



GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 65
 Ortsteil Harthausen, Am Pframmerner Weg
 umfassend die Flurnummern 644 Teilfläche, 644/5, 644/6, 644/7,
 644/9, 644/10
 und 641 Teilfläche (Pframmerner Weg) der Gemarkung Grasbrunn

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 65
„Ortsteil Harthausen, Am Pframerner Weg“**

Flur Nr. 644 Teilfläche, 644/5, 646/6, 644/7, 644/9, 644/10
und Flur Nr. 641 Teilfläche (Pframerner Weg),
Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser:

Rolf Katzendobler, Dipl.-Ing. (FH) Architekt VDA, Stadtplaner
Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon 089 / 4604693, Fax 089 / 45453314
info@arch-katzendobler.de

Grünordnungsplanung:

Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Rieder Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee, Tel. 08152/3153, Fax 08152/40643
Monika.treiber@t-online.de

Inhalt

Satzungstext

A Festsetzung durch Planzeichen

B Festsetzung durch Text

C Hinweise

D Verfahrenshinweise

Begründung zum Bebauungsplan und zur Grünordnung

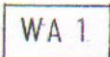
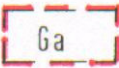
Plan A, Bebauungsplan Nr. 65, M 1/500, nicht zur Maßentnahme geeignet

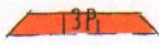
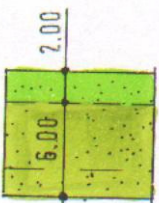
Plan B, Ausgleichsflächenplan

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 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Allgemeines Wohngebiet mit Quartiernummer, z.B. WA 1
2. GR 115 Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß für den Hauptbaukörper, z. B. 115 m² pro Bauraum
3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
4.  Baugrenze
5. SD Satteldach
6.  Firstrichtung
7.  Fläche für Garagen
8.  Fläche für Carport
9.  Überdachter Durchgang
10.  Private Stellplätze, z. B. 2 Stellplätze

11.  Zufahrt zu den Garagen und Carports
Zugelassen ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit mindestens 2,5 cm breiter Rasenfuge
12.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
13.  Private Parkbucht mit Anzahl der Parkplätze, z.B. 3 Parkplätze, zugelassen ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Pflaster mit mindestens 2,5 cm breiter Rasenfuge oder begrünte Rasengittersteine.
14.  Privates Straßenbegleitgrün
15.  Straßenbegrenzungslinie
16.  Private Straßenverkehrsfläche
17.  Baum zu pflanzen auf Privatgrund
Artenliste und Pflanzgröße in den Festsetzungen durch Text
18.  Ortsrandeingrünung, Private Grünfläche
Die Ortsrandeingrünung liegt mit 2,00 m Breite auf privatem Grund innerhalb der Gartenumzäunung und mit 6,00 m auf der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche. Die Wiesenfläche zwischen den Gehölzen ist nicht zu düngen und 2x / Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der südliche 2-m-Streifen auf der landwirtschaftlichen Fläche, entlang des Grenze des Geltungsbereiches ist als Krautsaum anzulegen.
Die Gehölze sind in Gruppen, nicht in Reihen zu pflanzen. Die natürliche Wuchsform der Gehölze ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten.
Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind keine baulichen Anlagen zulässig.
Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei Bäumen ein Abstand von 4,00 m, bei Sträuchern ein Abstand von 2,00 m, einzuhalten.
Je angefangener 180 m² Grundstücksfläche sind mindestens 5 Bäume und 25 Sträucher entspr. Artenliste zu pflanzen.
19.  Ortsrandeingrünung, Private Grünfläche, Gehölz zu pflanzen – Bäume und Sträucher aus der Artenliste
20.  Maßangabe in Metern, z.B. 5,50 m
21.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 0067/60/BL ersetzt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1.2

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen i. S. des § 4 (3), Punkte 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 (3) BauNVO und § 19 (4) BauNVO und um mehr als 50% bis max. GRZ 0,60 sind zulässig. Die maximale Grundflächenzahl soll sich dabei auf das einzelne Baugrundstück beziehen.

2.2

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur natürlichen Geländeoberfläche beträgt maximal 6,50 m.

Die Doppelhäuser in allen Quartieren sind horizontal und vertikal profilgleich auszuführen. Wintergärten bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.3

Die im Plan festgesetzten Grundflächen sind auf die Doppelhaushälften anteilig jeweils zur Hälfte aufzuteilen. Beide Hälften eines Doppelhauses müssen dieselbe Grundfläche aufweisen.

2.4

Zusätzlich zu den festgesetzten Grundflächen sind pro Doppelhaushälfte bzw. pro Einzelhaus Wintergärten, Terrassen, Balkone und Überdachungen innerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig, wobei pro Terrasse, Balkon, Wintergarten und Überdachung eine Überschreitung der Grundfläche um jeweils 12 m² zugelassen wird.

2.5

Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

3.1

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In den Quartieren WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Quartier WA 5 ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

3.2

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, sind diese Abstandsflächenreduzierungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

4.1

Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zugelassen.

4.2

In allen Quartieren sind Satteldächer mit mittigem First für die Hauptbaukörper u. Garagen mit einer Dachneigung von 31° – 35° zulässig. Die Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen.

Garagen und Carports sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

4.3

Beim Bau von Doppelhäusern sind Fensterformate, Sturz- und Brüstungshöhen, Balkone und sonstige Vorbauten sowie Farb- und Materialgebung einheitlich aufeinander abzustimmen.

4.4

Als Dachdeckung für die Hauptbaukörper, Garagen und Carports sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Betondachsteine zulässig.

4.5

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss Dachflächenfenster und stehende Dachgauben zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Größe von maximal 1,40 x 1,50 m, im stehenden Format, zulässig. Dachüberstände bei Dachgauben sind auf ein konstruktiv notwendiges Maß zu begrenzen.

4.6

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen die Dachgauben vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,00 m, deren Abstand untereinander mindestens eine Gaubenbreite betragen.

4.7

Es sind Zwerchgiebel bis 3,00 m Breite zulässig.

4.8

Die den Bauraum überschreitenden untergeordneten Bauteile dürfen maximal 1/3 der 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.

4.9

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.

4.10

Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Für Verkleidungen von Loggien, Balkonen und Terrassen sind nur Stahl, Glas, Holz, Beton und Mauerwerk als Brüstungsteile zulässig.

4.11

Bei Grenzanbau ist die Wand des Wintergartens zum Nachbargrundstück als hellverputzte Wandscheibe und Blechabdeckung auszuführen. Die Anforderungen an den Brandschutz sind zu beachten.

4.12

Für Gerätehäuschen gelten folgende Festlegungen:

- Holz- oder rotbraune bzw. grüne Metallhäuschen mit einem Bruttorauminhalt bis max. 15 m³.
- Für das Dach dürfen nur rote oder rotbraune Materialien oder Blecheindeckungen verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.
- Die Häuschen sind zu umpflanzen.

4.13

Müllhäuschen sind in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

4.14

Zum Ortsrand, zum öffentlichen und privaten Straßenraum sind nur sockellose, senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.15

Stellplätze sind auch als offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

4.16

Der Mindeststauraum vor Garagen von 5,00 m ist einzuhalten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

Artenliste: Bäume

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., m. Drahtballen, STU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fraxinus exelsior – Esche

Juglans regia - Walnuß, STU 8 – 10 cm

Prunus avium – Vogelkirsche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Auf dem 2 m breiten privaten Grund mit Pflanzgebot sind anstelle der oben aufgeführten Bäume 1. Ordnung auch folgende kleinere Bäume zulässig:

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., m. Db., STU 16- 18 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium ‚Plena‘ – gefüllt blühende Vogel-Kirsche

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus intermedia – Oxelbeere

Obstbäume aller Sorten: als Hochstamm, Kronenansatz bei 1,8 m

Mindestgröße: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe., H 100-150 cm

Acer campestre – Feld-Ahorn

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare ,Atrovirens – Schwarzgrüner Liguster
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rosa canina – Hundsrose
 Rosa multiflora - vielblütige Rose
 Salix caprea – Salweide
 Sambucus nigra – Holunder
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

5.1 Private, zu begrünende Flächen

Je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind in der Lage geringfügig veränderbar und können hierauf angerechnet werden.

5.2

Zum Schutz des Landschaftsbildes am Ortsrand sind Hecken aus Nadelgehölzen nicht zulässig.

5.3

In der 6 m breiten Ortsrandeingrünung sind keine Kompostlegen etc. zulässig.

5.4

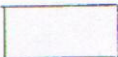
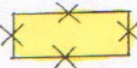
Für die Stellplätze und Zufahrten sind nur versickerungsfähige Beläge zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1

Ausgleichsflächenbedarf: 1.305 m². Die Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 642/3 Teilfläche nachgewiesen. Entwicklungsziel ist eine magere Sukzessionsfläche mit artenreichem Gehölzbestand nördlich der bestehenden Waldfläche.

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
3.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
4.  Abzubrechendes Gebäude
5. 644 Flurnummer
6. PW Privatweg
7.  Sitzbank

8.

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans / Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

9.
Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 20 m unter Gelände.
10.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Versiegelte Flächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es sollen möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Rückhaltmaßnahmen (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 Grundwärmeverversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.
13.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen werden den Kreisheimatpflegern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt gemacht.
14.
Bäume sind, insbesondere bei Bauarbeiten, vor Beschädigungen zu schützen. Es wird auf die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.
15.
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. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen derselben Art und Größe, Hochstamm, STU 18—20 cm, zu leisten.
16.
Die Erschließungsmaßnahmen sind bei der Deutschen Telekom ist so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
17.
Altlasten sind nicht bekannt.
18.
Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen errechnet sich die Stellplatzanzahl nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002 wie folgt:
Für eine Wohnung bis 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
Für eine Wohnung bis 75 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
Für Wohnungen darüber hinaus = 2 Stellplätze
19.
Bauanträge für Doppelhäuser sind für beide Haushälften gemeinsam einzureichen.

20.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

21.

Bei Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten.

22.

Im privaten Straßenbegleitgrün, westlich der Erschließungsstraße, ist eine Sitzbank zu errichten.

23.

Die Ortsrandeingrünung, private Grünfläche, ist vertraglich zu sichern. Die Realisierung und Pflege der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsfläche werden im städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt.

Fassungsdatum: 03.05.2011, geändert 26.07.2011, 27.11.2012

D. Verfahrensvermerke

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Grundstück Flur Nr. 644 Teilfläche, Gemarkung Grasbrunn, im Ortsteil Harthausen, beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 65 mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2011 wurde gemäß § 3.1 in Verbindung mit § 4.1 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Neukeferloh, den 29.01.2013

1. Bürgermeister Klaus Korneder

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 65 mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.10.2012 bis einschließlich 13.11.2012 im Rathaus Neukeferloh erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Es wurde ferner gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend werden können.



Neukeferloh, den 29.01.2013

1. Bürgermeister Klaus Korneder

4.

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 65 in der Fassung vom 27.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß §§ 4a Abs. 3 S. 1-3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2012 bis 15.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 1-4, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2012 bis 15.01.2013 erneut beteiligt.

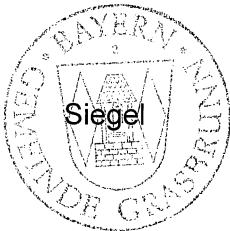


1. Bürgermeister Klaus Korneder

Neukeferloh, den 29.01.2013

5.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat den Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 65 mit Begründung in der Fassung vom 27.11.2012 in der öffentlichen Sitzung am 27.11.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.



Neukeferloh, den 29.01.2013

1. Bürgermeister Klaus Korneder

6.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 65 durch die Gemeinde Grasbrunn wurde am 30.01.2013 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 30.01.2013 bis 20.02.2013 bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan kann ab 30.01.2013 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Lerchenstr. 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel

Neukeferloh, den 31.01.2013

1. Bürgermeister Klaus Korneder

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65
EINSCHL. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Ortsteil Harthausen, am Pframerner Weg

Flur Nr. 644 Teilfläche, 644/5, 644/6, 644/7, 644/9, 644/10 und
Flur Nr. 641 Teilfläche (Pframerner Weg)
der Gemarkung Grasbrunn

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einzel-, Doppel- und Einfamilienhäusern.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.06.2008 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Pframerner Weg“ in Harthausen.

In der Sitzung am 26.10.2010 hat der Gemeinderat den Grunderwerb der Gemeinde Grasbrunn im Bereich der Flurnummer 644 beschlossen. Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, dass die Grundzüge der Planung von der Verwaltung festgelegt werden sollen.

Die Verwaltung hatte daraufhin 2 Bebauungsvorschläge erstellen lassen, die dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zur Beratung und Entscheidung vorgelegt wurden. Bei der Ausarbeitung hat man sich an aktuellen Bebauungsplänen Harthausens sowie der Umgebungsbebauung orientiert. Der Planer erstellte 2 Bebauungsvarianten, die sich in der Art der Bebauung im WA 2 und 3 unterschieden. Variante 1 sah hier zwei Einfamilienhäuser vor, Variante 2 setzte ein Mehrfamilienhaus fest.

Im Gremium bestand mehrheitlich die Auffassung, dass eine ausschließliche Einfamilien- und Doppelhausbebauung am Pframerner Weg städtebaulich besser situiert ist. Allerdings wurde angeregt, an der geplanten Stichstraße zusätzliche Parkplätze zu schaffen.

In der Sitzung vom 07.12.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Variante 1 den Entwurf des Bebauungsplanes auszuarbeiten und dem Gemeinderat erneut zur Billigung vorzulegen. In der GR-Sitzung vom 03.05.2011 wurde beschlossen, für die Quartiere WA 2 und WA 3 zusätzlich, zum Einzelhaus, auch eine Doppelhausbebauung zuzulassen. Die festgesetzte GR mit 115 m² sollte nicht geändert werden.

Der Gemeinderat vertritt zudem die Ansicht, dass in allen Quartieren, mit Ausnahme von WA 5, generell Einfamilien- oder Doppelhäuser realisierbar sein sollen. Den künftigen Bauwerbern sollen größtmögliche Freiheiten erhalten. Im Quartier WA 5 soll, als städtebaulicher Abschluss des Plangebiets, ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Die Umgebung ist ausschließlich durch eine Wohnbebauung charakterisiert. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan mithin nicht beeinträchtigt.

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

- Beibehaltung der offenen Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur, in Anlehnung an die Bebauung am Pframerner Weg.
- Beibehaltung der Bebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss am Pframerner Weg.
- Wandhöhen und Dachneigung in Anlehnung an den Gebäudebestand an den in der Gemeinde Grasbrunn üblichen Kriterien

- Um z. B. bei den Quartieren WA 2 und 3 die Bebauung, entsprechend den dargestellten Bauräumen, zu ermöglichen, werden die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen.
- Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten, zur Vermeidung von Single-Wohneinheiten und damit verbundenem zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass im Plangebiet familiengerechte Häuser errichtet werden sowie nicht zu viele Wohneinheiten entstehen.
- Wintergärten als Wärmepuffer
- Keine wesentliche Zunahme des Verkehrs am Pframmerner Weg
- Errichtung von Carports in den für Garagen ausgewiesenen Bauräumen
- Errichtung einer Sitzbank im privaten Straßenbegleitgrün, westlich der geplanten Erschließungsstraße.

Der Instruktionsbereich wird mit einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie einem durchschnittlichen Maß der Nutzung, $GFZ = 0,33$ (bei Ausnutzung sämtlicher Bauräume für die Wintergärten 0,35), ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan auch dem § 1 (5) BauGB – schonender Umgang mit Grund und Boden – gerecht.

Die Gebäude-Firstrichtungen sind so orientiert, dass Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern ermöglicht werden.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,60 sind zulässig, da die Überschreitungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens führen. Im Satzungstext wurde für Zuwegungen ausschließlich offenes Pflastermaterial festgesetzt.

Vorgesehen sind, jeweils in Abhängigkeit von der Planung (Doppel- oder Einfamilienhäuser), maximal 10 Wohneinheiten. Dies hat einen Einwohnerzuwachs von ca. 35 Personen (10 Wohneinheiten x 3,5 Personen) zur Folge. Zusätzlich zum Kinderhaus in Harthausen (Kindergarten und Kinderkrippe) werden in Neukeferloh, zusätzlich zu den dezentralen Kindergärten, eine Kinderkrippe, Hort und Mittagsbetreuung angeboten. Die Grundschule in Neukeferloh wurde erst erweitert.

Tankstellen und Beherbergungsbetriebe würden sich nicht in den Gesamtkontext einfügen und werden deshalb ausgeschlossen. Sie würden zusätzlichen Verkehr an den Pframmerner Weg anziehen; dieser wird nicht gewünscht.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Gemeindestraße „Pframerner Weg“ und im Süden durch die geplante Ortsrandeingrünung bzw. Landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet 45 und, südlich daran anschließend, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Flächenberechnung:

Plangebiet Flur Nr. 644 Teilfläche
einschl. Private Grünfläche 2-m-Streifen) ca. 4.500 m²

abzüglich Private Erschließungsstraße, Parkplätze, Trenngrün ./. ca. 475 m²

Netto-Grundstücksfläche WA ca. 4.025 m²

Ortsrandeingrünung
Außerhalb (6-m Streifen) ca. 460 m²

Öffentliche Verkehrsfläche
(Pframerner Weg) ca. 1.220 m²

Geltungsbereich ca. 6.180 m²

Die Entfernung vom Zentrum des Baugebiets zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinie 240, 243, Halt Kriegerdenkmal	ca. 400 m
Haltepunkt Baldham (S 4)	ca. 5,3 km
Kath. Filialkirche St. Andreas	ca. 500 m
Evang. Petrikirche Baldham	ca. 5,3 km
Dorfladen Harthausen	ca. 600 m
Lebensmittelgeschäft und Metzgerei	ca. 7,5 km (Neukeferloh, Gartenstr.)
Geschäfte im Technopark, Postfiliale	ca. 7,5 km
Rathaus	ca. 7,0 km
Kindergarten Harthausen	ca. 650 m
Grundschule, Hort,	
Mittagsbetreuung in Neukeferloh	ca. 6,9 km
Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre	ca. 350 m (Wolfersberger Str.)
Wertstoffhof Wolfersberger Straße	ca. 450 m

Das Grundstück ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein vorhandener, forstwirtschaftlich genutzter Schuppen wird abgebrochen. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 20 m unter der Geländeoberfläche.

Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter mit einer dünnen Braunerdeschicht. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über den Pframmerner Weg sowie durch die geplante private Erschließungsstraße ausreichend sichergestellt. Über die gut ausgebauten Hauptstraße (Kreisstraße M 25) besteht Anschluss an den überregionalen Verkehr.

Der Stichweg mit Wendehammer und Parkplätzen im Plangebiet wird als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche wurde von der Gemeinde zu Eigentum erworben, die Voraussetzungen einer gesicherten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Erschließung (Art. 4 Nr. 2 BayBO) sind gewährleistet. Von der privaten Verkehrsfläche werden nur wenige Wohnbaugrundstücke erschlossen, die Fläche soll keine sonstige Verbindungsfunktion haben, sondern ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Statt einer Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wird im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Es ist geplant, diese Erschließungsstraße verkehrsberuhigt mit 5,50 m Breite ohne Gehsteig herzustellen. Innerhalb des Plangebiets werden 4 Parkbuchten vorgesehen.

Bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m² 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m² sind zwei Stellplätze erforderlich. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002.

Für alle Bauvorhaben ist der Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück zu führen. Ein Mindeststauraum von 5,00 m ist vor den Garagen, als Besucherstellplatz, einzuhalten.

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Anlage der Gemeindewerke Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Betriebszweiges Abwasser des gKu VE München-Ost abgeleitet. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen sollte möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung in der belebten Oberbodenzone versickert werden.
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Gemeinde Grasbrunn (private Auftragnehmer).
- Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.
- Die Gasversorgung im Ortsteil Harthausen erfolgt durch die SWM – Versorgungs GmbH. Mit den Stadtwerken ist noch abzuklären, ob das Plangebiet künftig mit Erdgas versorgt werden kann. Die Gemeinde Grasbrunn untersucht den Anschluss Harthausens durch Geothermie.
- Es wird eine unterirdische Verlegung der Telefonleitungen durch die Deutsche Telekom gewünscht.

Das Plangebiet ist mit MVV-Buslinien (L. 243, ganztags von ca. 5.15 h – ca. 22.45 h im 60-Minuten-Takt, zeitweise auch L. 240) mit Anschluss zur S-Bahn (S 4, Haltepunkt Vaterstetten oder Haar) fußläufig erreichbar.

Am Grasbrunner Weg in Harthausen befindet sich ein Kinderhaus mit 3-gruppigem Kindergarten sowie zwei Krippengruppen.

Zusätzlich gibt es in Grasbrunn und in Neukeferloh gemeindliche und kirchliche Kindergärten. Die „Kinderwelt“ in Neukeferloh bietet Kinderkrippe, Kindergarten, Hort und Mittagsbetreuung.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder von 0-6 Jahren, Ausstattung nach DIN 18034 neueste Fassung, sowie ein Bolzplatz liegen an der Wolfersberger Straße in Harthausen.

Im Zentrum von Harthausen ist die Kath. Filialkirche St. Andreas situiert. Evangelische Gottesdienste werden in der Petrikirche in Baldham sowie in Neukeferloh (St. Christophorus) angeboten.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Harthausen (Dorfladen am Feuerwehr-Gerätehaus), in der Neukeferloher Gartenstraße sowie im Gemeindeteil Technopark.

D. Bauliche Gestaltung

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, wurden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichen Punkten festgesetzt. Eine Uniformität wird somit vermieden. Trotzdem wurden die wichtigsten Materialien, wie Fassadengestaltung, Dachform und -Eindeckung festgelegt, um sicherzustellen, dass sich die geplanten Baukörper in die Umgebung einfügen. Ebenso wurde die Einfriedung festgeschrieben, um z. B. Zaunkonstruktionen aus Stahl, Schmiedeeisen, Beton etc. zu vermeiden.

Die Anzahl von 2 Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 6,50 m entspricht der üblichen Bebauung in Harthausen. Die Festsetzung der Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoß ist nicht notwendig. Die Gebäude sind durch die festgesetzte Wandhöhe ausreichend definiert. Die genaue Höhenlage der künftigen Straßenoberkante der künftigen Erschließungsstraße über NN liegt erst nach der Feinplanung fest.

Bei zwei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss wird erreicht, dass auch ausreichend Wohnräume für Kinder und evtl. Großeltern (3-Generationen-Haus) errichtet werden können.

Um eine ortsbildverträgliche und landschaftsgebundene Bebauung mit familiengerechten Wohnhäusern sicherzustellen, wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Eine übermäßige Verkehrsbelastung im Plangebiet, auch durch den ruhenden Verkehr, wird damit ausgeschlossen bzw. reduziert.

E. Grünordnung und Umweltbericht mit Eingriffsregelung

1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung

Die Gemeinde Grasbrunn beabsichtigt im Süd-Osten von Harthausen ein Wohngebiet auszuweisen. Innerhalb des Wohngebietes sind 3 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und 3 Doppelhäuser mit Doppelgaragen geplant. Die Erschließung erfolgt über den ‚Pframener Weg‘ und eine Stichstraße.

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird als extensive Schafweide und landwirtschaftlicher Lagerplatz genutzt. Es gibt keinerlei Baum- oder Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebietes. Für die spätere Planung wurden die Gehölze auf den Nachbargrundstücken aufgenommen, um im Plan die Baumstandorte sinnvoll ergänzen zu können.

Das Baugebiet wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ausgewiesen, der eine Durchgrünung des Baugebietes und eine raumwirksame Ortsrandeingrünung vorsieht.

Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2004 bearbeitet.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung durch Eingrünung der Grundstücke in das bestehende Ortsbild einzufügen.
- Den ‚Pframener Weg‘ und die Stichstraße durch Baumpflanzungen auf privatem Grund entlang des Straßenraumes zu begrünen.
- Einen ökologisch wertvollen und räumlich wirksamen Ortsrand auszubilden.
- Durch eine landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu schaffen.
- Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

1.2 Räumliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum umfasst auf Grund der sensiblen Lage im Ortsrandbereich neben dem eigentlichen Bebauungsplanumgriff auch die angrenzenden, naturräumlich wertvollen Gebiete innerhalb der Rodungsinsel.

1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben

Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt im regionalen Grünzug „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald (Nr.9)“.

„Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor stärkerer Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit...“ (Regionalplan Region 14) und erfüllen drei wesentliche Funktionen:

1. Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches.
Die Verbesserung des regionalen Bioklimas und die Sicherung des Luftaustausches erfolgt im regionalen Grünzug überwiegend durch die großen, zusammenhängenden Waldflächen, durch Gehölzbestände und großräumige unbebaute Flächen.
Die bauliche Verdichtung erfolgt maßvoll und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Die Gebäude werden so situiert, dass der Luftaustausch zwischen Ortskern und Rodungsinsel weiterhin möglich ist. Im Bereich des Ortsrandes werden zur Sicherung des Bioklimas zahlreiche Bäume und Gehölze gepflanzt. Der Eingriff ist ausgleichspflichtig.
2. Gliederung der Siedlungsräume.
Die bauliche Entwicklung findet innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Ortsentwicklung statt, es kommt zu keiner Zersiedlung oder Bebauung von Außenbereichen. Die Funktion der Siedlungsgliederung wird daher nicht beeinträchtigt.
3. Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.
Für die aktive Erholung hat die Fläche des Bebauungsplanes keine Bedeutung, da sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.
Über den Pframmener Weg, der südlich des bebauten Ortsrandes den Charakter eines Feldweges hat, besteht eine Verbindung in das weitläufige Waldwegenetz der Gemeinde Grasbrunn.
Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in den Regionalen Grünzug dar, dieser wird jedoch in seiner Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht die Neuausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle vor, der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit der übergeordneten Bauleitplanung. Im Landschaftsplan werden die Durchgrünung des Baugebietes und eine raumwirksame Ortsrandeingrünung gefordert.

1.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsumgriffes liegen keine Schutzgebiete vor.

2 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt. Bei der Bestandserhebung wird auf die geologische Karte, die topographische Karte, und den Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zurückgegriffen. Der Vegetationsbestand wurde im März 2011 vor Ort aufgenommen.

Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Klima und Lufthygiene	Emissionen Frischluftezufuhr	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan
Arten und Lebensräume	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Landschaftsbild Ortsrandlage	Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Ortsrandsituation	Landschaftsplan Landschaftsbildauswertung anhand von Photographien
Mensch -Erholung	Fußwegeverbindungen	Erhebung vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden	keine
Schutzgebiete	Keine vorhanden	keine

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet reicht keilförmig in den vorhandenen südlichen Ortsrand von Harthausen und liegt westlich des ‚Pframmer Weges‘. Die Wiese wird landwirtschaftlich als extensive Schafweide genutzt. Im nördlichen Spitz der Fläche steht ein Holzschuppen, in dem landwirtschaftliches Gerät und Baumaterial gelagert wird. Im Umfeld des Schuppens liegen weitere Gerätschaften und Stammholz. Die Schafe weiden auf einer umzäunten Fläche, die den südlichen Teil des Planungsgebietes umfasst und bis zum Unterstellschuppen im Süden reicht. Die Vegetation wird durch die Schafbeweidung kurz gehalten, es gibt weder Bäume noch Sträucher auf der Wiese. In Richtung Süden reicht der Blick bis an die Waldkante der Rodungsinsel und bei schönem Wetter bis zu den Alpen.

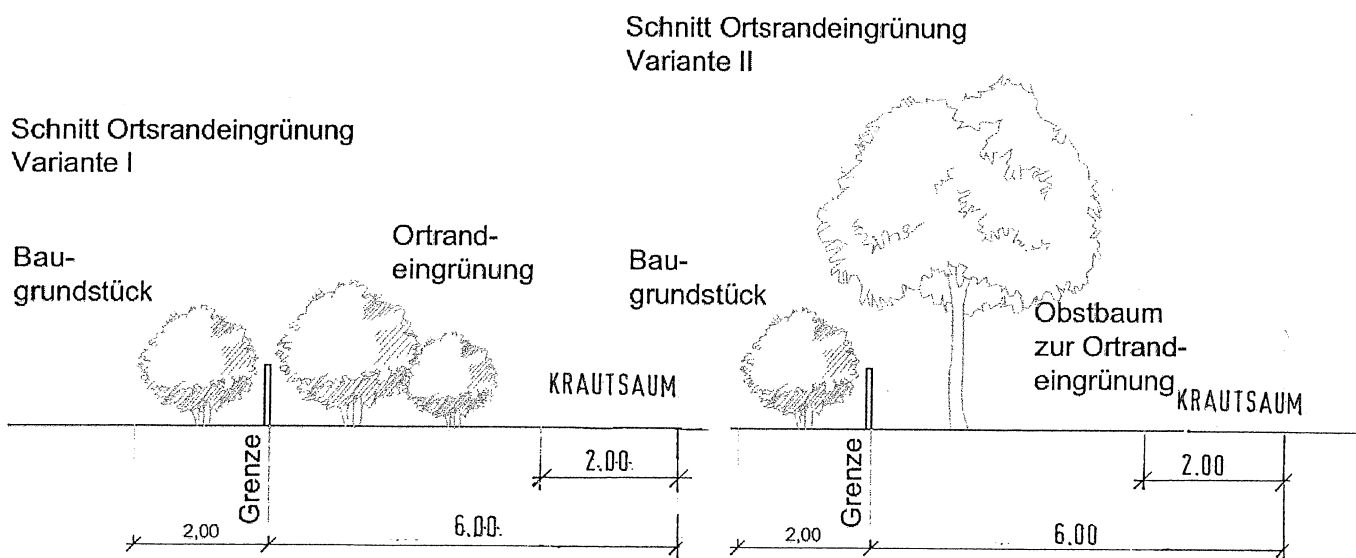
Bewertung:

Die benachbarten Grundstücke sind jeweils gut eingegrünt und bilden in naher Zukunft einen raumwirksamen Ortsrand mit Begrünung. Der Grünkeil der Schafweide reicht derzeit noch mit der Spitze in den Ortsrand von Harthausen.

Prognose:

Die Bebauungsplanung sieht eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Ortsrandes vor und folgt dem Entwicklungsziel aus dem Flächennutzungsplan. Es wird das Entwicklungsschema der Orte innerhalb der Rodungsinseln berücksichtigt, da sich die Bebauung sektorenförmig an den Bestand angliedert.

Bei dem neuen Baugebiet bildet ein Streifen von 8 m Breite die angestrebte Ortsrandeingrünung im Süden. Die Eingrünung liegt mit 6 m Breite auf landwirtschaftlichem Grund und mit 2 m Breite auf privatem Grund mit Pflanzgebot. Es wird eine lockere Eingrünung mit Bäumen, Gehölzgruppen und Obstbäumen angestrebt, als Übergang zwischen privater Gartennutzung und freier Landschaft.



2.2.2 Mensch

Bestand:

Für die Anwohner des südlichen Ortsrandes von Harthausen liegt der Reiz ihrer Wohnlage im Übergang zur freien Landschaft. Durch die Erweiterung des Wohngebietes werden die bestehenden Häuser östlich des ‚Pframener Weges‘ dem Ortskern zugeordnet und erhalten zusätzlich Windschutz von Westen.

Für die Naherholung besteht über den ‚Pframener Weg‘ eine direkte Anbindung an das Wanderwegenetz in den umgebenden Bannwäldern.

Bewertung:

Das Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Harthausen besitzt auf Grund seiner Lage im Übergang zur freien Landschaft und der direkten Anbindung an die Naherholungsgebiete einen hohen Wohnwert.

Prognose:

Der Ortsrand von Harthausen wird um zwei Einzel- und drei Doppelhäuser ergänzt. Mit Ausnahme des veränderten Blicks in Richtung Süden ergibt sich keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung.

Die Naherholungsqualitäten werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

2.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge bis 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch die Windverhältnisse innerhalb der Rodungsinseln. Obwohl die Mehrzahl der Winde aus West und Südwest kommt, können sich innerhalb der Rodungsinseln kreisförmige Windströmungen bilden. Bei Schönwetterlagen ohne Windzirkulation erwärmen sich die Rodungsinseln stärker als das Umland, da der bodennahe Luftaustausch durch die Waldkanten behindert wird.

Bewertung:

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Lage am Ortsrand und innerhalb der Rodungsinsel bestimmt. Bei sonnigem Wetter können erhöhte Temperaturwerte auftreten, bei Windwetterlagen können sich kreisförmige Wirbelwinde entwickeln.

Prognose:

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Zunahme der Versiegelung kann zu einer kleinräumigen Temperaturerhöhung führen. Baum- und Gehölzpflanzungen am Ortsrand und innerhalb der Grundstücke dienen auch dem Temperatúrausgleich. Zugleich stellt die Ortsrandeingrünung einen Schutz der Bebauung vor den kreisförmigen Winden innerhalb der Rodungsinsel dar.

Die geplanten Gebäude sind so angeordnet, dass keine Riegelbildung entsteht, sondern ein Durchströmen des Ortsrandes weiterhin möglich ist.

2.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

Der nördliche Ortsrand von Harthausen liegt innerhalb der fluvioglazial abgelagerten Schotter- und Kiesflächen der Würmeiszeit und fällt leicht in Richtung Norden.

Als Bodenauflage hat sich eine 20-30 cm hohe Schicht mit Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter gebildet. Der Oberboden hat einen hohen Kiesanteil und ist stark wasserdurchlässig.

Unter dem Oberboden findet sich in Teilbereichen eine 10-15 cm starke Schicht Rotlage, darunter lagern Schotter und Kies in mächtigen Schichtungen.

Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

Das Maß der Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

2.2.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand:

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Die Höhe von Harthausen ist in der geologisch-hydrologischen Karte mit 566 ü. NN angegeben. Der mittlere Grundwasserstand liegt auf 546 ü. NN und hat eine maximale Amplitude von 4 m. Der Boden weist eine gute Sickerfähigkeit auf.

Bewertung

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 16 und 20 m unter der Geländeoberkante und wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Unter den versiegelten Flächen kommt es zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung, jedoch ist der Eingriff nicht so massiv, dass die Störungsflächen nicht umflossen werden könnten. Der Eingriff der Bodenversiegelung ist ausgleichspflichtig. Auf den nicht befestigten Flächen der Grundstücke kann das Regenwasser breitflächig versickern.

Prognose:

Der Grundwasserkörper wird durch die Baumaßnahmen nicht in erheblichem Maß beeinträchtigt. Die Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers ist breitflächig möglich.

2.2.6 Arten und Lebensräume

Bestand:

Die vorhandene Pflanzendecke ist fast überall das Ergebnis einer Jahrhunderte langen Nutzung durch den Menschen. Bei Einstellung der Nutzung würde sich im Untersuchungsgebiet ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) entwickeln. Die Arten der potentiell natürlichen Vegetation dienen zusammen mit der Bestandserhebung als Anhaltspunkt für die Auswahl der Artenlisten.

Das Bebauungsplangebiet liegt auf beweidetem Grünland. Durch die Schafbeweidung finden sich auf den Wiesenflächen viele Rosettenpflanzen jedoch keine Zeigerpflanzen für Magerstandorte. Auch die Wiesenränder weisen keine besonders wertvollen Arten auf.

Auf der Fläche sind keine Gehölze vorhanden.

Bei der Ortsbegehung im März 2011 konnten keine Hinweise auf die Besiedlung des Holzschuppens mit Fledermausarten gefunden werden, jedoch sollte vor Abriss des Schuppens der Standort von einem anerkannten Fledermausspezialisten untersucht werden.

Bewertung:

Innerhalb des Planungsgebietes ist kein wertvoller Bestand an Bäumen, Gehölzen oder von Standorten mit hoher ökologischer Diversität vorhanden. In dem alten Holzschuppen können sich spalten- und Gebäudebewohnende Fledermausarten aufhalten.

Prognose:

Durch die Pflanzung der Gehölze innerhalb der Gärten, am Ortsrand und entlang der Straße kommt es zu einer Anreicherung des Gebietes mit Gehölzstrukturen.

Sollten in dem Schuppen Hinweise auf die Besiedlung mit Fledermausarten vorkommen, so ist zu prüfen, ob geeignete CEF-Maßnahmen getroffen werden müssen.

2.2.7 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Durch das Neubaugebiet wird das gewohnte Landschaftsbild verändert. Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass sich das Neubaugebiet harmonisch an den bestehenden Ortskern von Harthausen und in die umgebende Landschaft einfügt. Weitere Festsetzungen sollen den Eingriff minimieren und umweltverträglich gestalten.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

2.2.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, soll die Nullvariante im Laufe des Verfahrens nicht weiter verfolgt werden.

2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anpflanzung eines artenreichen und strukturreichen Ortsrandes mit lockeren Gehölzgruppen.
- Verwendung standortgerechter, heimischer und autochtoner Gehölze.
- Extensiver Wildstaudenstreifen im Bereich des südexponierten Ortsrandes zwischen Gehölzpflanzung und landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist eine Ansaat mit autochtonem Saatgut Nr. 10 "Wärmeliebender Saum" der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldshausen vorzunehmen. Die Flächen sind in wechselnden Bereichen im zweijährigen Rhythmus jeweils im Herbst oder besser im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend.
- Schaffung eines ökologischen Verbundsystems im Bereich der privaten Grünfläche und des Ortsrandes.
- Überprüfen des Schuppens vor Abriss auf Vorkommen von Höhlen- und Spaltenbewohnenden Fledermäusen

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser auf den Grundstücken.
- Direkte, breitflächige örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Kiesschicht und Rigolen.

2.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Verbesserung der neuen Ortsrandsituation durch Übergangsflächen mit Baum- und Obstbaumpflanzungen auf landwirtschaftlichen Grund auf 4 m Breite.
- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf Pflanzstreifen mit Pflanzgebot von 2 m Breite auf privatem Grund, der an die freie Landschaft grenzt.
- Erhalt von Blickbeziehungen in die Rodungsinsel.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landsentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Fläche	Eingriffsfläche m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m ²
Wohngebiet mit geringer Versiegelung und Erschließung	4.350,00	0,3	1.305,00
Fläche zur Ortsrandeinguinung auf privatem Grund (kein Ausgleich erforderlich)	150,00		
Ausgleichsflächenbedarf gesamt			1.305,00

Ausgleichsflächen nachgewiesen:	2.980,00 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:	<u>- 1.305,00 m²</u>
Ausgleichsfläche Guthaben:	1.675,00 m ²

2.4.2 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen in der Gemeinde Grasbrunn, Gemarkung Harthausen auf der Flur-Nr. 642/3. Ein Ackerstreifen soll in eine magere Sukzessionsfläche mit einer artenreichen Waldrandpflanzung umgewandelt werden. Der Oberboden soll in Bereich der Sukzessionsflächen bis auf die Rotlage abgeschoben werden. Der Übergang an den Rändern zur Ackernutzung und zum Waldrand muss flachmuldig und mähbar ausgestaltet werden. Die Pflanzung entspricht den vorgefundenen Laubgehölzen am Nordrand des Fichten- und Kiefernwaldes.

Maßnahmen/Bewirtschaftungsweise:

Um den beschriebenen Lebensraumtyp in einer stabilen Artenzusammensetzung herzustellen sind verschiedene Anforderungen an die Bewirtschaftung zu stellen:

1. Im Bereich der Sukzessionsflächen ist der Oberboden bis auf die Rotlage abzuschieben. Im Bereich der Gehölzpflanzungen kann der Oberboden erhalten werden.
2. Anschließend ist zur Anreicherung der Artenausstattung am nordexponierten Waldrand eine Saatgutausbringung mit der autochtonen Saatgutmischung Nr. 9 "Schattsaum" der Fa. Rieger-Hofman GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldshausen vorzunehmen. Die Flächen sind in wechselnden Bereichen im zweijährigen Rhythmus jeweils im Herbst oder besser im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend.
3. Die Gehölzpflanzung erfolgt gemäß dem beiliegendem Maßnahmenplan. Die Pflanzinseln sind zu zäunen und Einzelbäume müssen eine Wildverbissmanschette erhalten.
4. Aufkommende Neophyten sind unaufgefordert frühzeitig zu mähen, das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
5. Es darf keinerlei Einsatz von mineralischem Dünger, Gülle und Pflanzenschutzmittel erfolgen.
6. Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
7. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen.

Umsetzungsbeginn: die zuvor beschriebene Pflanzung und Bewirtschaftungsweise ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu beginnen.

Teilnahme an staatlichen Förderprogrammen: Eine Teilnahme an staatlichen Förderprogrammen ist nach 25 Jahren vorbehaltlich dann zur Verfügung stehender Förderprogramme und Haushaltsmittel zulässig.

Rechtliche Sicherung:

1. Reallast (aktive Pflegeverpflichtung): Über die Reallast, die für einen Zeitraum von 25 Jahren im Grundbuch einzutragen ist, soll diese Art der Herstellung des Lebensraumtyps für 25 Jahre gewährleistet werden. Es wird davon ausgegangen, dass nach 25 Jahren das Artenspektrum des Lebensraumtyps in stabiler Form erreicht ist.
2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: die Zweckbestimmung der Fläche als Fläche für Ziele des Naturschutzes bleibt solange bestehen solange der Eingriff währt. Bei der Errichtung von Gebäuden ist dies in der Regel unbefristet. Aus diesem Grunde ist auch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unbefristet. Die Beschränkt persönliche Dienstbarkeit beinhaltet auch eine Duldungspflicht für Maßnahmen des Naturschutzes zur Aufrechterhaltung der Zielsetzung nach Ablauf der 25 Jahre der aktiven Pflegeverpflichtung. Sie ist zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt München zu bestellen.
3. Meldung an das Ökoflächenkataster in Kulmbach: Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster in Kulmbach gemeldet.
4. Rechtsnachfolge: Bei Veräußerung des Grundstückes besteht die Pflicht die beschriebene Bewirtschaftung dem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt kompensiert werden. Durch die Aufforstung im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grasbrunn wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht.

3 MONITORING

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für das Monitoring der Festsetzungen durch den Grünordnungsplan, bzw. Umweltbericht sollen folgende Schwerpunkte 2 Jahre nach der Fertigstellung der Erschließungsstraße des Baugebietes kontrolliert werden.

- Wird der Ortsrand im Sinne eines extensiven, und lockeren Gehölzstreifens gepflegt?
- Können sich die Gehölze artgerecht entwickeln?
- Wird der Streifen zur Ortsrandeingrünung von Einbauten jeglicher Art frei gehalten?
- Wurden die Gehölze zur Binnendurchgrünung gepflanzt und haben sie sich artgerecht entwickelt?
- Sind die Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche ausreichend gegen Wildverbiss geschützt?

4 ZUSAMMENFASSUNG

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	mäßig
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	gering
Schutzgebiete	keine	keine	keine

Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Keine Aussage möglich:	es liegen keine Unterlagen vor oder die künftige Nutzung ist noch nicht soweit definiert, dass Auswirkungen prognostiziert werden können

F. Grundflächenberechnung:

Quartier	Grundfläche Hauptbaukörper	Wintergarten	Geschossfläche (2 Vollgesch.) mit Wintergärten
WA 1	160 m ² (EH/DH)	24 m ²	344 m ²
WA 2	115 m ² (EH/DH)	24 m ²	254 m ²
WA 3	115 m ² (EH/DH)	24 m ²	254 m ²
WA 4	160 m ² (EH/DH)	12 m ²	344 m ²
WA 5	130 m ² (EH)		272 m ²
	680 m ²	108 m ²	1.468 m ² (1.360 m ² ohne Wigä.)
GR 1	680 m ² /	4.025 m ² =	0,169
GR mit Wintergärten	788 m ² /	4.025 m ² =	0,196
GF ohne Wintergärten	1.360 m ² /	4.025 m ² =	0,338
GF mit Wintergärten	1.468 m ² /	4.025 m ² =	0,365

G. Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat nur geringe Auswirkungen auf die Bevölkerung im Ortsteil Harthausen.

H. Sonstiges

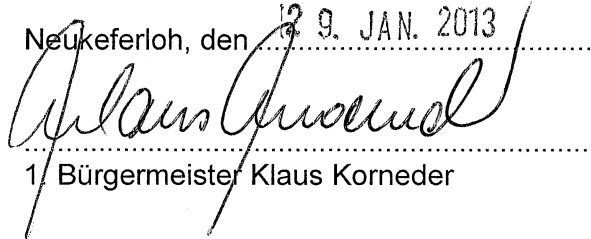
Mobilfunkstationen sind im Instruktionsbereich nicht gewünscht, da u. a. aufgrund der höheren Grenzwerte in der BRD – im Vergleich zu anderen europäischen Ländern – eine gesundheitliche Gefährdung der Bevölkerung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

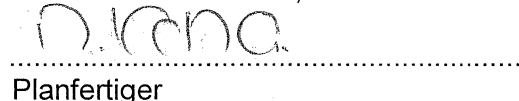
Zwischen der geplanten privaten Erschließungsstraße und der landwirtschaftlichen Fläche auf der Flur Nr. 646 ist ein privates Trenngrün dargestellt. Der in den Festsetzungen durch Planzeichen als Straßenbegleitgrün bezeichnete Streifen soll eine Sitzbank erhalten. Von dort ergeben sich Sichtachsen zum südlichen Waldrand und in Richtung Forstwirt.

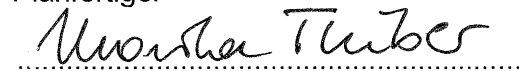
Realisierung und Pflege der Ortsrandeingrünung werden im Städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt, ebenso die Ortsrandeingrünung auf dem 6,00 m breiten Streifen der Eingrünung. Die Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) ist vertraglich zu sichern.

Neukeferloh, den 9. JAN. 2013


1. Bürgermeister Klaus Korneder

Neukeferloh / Herrsching, 03.05.2011
Geändert: 26.07.2011, 27.11.2012


Planfertiger


für die Grünordnung mit Ausgleichs-
flächenregelung:
Monika Treiber, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Rieder Str. 70
82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/3153, Fax 08152/40643

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Bau GB

Bebauungsplan Nr. 65 „Harthausen, Pframerner Weg“ der Gemeinde Grasbrunn

Satzung 27.11.2012

A Anlass und Gründe für die Planung

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Ein vorhandener, forstwirtschaftlich genutzter Schuppen wird abgebrochen. Das Gelände ist eben; die Kellersohlen berühren nicht das Grundwasser.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt, einschl. der öffentlichen Verkehrsfläche, ca. 6.180 m².

Der Straßenzug „Pframerner Weg“ ist bereits Bestand, die Erschließungsstraße mit Wendehammer ist in Planung.

Die Bebauungsplanung sieht eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Ortsrandes vor und folgt dem Entwicklungsziel aus dem Flächennutzungsplan. Es folgt dem Entwicklungsschema der Orte südöstlich von München, da sich die geplante Bebauung sektorenförmig an den Bestand angliedert.

B Umweltbelange

Das Plangebiet ist eben; es gibt weder Bäume noch Sträucher. Die Vegetation wird durch Schafe kurz gehalten.

Durch die Aufforstung eines Ackerstreifens bzw. Umwandlung in eine magere Sukzessionsfläche des Ackerstreifens, entlang des Waldrandes, kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt kompensiert werden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2004 bearbeitet.

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in den Regionalen Grünzug Truderinger Wald – Höhenkirchener Forst (Nr. 9) dar, dieser wird jedoch in seiner Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet, da die Infrastruktur in Harthausen (u.a. Kindergarten, Dorfladen und MVV) gut ausgebaut ist.

C Verfahrensablauf

In der Gemeinderatssitzung am 24.06.2008 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 „Pframerner Weg“ in Harthausen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB vom 19.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011 gingen von Behörden und Nachbargemeinden Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Bauausschusssitzung am 26.07.2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 11.10.2012 bis 13.11.2012 gingen Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweise ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 27.11.2012 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28.12.2012 bis 15.01.2013 erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.11.2012 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

E Planungsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans war es das Ziel dringend benötigten Wohnraum für Familien im Ortsteil Harthausen der Gemeinde Grasbrunn zu schaffen.

Das hier vorliegende Konzept ermöglicht - entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen - unter Berücksichtigung wichtiger Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbilds, die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet wird in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der FNP sieht eine Durchgrünung des Instruktionsbereichs und eine raumwirksame Ortsrandeingrünung vor.

Bezogen auf den Planinhalt gibt es zu dieser Planung keine tragbare Alternative.



ANSCHLUSS BEBAUUNGSPLAN
NR. 45

Wiesenstr.

Pframmer Weg

645/4

645/7

645/8

645/9

645/13

645/10

641

WA 1 II, SD
GR 160

WA 2 II, SD
GR 135

WA 3 II, SD
GR 135

WA 4 II, SD
GR 160

WA 5 II, SD
GR 130

644/6

644/7

644/10

644/9

646

AUSGLEICHSFLÄCHE

Flur-Nr. 642/3 TF: 2.980 m²
Extensivierungsfläche auf Rohboden

- Ausgleichsfläche
B-Plan Nr. 65
1.305 m²
- Ausgleichsfläche
Guthaben 1.675 m²
- Ausgleichsfläche
Bestand Flur-Nr. 642/4

BESTAND

- Schuppen
- Hochstand
- Holzlege

BAUMBESTAND

- Baum Bestand
- BP Betula pendula - Birke
- CB Carpinus betulus - Hainbuche
- FS Fagus sylvatica - Rotbuche
- QR Quercus robur - Stiel-Eiche

MASSNAHMEN

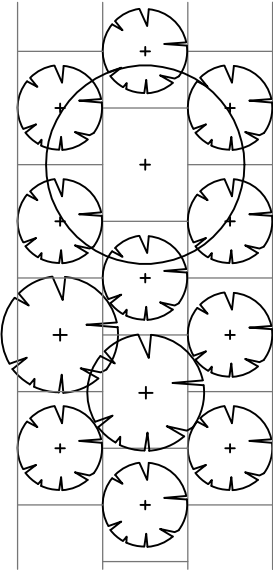
- Ausgleichsfläche
Sukzessionsfläche auf magerem,
kiesigem Substrat
- Baum zu pflanzen
Mindestpflanzgröße:
H., 3xv., m.Db., StU. 16-18 cm
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche



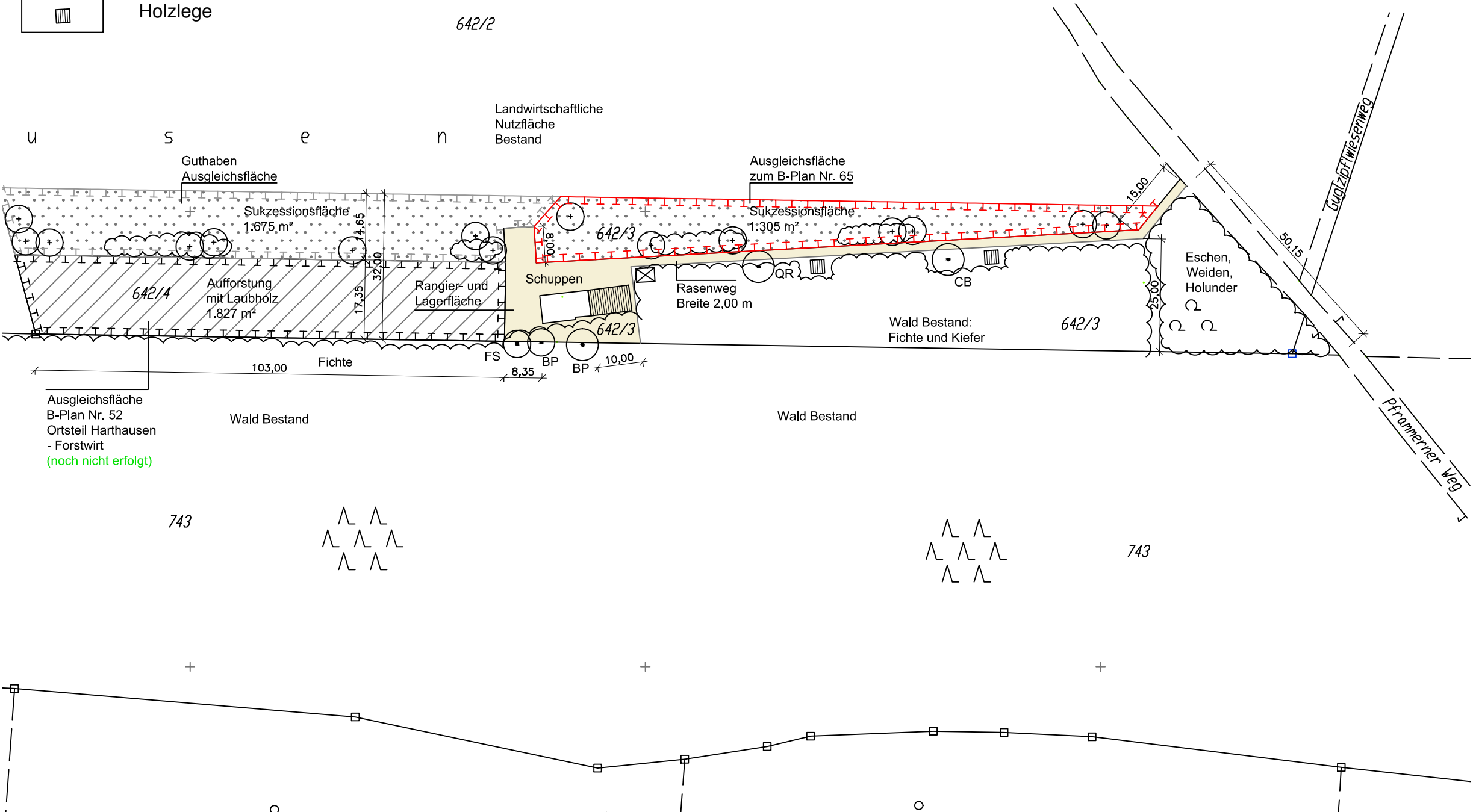
Gehölz zu pflanzen lt. Pflanzschema
Pflanzung in den ersten 4 Jahren
zäunen und wässern

Heister:
Mindestpflanzgröße:
Heister, 2xv., o.B., H 250 - 300 cm
Betula pendula - Sand-Birke

Sträucher:
Mindestpflanzgröße:
verpflanzte Sträucher, o.B., H 100-150 cm
Daphne mezereum - Seidelbast, H 40-60 cm
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball



Pflanzschema:
Bepflanzung
in 3 Reihen mit 1,50 m
Abstand in der Reihe,
Reihenbreite 1,00 m



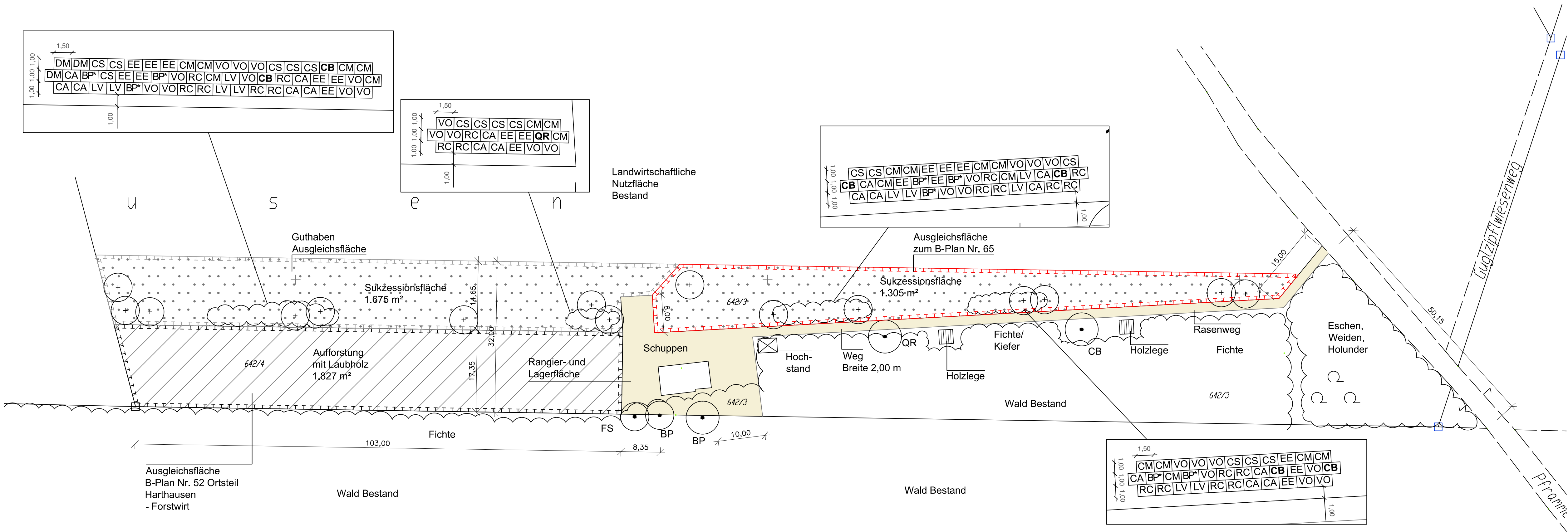
GEMEINDE GRASBRUNN
LERCHENSTRASSE 1
85630 GRASBRUNN-NEUKEFERLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
HARTHAUSEN - 'AM PFRAMMER WEG'

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE
AUF DER FLUR-NR. 642/3

Maßstab:	1 : 1.000	Projekt Nr.:	0475
Datum:	27.11.2012	Plan Nr.:	9.00
Geändert:	-	Datei:	0475900A.dwg
Bearbeiter:	mt/ tl	Plangröße:	DIN A3

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
e-mail : monika.treiber@t-online.de



AUSGLEICHSFLÄCHE

Flur-Nr. 642/3 TF: 2.980 m²
Extensivierungsfläche auf Rohboden
- Festsetzungen gemäß des
Bebauungsplanes.

- Ausgleichsfläche
B-Plan Nr. 65
1.305 m²
- Ausgleichsfläche
Guthaben 1.675 m²
- Ausgleichsfläche
Bestand Flur-Nr. 642/4

BESTAND

- Schuppen
- Hochstand
- Holzlege
- Baum Bestand
BP Betula pendula - Birke
CB Carpinus betulus - Hainbuche
FS Fagus sylvatica - Rotbuche
QR Quercus robur - Stiel-Eiche

MASSNAHMEN

- Ausgleichsfläche
Für die Ausgleichsflächen auf der Flur-Nr. 642/3 wird die Entwicklung einer Sukzessionsfläche auf magerem, kiesigem Substrat angestrebt. Dazu wird der Oberboden bis auf wenige Zentimeter über der anstehenden Kiesschicht abgeschoben und eine Initialansaat mit getrocknetem Mähgut von Münchener Heideflächen durchgeführt. Einzelne Hutungsbäume und Pflanzgruppen bilden den Übergang vom Waldrand in die Rodungsinsel.
Pflege: Mahd der Sukzessionsfläche 2x/Jahr, Entfernen des Mähgutes, 1. Schnitt nicht vor dem 15.07..
- Baum zu pflanzen
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv., m.Db., StU. 16 - 18 cm
6 Stück CB Carpinus betulus - Hainbuche
9 Stück QR Quercus robur - Stieleiche

Gehölz zu pflanzen lt. Pflanzschema,
Pflanzung in 3 Reihen mit 1,50 m Abstand in der Reihe,
Reihenbreite 1,00 m, Pflanzung in den ersten 4 Jahren
zäunen und wässern.

Heister
Mindestpflanzgröße: Heister, 2xv., o.B., H 250 - 300 cm
8 Stück BP* Betula pendula - Sand-Birke

Sträucher
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, o.B., H 100 - 150 cm
20 Stück CM Cornus mas - Kornelkirsche
16 Stück CS Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
18 Stück CA Corylus avellana - Haselnuß
3 Stück DM Daphne mezereum - Seidelbast, H 40 - 60 cm
19 Stück EE Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
12 Stück LV Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
21 Stück RC Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
27 Stück VO Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

GEMEINDE GRASBRUNN
LERCHENSTRASSE 1
85630 GRASBRUNN-NEUKEFERLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 HARTHAUSEN - 'AM PFRAMMENER WEG'

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF DER FLUR-NR. 642/3 - MASSNAHMENPLAN

Maßstab:	1 : 500	Projekt Nr.:	0475
Datum:	27.11.2012	Plan Nr.:	9.01
Geändert:		Datei:	0475900A.dwg
Bearbeiter:	mt/ tl	Plangröße:	0,89 x 0,40

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
e-mail : monika.treiber@t-online.de