 und 525/21 (im Norden) und 525/185 (im Süden) ist aus städtebaulicher Sicht und wegen der Anordnung der Besucherstellplätze nicht zu vertreten.

Im Übrigen kommt auch ein größerer Abstand vom Grasbrunner Weg wegen Platzmangels und angesichts der bereits vorhandenen dichten Besiedelung des Gebietes nicht in Frage. Der vorhandene Bauplatz ist vielmehr angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in der Gemeinde optimal auszunutzen. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB hingewiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dabei wird auch u.a. die Nachverdichtung – wie hier beabsichtigt – sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben.

Zuletzt ist zu beachten, dass nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 44 bereits heute „Wohnen“ planungsrechtlich zulässig ist, weshalb der vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 6 keine eigenen Konflikte schafft, sondern sich vielmehr mit den bestehenden Immissionen auseinandersetzt und diese löst bzw. mindert.

In diesem Zusammenhang gilt es hervorzuheben, dass durch die geplante Baukörperanordnung insbesondere entlang des Grasbrunner Wegs im Zusammenhang mit den Schallschutzwänden eine erhebliche Reduzierung der Schallimmissionen für die benachbarten Grundstücke mit Bebauung und Freibereichen eintreten wird. Zur Veranschaulichung wird hierzu auf die Lärmkarte in Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung von ACCON vom 30.05.2012 verwiesen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass eine Minderung der Immissionen durch verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden wird. Diese bestehen im Einzelnen aus:

- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung zur fensterunabhängigen Raumlüftung
- Einbau von Schallschutzfenstern mit 3-fach-Verglasung
- Einbau mehrschichtiger Außenwandkonstruktionen mit Schallentkoppelung
- Vorlagerung der weitgehend verglasten Treppenhauserschließung

Unter der Maßgabe, dass die empfohlenen und geplanten Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der kontrollierten Wohnraumlüftung und der Einhaltung der Anforderungen an das Schallschallschutzmaß der Außenbauteile wie Fenster und Außenwandkonstruktion eingehalten werden sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

In der Gesamtbeurteilung ist damit eine Überschreitung der DIN-Werte im konkreten Fall und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Schallsituation vertretbar.

E. Begründung zur Grünordnung

Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage mit 1,0 m im Bereich der Baumpflanzungen sowie mindestens 0,6 m in den übrigen Bereichen ermöglicht eine intensive und standortgerechte Durchgrünung mit Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Strauch- und Rasenpflanzungen.

In der 1. Änderung des BP Nr. 44 sind im Bereich der Frühlingstraße 2 Weiß - Tannen (*Abies alba*) als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Bei dem südwestlich festgesetzten Gehölz handelt es sich allerdings um einen Baum, der in einer 3er Gruppe integriert ist. Nachdem bei einer Fichte dieser Größe, aufgrund der fehlenden Regenerationsfähigkeit, nach der Freistellung an den kahlen Stellen keine Durchgrünung mehr zu erwarten ist und zusätzlich die Standfestigkeit nach der Freistellung nicht mehr gewährleistet ist, erfolgt keine Festsetzung als zu erhaltend.

Als Ersatzpflanzung ist zusätzlich zu den geforderten Baumpflanzungen je ein weiterer Laubbaum der 1. bzw. 2. Wuchsordnung somit insgesamt 2 zusätzliche Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu pflanzen.

Durch die Baumaßnahme von Haus B und dessen Zuwegung wird eine Schädigung des Wurzelbereichs der nord-östlich stehenden Weiß - Tanne (*Abies alba*) innerhalb ihres Kronenschutzbereiches nicht zu vermeiden sein. Die im Umfeld entfernten Bäume führen darüber hinaus zu einer Freistellung der großen Fichte. Hierdurch sind in Bezug auf die Standfestigkeit kurz bis mittelfristig Probleme zu erwarten. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung als zu erhaltend.

Als Ersatzpflanzung ist zusätzlich zu den geforderten Baumpflanzungen ein weiterer Laubbaum der 1. bzw. 2. Wuchsordnung auf dem Grundstück zu pflanzen.

Als Ersatz für den Entfall der übrigen nicht geschützten Bäume werden 10 zusätzliche Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Freiflächengestaltungsplan gepflanzt, um eine standortgerechte Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

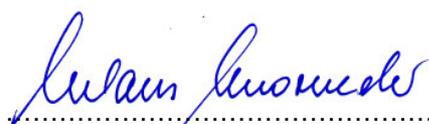
Die geplanten extensiv begrünten Flachdächer übernehmen eine wichtige ökologische Funktion im Hinblick auf das Mikroklima des unmittelbaren und näheren Umfeldes. Sie dienen der Regenrückhaltung und damit im Sommer der Kühlung der Umgebung und wirken somit einer Überhitzung sowohl der Häuser selber wie auch der Nachbarschaft entgegen.

F. Sonstiges

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Grasbrunn, den

Grasbrunn, den



.....
Klaus Korneder (1. Bürgermeister)

.....
Planfertiger