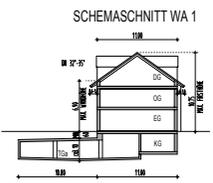
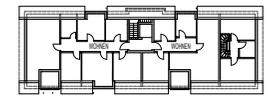


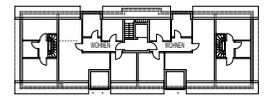
ANSICHT WA 1
M 1:250



SCHEMASCHNITT WA 1

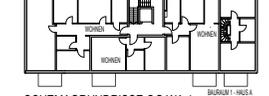


SCHEMAGRUNDRISS DG WA 1
M 1:250

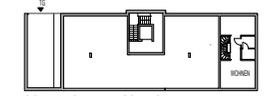
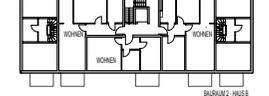


SCHEMAGRUNDRISS OG WA 1
M 1:250

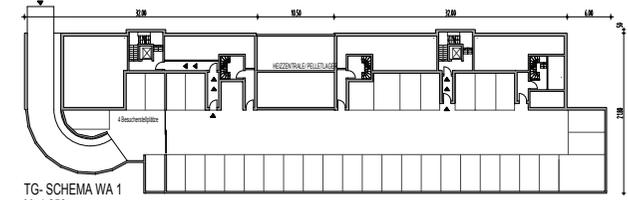
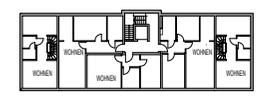
SCHEMAGRUNDRISS EG WA 1
M 1:250



SCHEMAGRUNDRISS EG WA 1
M 1:250



SCHEMAGRUNDRISS EG WA 1
M 1:250



TG-SCHEMA WA 1
M 1:250

SCHALLSCHUTZWINTERGÄRTEN WA 3
M 1:250

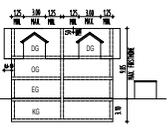
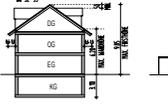


ANSICHT GEBELSEITE

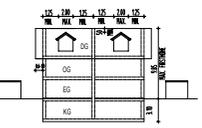


ANSICHT TRAUFSSEITE SÜDEN

SCHEMASCHNITTE WA 2 UND WA 3
M 1:250

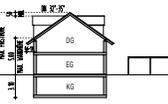


ANSICHT MIT QUERGIEBEL

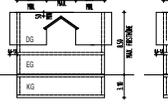


ANSICHT MIT GÄBLEN

SCHEMASCHNITTE WA 5
M 1:250



ANSICHT MIT QUERGIEBEL



ANSICHT MIT GÄBLEN

Gemeinde Grasbrunn
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Möschenfelder Straße/ Leherstraße" in Grasbrunn
zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. 8
Gemarkung Grasbrunn, Fl.Nr. 129/24 und Teilflächen aus
Fl.Nr. 118/14, 127, 129/22, 129/23, 129/27 und 129/51
27.10.2015 M 1:500/ 1:250

Vorhaben- und Erschließungsträger:

PÖTTINGER & CO. KG
FRIEDRICHSHOFEN 1
81547 MÜNCHEN
Tel. 089 89303-0
Fax 089 893315

Entwurfsverfasser:

zöller und stamborg
architekten und raumplaner GbR
Hilfenstraße 1
81547 München
Tel. 089 89303-0
Fax 089 893315

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.8
„Möschfelder Straße/ Lehnerstraße“ in Grasbrunn
Fl. Nr. 129/24 und Teilflächen aus Fl. Nr. 118/14, 127, 129/22, 129/23, 129/27 und
129/51**

Vorhaben- und Erschließungsträger: Pöttinger K26 GmbH & Co.KG
Prinz- Otto- Straße 13, 85521 Ottobrunn

Aufgrund § 12 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 G zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12.05.2015 (GVBl S. 82), erlässt die Gemeinde Grasbrunn diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung: Zeitler und Blaimberger
Architekten und Stadtplaner GbR
Rotbuchenstraße 1, 81547 München
Telefon: 089 – 693902-0
Telefax: 089 – 6903315
E-Mail: info@bzb-architekten.com

Marisa Schiefer
Landschaftsarchitektin
Bruderhofstraße 18
81371 München
Telefon: 089 – 72959730
Telefax: 089 – 72959733
E-Mail: marisa.schiefer@onlinehome.de

Fassungsdatum: 27.10.2015

Änderung: _____

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung sind unzulässig.
- 2.2  Bezeichnung der Baugebietsteile WA 1 bis WA 5, hier: WA 1
- Im Baugebietsteil WA 1 sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten nur in den Erdgeschossen zugelassen; die gemäß § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.
Ab dem 1. Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen zugelassen.
- Im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2.3 In den Baugebietsteilen WA 2, WA 3 und WA 5 sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude zugelassen.
- Im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2.4 Im Baugebietsteil WA 4 sind nur Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zugelassen.
- 2.5  Umgrenzung einer Fläche zur Errichtung einer Einrichtung für soziale Zwecke gem. § 12 Abs. 4 BauGB – nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **GR 200** maximal zulässige Grundfläche für Gebäude in Quadratmetern pro Bauraum (z. B. 200 m²). In WA 2 und WA 3 ist die zulässige Grundfläche bei Bebauung mit Doppelhäusern hälftig aufzuteilen.

3.2 Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche darf durch die aufgrund der Planzeichnung zulässigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 bis 3 im Baugebietsteil WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 und im Baugebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,73 überschritten werden.

Im Baugebietsteil WA 3 darf das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die aufgrund der Planzeichnung zulässigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,54 überschritten werden.

Im Baugebietsteil WA 4 darf das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die aufgrund der Planzeichnung zulässigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,41 überschritten werden.

Im Baugebietsteil WA 5 darf das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die aufgrund der Planzeichnung zulässigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,48 überschritten werden.

3.3 **GF 270** maximal zulässige Geschossfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze in Quadratmetern (z. B. 270 m²). In WA 2 und WA 3 ist die zulässige Geschossfläche bei Bebauung mit Doppelhäusern hälftig aufzuteilen.

3.4 **II** maximale Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse

3.5 Im Baugebietsteil WA 3 darf das festgesetzte Maß der zulässigen Geschossfläche pro Bauraum durch die gemäß Ziffer 10.6 im 1. Obergeschoss zulässigen Wintergärten um max. 15 m² überschritten werden.

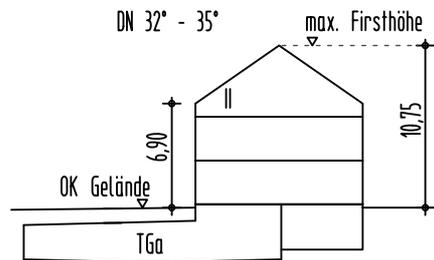
4. BAUWEISE, BAUGRENZE

4.1  Baugrenze

- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig, wenn die festgesetzten Grundflächen eingehalten werden
- für Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 Metern und einer Länge von max. 66% der Fassadenlänge an der Südseite des entsprechenden Bauraums. Bei Bebauung mit Doppelhäusern in WA 2 und WA 3 dürfen Terrassenüberdachungen bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze geführt werden.
 - In WA 1 für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 Metern und einer Länge von max. 66% der Fassadenlänge an der Südseite des entsprechenden Bauraums. In WA 2, WA 4 und WA 5 für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 Metern und einer Länge von max. 66% der Fassadenlänge an der Südseite des entsprechenden Bauraums
 - Im Baubereich WA 1 durch Treppenhäuser an der Nordseite bis zu einer Tiefe von 0,5 Metern und einer Länge von max. 40% der Fassadenlänge des entsprechenden Bauraums. Je Treppenhaus darf die Überschreitung der Baugrenzen eine Länge von höchstens 6 Metern betragen.
- 4.3 Zusätzlich sind folgende Überschreitungen der Baugrenzen zulässig
- In den Baubereichen WA 3 und WA 5 sind erdgeschossige Wintergärten mit einer maximalen Breite von 5 Metern und einer maximalen Tiefe von 3 Metern auf der Südseite der Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Hierfür kann die zulässige Grund- und Geschossfläche um max. 15 m² überschritten werden. Profilgleiche Wintergärten dürfen bei Doppelhäusern bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze geführt werden
- 4.4  Abgrenzung der Art und des Maßes baulicher Nutzung innerhalb des Baugebiets
- 4.5  nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.6  nur Doppelhäuser zulässig.
- 4.7 WE 12 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, hier: 12 Wohneinheiten
In den Baubereichen WA 2 und WA 3 ist pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 4.8 WH 6,9 Im Baugebietsteil mit der Bezeichnung WA 1 ist die maximal zulässige Wandhöhe 6,90 m

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von OK Gelände im jeweiligen Bauraum bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

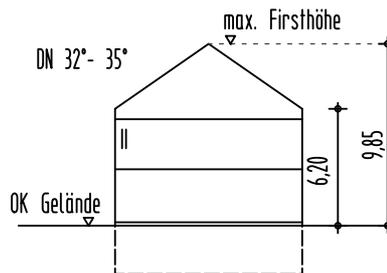
Maximale Wandhöhen Baugebietsteil WA 1



- 4.9 In den Baugebietsteilen WA 2 und WA 3 ist die maximal zulässige Wandhöhe 6,20 m

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von OK Gelände im jeweiligen Bauraum bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

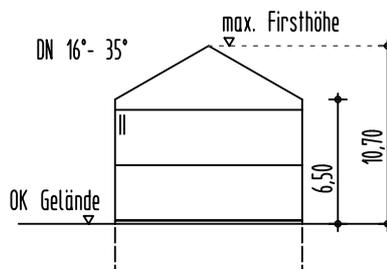
Maximale Wandhöhen Baugebietsteil WA 2 und WA 3



- 4.10 Im Baugebietsteil WA 4 ist die maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von OK Gelände im jeweiligen Bauraum bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

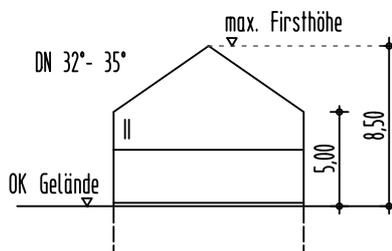
Maximale Wandhöhen Baugebietsteil WA 4



- 4.11 Im Baugebietsteil WA 5 ist die maximal zulässige Wandhöhe 5,00 m

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von OK Gelände im jeweiligen Bauraum bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

Maximale Wandhöhen Baugebietsteil WA 5



- 4.12 Doppelhäuser sind profiligleich auszubilden
- 4.13 Die Erdüberdeckung über der Tiefgarage hat im Bereich von größeren Baumpflanzungen (I. und II. Wuchsordnung) 1,0 m, in allen übrigen Bereichen min. 0,60 m zu betragen.
- 4.14 Im Baugebietsteil WA 3 sind Balkone, mit Ausnahme der Wintergärten an der Südseite der Gebäude, unzulässig.

5. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

- 5.1 SD 32° - 35° Zulässige Dachform und Dachneigung, hier Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 35°
- 5.2 Die zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden beträgt
- im Baubereich WA 1 32° - 35°
 - in den Baubereichen WA 2, WA 3 und WA 5 32° - 35°
 - im Baubereich WA 4 16° - 35°
- 5.3 Zulässige Dachdeckungen
- Ziegel oder Betondachsteine in Rot- oder Grautönen
- 5.4 Die Gebäude eines Baubereichs sind in Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- 5.5  Firstrichtung der Hauptgebäude
- 5.6 Der trauf- und giebelseitige Dachüberstand in den Baubereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 beträgt mindestens 0,6 m, maximal 1,0 m. Im Baubereich WA 4 beträgt der traufseitige Dachüberstand mindestens 0,6m, maximal 1,0 m auf der Ost- und max. 1,5 m auf der Westseite. Der giebelseitige Dachüberstand im Baubereich WA 4 beträgt min. 0,6 m und max. 1,0 m.

- 5.7 In WA 2 und WA 3 ist je DHH bzw. Einzelhaus je Dachseite eine Gaube mit einer Breite von max. 2 Metern und einer Ansichtsfläche von max. 4 m² zulässig. Dachgauben müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten sowie mindestens 1,25 m von der Außenwand und bei DHH von der Kommunwand abgerückt werden.

Im Baugebietsteil WA 4 sind Gauben mit einer Breite von max. 2 Metern und einer Ansichtsfläche von max. 4 m² zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten.

Im Baubereich WA 5 ist je Dachseite eine Gaube mit einer Breite von max. 2 Metern und einer Ansichtsfläche von max. 4 m² zulässig. Dachgauben müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten sowie mindestens 1,25 m von der Außenwand abgerückt werden.

- 5.8 Im Baubereich WA 1 sind Quergiebel mit einer max. Breite von 3 m und einem Satteldach in der Neigung des Hauptdachs zulässig. Quergiebel müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten sowie mindestens 2,00 m von der Außenwand abgerückt werden.

In WA 2 und WA 3 ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf einer Dachseite ein Quergiebel mit einer max. Breite von 3 m und einem Satteldach in der Neigung des Hauptdachs zulässig. Quergiebel müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten sowie mindestens 1,25 m von der Außenwand und bei DHH von der Kommunwand abgerückt werden.

Im Baubereich WA 5 ist auf einer Dachseite ein Quergiebel mit einer max. Breite von 4 m und einem Satteldach in der Neigung des Hauptdachs zulässig. Quergiebel müssen einen Höhenabstand von min. 0,5 m zum First einhalten sowie mindestens 2,00 m von der Außenwand abgerückt werden.

Die Anordnung von Quergiebeln und Dachgauben auf derselben Dachseite ist nicht möglich.

- 5.9 Für untergeordnete Nebengebäude wie Garagen, Carports, Müll- und Gartengerätehäuschen sind als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt.
- 5.10 Aneinander gebaute Garagen, sonstige Nebenanlagen und Terrassenüberdachungen an der Grundstücksgrenze sind einheitlich zu gestalten und profилgleich zu errichten.

6. FASSADENGESTALTUNG, BALKONE

- 6.1 Als sichtbare Materialien sind zulässig:

Geputztes Mauerwerk, Holz oder Bekleidungen in Holzoptik sowie farblich beschichtete Faserzementplatten – jeweils in hellen Farbtönen.

Sichtbare Betonoberflächen für Balkonplatten und –stützen.
Metall- und Glaskonstruktionen für Geländer und Absturzsicherungen.

Im Bereich WA 4 auch Glasfassaden.

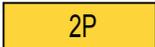
7. VERKEHRSFLÄCHEN

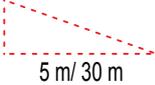
7.1  Straßenbegrenzungslinie

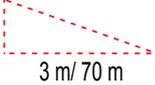
7.2  Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegefläche

7.3  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

7.4  Ein- und Ausfahrt
Abweichend von der GaStellV, §3, darf die Rampenneigung bis zu 20 v.H. betragen.

7.5  Stellplätze öffentlich, hier: 2 Stellplätze

7.6  Sichtdreieck (Dieser Bereich ist von Strauchpflanzungen frei zu halten).

7.7  Sichtdreieck (Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen aller Art und von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten).

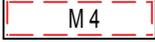
8. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

8.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig

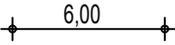
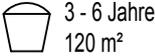
8.2 Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.8 sind Stellplätze nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablöse“ der Gemeinde Grasbrunn“ vom 20.01.2015 herzustellen.

8.3  Flächen für Tiefgaragen, hier: zugeordnet zu Baubereich WA 1

Die Einfahrten der Tiefgaragen sind einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden.

- 8.4  Flächen für oberirdische Garagen mit integrierten Abstellflächen für Gartengeräte, Stellplätze und Carports
- 8.5  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, hier: 5 Stellplätze für WA 1
- 8.6  Flächen für private Stellplätze und Carports
- 8.7  Flächen für Müllhäuschen, hier in WA 4
- Müllhäuschen sind straßennah in baulichen Anlagen oder Einfriedungen zu integrieren und zu hinterpflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 8.8  Aufstellflächen für Müll, hier zugeordnet zum Baubereich WA 1.
- 8.9  Aufstellflächen für Müll, hier zugeordnet zum Baubereich WA 5.
- 8.10  Flächen für Fahrradstellplätze im Freien

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1  Maßzahl in Metern, z. B. 6,00 m
- 9.2  Spielplatz für Altersgruppe 3 – 6 Jahre, mit Angabe der Bruttofläche
Der nach Art. 7, Abs.2 BayBO herzustellende Kinderspielplatz ist ausschließlich im Planungsgebiet nachzuweisen.
- 9.3  neuer Standort Bushaltestelle
(Durch Verlegung der bereits vorhandenen Haltestelle)
- 9.4  Bushaltestelle zu verlegen
- 9.5  Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Nahwärmestation unterhalb Gelände
- 9.6 Die Schaffung von Lichtgräben zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig
- 9.7 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur als durchlässiger, offener Holzlatte- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel und/oder als lebende Hecke zulässig.

Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m ohne Sockel zulässig. Sie sind mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Bodenfreiheit von Zäunen soll 10 cm betragen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

- 9.8 Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.9 Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Möschfelder Straße/ Lehnerstraße“ in Grasbrunn mit dem Fassungsdatum 27.10.2015 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.8.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 Für die nördlichen Fassaden der Gebäude 1 und 2 im Baugebietsteil WA 1 an der Möschfelder Straße (Geschosswohnungsbau) sowie für die nördliche Fassade der Einrichtung für soziale Zwecke im Baugebietsteil WA 4 gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109: 1989-11 Tabelle 8 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 35 dB.
- 10.2 Für alle anderen Fassaden und Gebäude gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109: 1989-11 Tabelle 8 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 30 dB.
- 10.3 Ab dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 DIN 4109: 1989-11, ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach der VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.
- 10.4 An den nördlichen Fassaden der Mehrfamilienhäuser im Baugebietsteil WA 1 an der Möschfelder Straße sind ruhebedürftige Räume unzulässig. Lässt sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht umsetzen, ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.
- 10.5 Zum Schutz vor den Emissionen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes wird eine 2m hohe Schallschutzwand erstellt. Diese Schallschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von ≥ 25 dB aufweisen. Hierzu muss die Wand ein Flächengewicht von ≥ 20 kg/m² aufweisen (z. B. fugendichte Holzwand mit $d \geq 25$ mm). Um Reflexionen zu vermeiden soll die Wand schallabsorbierend ($\alpha \geq 0,6$) ausgeführt werden.

----- Schallschutzwand

- 10.6 In den südlichen Fassaden der Gebäude in WA 3 sind im 1. Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss zur Belichtung von ruhebedürftigen Aufenthaltsräumen nur nicht öffentbare Fenster zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn die Fenster hinter einer festen, mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z. B. Wintergarten) liegen. Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen und in geschlossener Form auszuführen. Eine Erweiterung der Wohnräume in die Wintergärten ist nicht zulässig.
- 10.7 Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989- 11 „Schallschutz im Hochbau“.

11. GRÜNORDNUNG

- 11.1 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind neu zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen.
Als neu zu pflanzende Bäume sind vorwiegend Arten des Labkraut – Eichen – Hainbuchenwaldes zu verwenden. Nicht heimische Nadelgehölze sind als Heckenpflanzen unzulässig. Sämtliche zu erhaltenden und lt. den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- 11.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums gelten die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 11.3 Die Ausdehnung befestigter Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Materialien sind vorzusehen:
Für private und öffentliche Stellplätze: Rasenfugenpflaster mit mind. 2,5 cm breiter Rasenfuge oder begrünte Rasengittersteine.
Für private Garagen- und Stellplatzzufahrten: versickerungsfähige Pflasterbeläge oder Rasenfugenpflaster mit mind. 2,5 cm breiter Rasenfuge oder begrünte Rasengittersteine.
Für Fahrbahnen und gemeinschaftliche Garagenzufahrten: Asphalt oder Betonpflasterbelag.
- 11.4 Pflanzbarkeit von Bäumen:
Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen eingehalten wird.
Baumgruben erfordern einen durchwurzelbaren Raum von ca. 13 cbm (mind. 16 qm, mind. 0,8 m tief). Die Mindestbreite einer spartenfrei zu haltenden Baumgrube sollte 3 m betragen.
Für Bäume, die ganz oder teilweise in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenpflaster für Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV - Vegtra Mü mit

einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen. Mit Bäumen bestandene Pflanzflächen im öffentlichen Straßenraum müssen eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen. Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken (für Bäume 2 m) sind einzuhalten.

- 11.5 Pflanzgebot:
Zu pflanzende Bäume werden nur zeichnerisch festgesetzt.
Sämtliche Pflanzungen sind mit den genannten Pflanzenarten (siehe Artenliste) 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 jedoch beizubehalten.

- 11.6 Artenlisten und Pflanzgrößen :

Artenliste Bäume:

Mindestgröße: Hochstamm, 3 xv., STU 20 – 25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus angustifolia `Raywood` - schmalblättrige Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Prunus avium - Vogelkirsche
Pinus sylvestris - Waldkiefer

Im Bereich der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind anstelle der oben aufgeführten Bäume 1. Ordnung auch folgende Bäume 2. Ordnung zulässig:

Acer campestre – Feldahorn
Alnus cordata - Herzblättrige Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium `Plena` gefüllt blühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia `Moravica` - essbare Eberesche
Sorbus intermedia - Oxelbeere

Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm

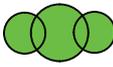
Artenliste Sträucher:

mind. 2 xv., o.B., 3 – 4 Tr., 100 – 150 cm

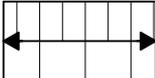
Amelanchier – Felsenbirne
Buddleia - Sommerflieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weissdorn
Ligustrum vulgare, auch Sorte `Atrovirens` - Liguster

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Philadelphus – Hybriden - Bauernjasmin
 Pyrus salicifolia – weidenblättrige Birne
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Syringa vulgaris in Sorten
 Viburnum opulus auch Sorte `Roseum` - Schneeball

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind ausschließlich Arten der o.g. Listen zu verwenden. Zusätzlich sind im Bereich der privaten Hausgartenflächen max. 30 % andere heimische bzw. eingebürgerte standortgerechte Blütensträucher zulässig. Zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen können im Bereich der Hausgartenflächen auch Obstbäume als Halbstamm und Beerensträucher gepflanzt werden.

- 11.7  vorhandene Bäume, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen
- 11.8  zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
- 11.9  zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung
- 11.10  zu pflanzende Sträucher
- 11.11  Straßenbegleitgrün

B. HINWEISE

1.  geplante Gebäude
2.  bestehende Gebäude
3.  abzubrechende Gebäude
4. *129/24* bestehende Flurstücksnummer
5.  bestehende Grundstücksgrenzen

- 6.  geplante Grundstücksgrenzen
- 7.  private Zuwegungen
- 8.  Bezeichnung der einzelnen Bauräume
- 9.  Einbahnstraße (mit Angabe Fahrtrichtung)

10. **Nutzungsschablone je Bauraum – Beispiel**

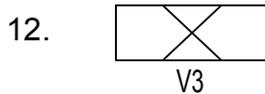
WA 2	Art der baulichen Nutzung
GR 200	Maximale Grundfläche je Bauraum
GF 270	Maximale Geschossfläche je Bauraum
WH 6,2	Maximale Wandhöhe
	Haustyp
WE 12	Maximale Anzahl der Wohneinheiten
II	Anzahl der Vollgeschosse
SD 32° - 35°	Dachform

11. **Wasserwirtschaftliche Hinweise**

- 11.1 Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 Meter unter Geländeoberkante.
- 11.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) als fachliche Arbeitsgrundlage verwiesen.

So weit als möglich sollen Zufahrten, Wege und Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Sind die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht einzuhalten bedarf es eines wasserrechtlichen Verfahrens.

- 11.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Abwasseranlagen des gKu VE München- Ost anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 11.4 Tiefgaragenböden sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Anfallendes Wasser ist zu verdunsten oder in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Bei einem Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von mehr als 1,50 Meter ist eine wasserdurchlässige Pflasterung tolerierbar, wobei hier sicher zu stellen ist, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird.



Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Sickerschachtes V3 ist eventuell vorhandenes verunreinigtes Bodenmaterial bis zur Schachtschle vollständig auszuheben, zu separieren, zu deklarieren (Haufwerksbeprobung mit Deklarationsanalytik) und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Durch eine Beweissicherungsprobenahme an der Aushubsohle ist der Sanierungserfolg nachzuweisen. Die aushubbegleitende Überwachung der Maßnahme, die Probenahmen und Bewertung der analytischen Ergebnisse hat durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu erfolgen. Der Untersuchungsbericht ist unverzüglich dem Landratsamt München (Sachgebiet 6.1) zur Prüfung vorzulegen.

13. **Bodendenkmäler**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. der Oberbodenkomplett abgeschoben. Sollten trotzdem Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen sie nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Kreisheimatpfleger unverzüglich bekannt zu machen.

14. **Immissionsschutz**

- 14.1 Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Accon, Bericht- Nr. ACB- 0215- 6274/08 vom 05.02.2015, zugrunde.
- 14.2 Im Zuge der weiteren Planung (Einzelbauvorhaben) im WA 1 ist der Lieferverkehr der Läden und Handwerksbetriebe im Erdgeschoss auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.

15. **Grünordnung**

- 15.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans / Grünordnungsplans nachgewiesen und weiter entwickelt wird.

- 15.2 Baumschutz:
Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen.
Durch Bauarbeiten gefährdete Bestandsbäume sind gemäß den Festlegungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu behandeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich bestehender Bäume sind zu vermeiden.

16. **Sonstige Hinweise**

- 16.1 Zitierte DIN- Normen können in der Gemeinde Grasbrunn eingesehen werden.
- 16.2 Nach Möglichkeit sind beim Einbau von Hydranten Überflurhydranten statt Unterflurhydranten vorzusehen.

C. **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in der Sitzung am 23.07.2013 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich „Möschenfelder Straße/ Lehnerstraße“ in Grasbrunn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in seiner Sitzung am 23.07.2013 beschlossen, gemäß §13a Abs.2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §13 Abs.2 Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Gemäß §13a Abs.3 S. 1 Ziff. 2 BauGB wurde am 31.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
- 3.1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 24.02.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.04.2015 bis einschließlich 12.05.2015 öffentlich ausgelegt.
- 3.2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 24.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2015 bis einschließlich 12.05.2015 beteiligt.
- 3.3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 28.07.2015 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möschfelder Straße/ Lehnerstraße“ in Grasbrunn in der Fassung vom 27.10.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den
Gemeinde Grasbrunn

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Grasbrunn, den
Gemeinde Grasbrunn

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möschfelder Straße/ Lehnerstraße“ in Grasbrunn wurde am 28.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grasbrunn, den
Gemeinde Grasbrunn

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr.8**

**„Möschenfelder Straße / Lehnerstraße“ in Grasbrunn FL.Nr. 129/24 und
Teilflächen aus Fl. Nr. 118/14, 127, 129/22, 129/23, 129/27 und 129/51**

1. Von der Planung betroffene Grundstücke und Lage des Vorhabens

Der Planungsbereich umfasst das Grundstück 129/24 mit einer Fläche von 8.712 m², eine Teilfläche aus dem Grundstück 118/14 mit einer Fläche von 93,25 m², eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 127 mit einer Fläche von 227,95 m², einer Teilfläche aus dem Grundstück 129/22 mit einer Fläche von 275 m², eine Teilfläche aus dem Grundstück 129/23 mit einer Fläche von 175 m², eine Teilfläche aus dem Grundstück 129/27 mit einer Fläche von 13 m² sowie eine Teilfläche aus dem Grundstück 129/51 mit einer Fläche von 335,80 m² und liegt im Ortsteil Grasbrunn. Der Planungsbereich wird im Norden von der Möschenfelder Straße und im Osten von der Lehnerstraße begrenzt. Im Süden liegt direkt angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Westen schließen sich im Zusammenhang bebaute Wohnbauflächen an, geprägt von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern.

Über die Möschenfelder Straße (KRM 25) wird das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden bzw. mit den Gemeindeteilen Harthausen, Möschenfeld und Neukeferloh vernetzt.

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr, die Buslinien 211, 240 und 243 verkehren in der Möschenfelder Straße und stellen die Verbindung nach Neukeferloh, bzw. zur S-Bahn S4 und S6 mit den Bahnhöfen Vaterstetten bzw. Baldham her. Nach Osten besteht über die Buslinie 411 eine Verbindung Richtung Glonn. Die Haltestelle der Buslinien 211, 240 und 243 befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets.

Die durch die zukünftige Bebauung des nördlichen Plangebiets an der Möschenfelder Straße erforderliche Umlegung der Bushaltestelle wurde im Vorfeld mit dem MVV abgestimmt.

Kommunale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Gemeindezentrum und Rathaus sind über die vorgenannten Busverbindungen gut zu erreichen.

Die Breite des Baugebiets in Ost- West Richtung beträgt ca. 118,00 m. Die Tiefe in Nord-Süd Richtung ca. 67,5 m. Das Baugebiet ist nach Westen um einen rechteckigen Anhang mit einer Ausdehnung von ca. 65,00 m Länge und ca. 19,00 m Breite erweitert.

Zur Zeit befindet sich die bis dahin auf dem Plangebiet bestehende Produktionsstätte der Fa. Kugler Feinkost mit angegliederter Verkaufsstelle und den zugehörigen PKW-Stellplätzen in Abriss.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Planungsanlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn weist das Plangebiet zurzeit als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

Ziel der Planung ist es, die zur Zeit gewerblich genutzten Flächen einer geordneten, (für das Jahr 2015 geplanten) städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die künftige bauliche Nutzung für den Fall der Umsiedlung der Produktionsstätte zu sichern und diese in die Umgebung zu integrieren. Die Planung stimmt mit den Zielen der Landesentwicklung und übergeordneten Regionalplanung überein.

Anlass dazu geben die Veränderungswünsche der Grundstückseigentümer bzw. der konkrete Antrag vom 17.06.2013 durch den Nacheigentümer und dem seinerzeitigen Vorhabenträger, der Fa. Pöttinger Wohn-und Industriebau GmbH u. Co.KG bzw. deren Rechtsnachfolger, der Sebastian Pöttinger GmbH Co.KG. Zwischenzeitlich hat ein Vorhabenträgerwechsel auf die Pöttinger K26 GmbH & Co. KG stattgefunden, dem der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn mit Beschluss vom 28.07.2015 zugestimmt hat.

Für das Baugebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan NR. 37 A Teil 1 Grasbrunn Möschenfelder Straße / Lehnerstraße (Nord) in seiner 4. Änderung, der für den Bereich des Grundstückes 192/24 ein GEE (=eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) festsetzt. Dieser soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezogen auf den Umgriff teilweise ersetzt werden.

Die Produktionsstätte der Fa. Kugler wird aufgegeben und verlagert und durch das plangegegenständliche WA- Gebiet ersetzt. Die verbleibenden Restflächen aus dem B-Plan Nr. 37 A Teil 1 4. Änderung, nämlich die Stellplatzanlage auf Fl. Nr. 129 bleibt in ihrer Funktionalität im Rahmen der städtebaulichen Ordnung erhalten.

Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein an die Umgebung und die Lage im Ort angepasstes Wohngebiet, mit der Möglichkeit zur Ansiedlung von Läden und Gewerbeeinheiten zur Deckung des täglichen Bedarfes aus dem Gebiet, bzw. der Umgebung, entwickeln und darüber hinaus im östlichen Grundstücksteil eine Fläche von ca. 1.081 m² im WA 4 zur Errichtung einer sozialen Einrichtung wie z. B. einer Kindertagesstätte vorsehen. Diese Fläche wird nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, da eine zeitliche Absehbarkeit der Realisierung momentan nicht gegeben ist und hierfür die Gemeinde Grasbrunn als Maßnahmenträger fungiert.

Der Wohnteil soll eine Durchmischung von Doppel-, und Einzelhausbebauung ermöglichen, sowie die Realisierung von kleinteiligem Geschosswohnungsbau mit der Möglichkeit zur Integration von Gewerbeeinheiten.

Im Vorgriff auf das Bauleitplanverfahren wurden Städtebauliche Studien vom Vorhabenträger erarbeitet und der Gemeinde vorgestellt. In der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 09.12.2014 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach bayerischem Landesrecht unterliegen, wird voraussichtlich nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Ver-

fahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2 Abs. 2 BauGB abgesehen. Auch das Monitoring nach §4c BauGB entfällt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3. Beabsichtigte Festsetzungen für das Bauland

a) Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in 5 Baugebietsteile – WA 1 bis WA 5 – untergliedert.

WA 4 wird entsprechend dem kommunalen Planungsziel der Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer sozialen Einrichtung, wie z. B. einer Kindertagesstätte, auf die Nutzung für soziale Zwecke gemäß § 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO beschränkt; die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.

Entlang der Möschenfelder Straße wird im WA 1 Geschosswohnungsbau, mit ergänzenden Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Wohnungen möglichst störungsfrei zu gestalten, werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank-, und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 2, werden aus funktionalen und erschließungstechnischen Gründen auf die Erdgeschosse beschränkt; die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.

Für die innere Doppel- und Einfamilienhausbebauung in WA 2, WA 3 und WA 5 wird im Rahmen des WA die Nutzung als Wohngebäude gemäß § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO festgesetzt um den Wohncharakter des Teilgebiets zu stärken.

b) Maß der baulichen Nutzung

Der Geschosswohnungsbau im WA 1 entlang der Möschenfelder Straße soll einen städtebaulichen Akzent setzen. Die Baukörperlängen orientieren sich an der westlichen straßenbegleitenden Reihenhausbebauung. Um sich in die vorhandene Bebauung einzufügen, wird ein ausbaubares Dachgeschoss mit Satteldach, dass jedoch kein Vollgeschoss gemäß §20 Abs.1 BauNVO ist, festgesetzt. Eine Anrechnung auf die Geschossfläche erfolgt demzufolge nicht.

Das Nutzungsmaß im WA 1 (GFZ) beträgt 0,83. Um eine sozialverträgliche Wohnungsdurchmischung mit 2-,3- und 4- Zimmer- Wohnungen sicherzustellen, wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im WA 1 beschränkt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser in WA 2 und WA 3 liegt

die Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,45 im Rahmen der Umgebungsbebauung (Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 37a Teil 3). Die Höhenentwicklung sieht 2 Vollgeschosse mit geneigtem, ausbaubarem Dach vor.

Die GFZ im Bereich WA 4 liegt bei 0,56 und orientiert sich an den funktionalen Erfordernissen der geplanten sozialen Nutzung, z. B. als Kindertageseinrichtung, und dem den erforderlichen Freiflächengrößen angepassten wirtschaftlichen Grundstückszuschnitt. Auch hier sind 2 Vollgeschosse mit einem, je nach gewählter Dachneigung, ausbaubarem Dach zugelassen.

Die GFZ im Bereich WA 5 liegt bei 0,35. Für die hier geplanten Einfamilienhäuser ist eine Wandhöhe von 5 Metern und ein ausbaubares Dach vorgesehen. Durch den relativ hohen Kniestock wird das Dachgeschoss auch zum Vollgeschoss gemäß §20 Abs.1 BauNVO, so dass die Geschossfläche des Dachgeschosses anzurechnen ist.

Im Plan werden baugebietsteilbezogen die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksflächen ergeben sich folgende Grund- und Geschossflächenzahlen.

Geschossfläche nach §20 Abs.3, BauNVO

Baugebietsteil	Grundstücksfläche	max.Geschossfläche	max GFZ
WA 1	1.632 m ²	1.360 m ²	0,83
WA 2	1.802 m ²	810 m ²	0,45
WA 3	1.837 m ²	810 m ²	0,44
WA 4	1.081 m ²	600 m ²	0,56
WA 5	1.076 m ²	372 m ²	0,35
Gesamt	netto 7.428 m ²	3.952 m ²	0,53
	brutto 9.832 m ²		0,40

(brutto = Umgriffsfläche B- Plan gesamt, netto = Umgriffsfläche gesamt abzüglich öffentlicher Straßen- und Wegeflächen)

Grundfläche nach §19 Abs. 2,4, BauNVO

Baugebietsteil	Grundstücksfläche	Grundfläche für Gebäude, TG STP, Zufahrten, Nebenanlagen		max GRZ
		(19.2)	(19.4)	
WA 1	1.632 m ²	760 m ²	650 m ²	0,86
WA 2	1.802 m ²	600 m ²	710 m ²	0,73
WA 3	1.837 m ²	600 m ²	395 m ²	0,54
WA 4	1.081 m ²	310 m ²	135 m ²	0,41
WA 5	1.076 m ²	320 m ²	195 m ²	0,48
Summe WA 1-5 (19.2)		2.590 m ²		0,35
Nebenanlagen (19.4)			2.085 m ²	
Gesamt	netto 7.428 m ²		4.675 m ²	0,63
	brutto 9.832 m ²		7.079 m ²	0,72

(brutto = Umgriffsfläche B- Plan gesamt, netto = Umgriffsfläche gesamt abzüglich öffentlicher Straßen- und Wegeflächen)

Die in §17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird eingehalten.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird eine GR von 2.085 m² festgesetzt, für Hauptgebäude inklusive Dachüberstände und Terrassen (Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO) wird eine Grundfläche von insgesamt 2.590 m² festgesetzt.

Durch die funktional bedingten Aufteilungen zwischen WA 1 und WA 2 hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgrößen im WA 2 sowie der Überlagerung beider Flächen durch die Tiefgarage, ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf max. 0,86 in WA 1 bzw. auf 0,73 in WA 2.

Im Baugebiet WA 3 ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf max. 0,54. In WA 4 bewegt sich die GRZ mit einem Wert von 0,41 innerhalb der gemäß §19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert durch die Grundfläche der in §19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Im Baugebiet WA 5 ergibt sich eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf max. 0,48.

Für das gesamte Baugebiet wird eine GRZ i.s.d § 19 Abs. 2,4 BauNVO von 0,63 erreicht.

Die in §17 Abs. 1 Bau NVO vorgesehene Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4, bezogen auf §19 Abs. 1 – 3 BauNVO wird jedoch insgesamt eingehalten.

c) Bauweise und städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, sowie auf den im Vorfeld entwickelten städtebaulichen Entwurf abgestimmt. Die Festsetzungen der Baugrenzen zusammen mit der Grund- und Geschossfläche, bilden den städtebaulichen Entwurf mit geringen Spielräumen ab.

Die städtebauliche Konzeption gliedert das Baufeld in 3 Teilbereiche. Am Kreuzungsbereich Möschenfelder Straße und Lehnerstraße wird erschließungstechnisch sinnvoll und städtebaulich prägnant der Baukörper der sozialen Einrichtung, z. B. als Kindertagesstätte, situiert. Entlang der Möschenfelder Strasse entwickeln sich begleitend zwei langgestreckte Baukörper, deren Längen sich am westlichen Bestand orientieren. Die längeren straßenbegleitenden Baukörper bilden einen städtebaulichen Rahmen für die innere kleinteilige Einzel-, und Doppelhausbebauung. Im mittleren Grundstücksteil sind die Gebäude Ost- West ausgerichtet geplant. Im westlichen Grundstücksteil sind anlehnend an die giebelständige Nachbarbebauung 2 Einfamilienhäuser in Ost- West Ausrichtung vorgesehen. Die Höhenentwicklung, sowie die bauliche Dichte nimmt vom äußeren Quartiersrand an der Möschenfelder Straße nach Süden und Westen hin ab. Dadurch wird eine harmonische Einbindung in die städtebaulichen Bestandsstrukturen erreicht. Die weitgehende Nord- Süd Orientierung der Gebäude begünstigt die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie.

Entlang der Möschenfelder Straße ermöglicht die Planung in den Erdgeschossen eine teilweise gewerbliche Nutzung, um den bisher gewerblich genutzten Standort weiterhin offen zu halten für beispielsweise ortsnahe Kleingewerbe Ansiedlungen oder auch Einrichtungen zur Nahversorgung wie z.B. Läden. Die inneren Baustrukturen ermög-

lichen sowohl die Errichtung von Einzel- als auch Doppelhäusern um verschiedenen Familiengrößen mit unterschiedlichen Einkommensstrukturen hier eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten.

Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBo können unter Zugrundelegung der festgesetzten Höhenentwicklung und unter Ausnutzung der Bauräume bezogen auf die Oberkanten des natürlichen Geländes zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Überdeckungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden finden nicht statt.

An der Möschenfelder Straße werden die Gebäude zur Steigerung der städtebaulichen Wirkung näher an der Straße platziert. Der Mindestabstand von 3,00 m gemäß Art. 6 BayBo wird hier unterschritten, jedoch wird die jeweilige Straßenmitte von den anfallenden Abstandsflächen nicht überschritten. Nachbarliche Belange werden somit nicht tangiert.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan geregelt.

d) Gebäudegestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Wandhöhen sowie die Ausbildung der Dachformen.

Für die Zeilen entlang der Möschenfelder Straße, wird eine maximale Wandhöhe von 6,90 m sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 32° - 35° festgesetzt. Um strukturierte, aber trotzdem ruhig gestaltete Dachflächen zu ermöglichen, ist die Anordnung von Quergiebeln in begrenztem Maß zulässig. Die sich ergebenden Firsthöhen von ca. 10,75 m orientieren sich an der umgebenden Bebauung mit ca. 10,00 m Firsthöhe.

Für die Doppel- und Einzelhausbebauung in den Baubereichen WA 2 und WA 3 wird eine klassische Satteldachbauform mit einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m und einer Dachneigung 32° - 35° festgesetzt.

Die Festlegung orientiert sich an den Spannen der Umgebungsbebauungspläne Nr. 53 (31°-38° DN, Wandhöhe 6,50 m) sowie Nr. 37 a Teil 3 (31°-35° DN, Wandhöhe 6,50 m).

Der Baukörper für die soziale Einrichtung wird funktional bedingt mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt und einem Satteldach von 16° - 35°.

Für die Einzelhausbebauung im Baubereich WA 5 wird eine klassische Satteldachbauform mit einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m und einer Dachneigung 32° - 35° festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine höhenmäßige Abstufung innerhalb des Bauquartiers, mit angenehmen Gebäudeproportionen.

Die Auswahl der zulässigen Materialien und Farbigkeiten reflektiert die umgebende Bebauung und orientiert sich an funktionalen Notwendigkeiten. Es werden helle Farbtöne verwendet.

Für die Dächer von Nebengebäuden werden begrünte Flachdächer festgesetzt, um die Gebäude in ihrer optischen Wirkung gegenüber den Hauptgebäuden zurückzunehmen sowie aus ökologischen Gesichtspunkten.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Möschenfelder Straße aus über eine innere verkehrsberuhigte, öffentlich gewidmete Straßenfläche erschlossen. Die Möschenfelder Straße stellt nach Norden über die Gramanstraße die Verbindung nach Neukeferloh her sowie nach Westen über die Kirchenstraße nach Putzbrunn. Richtung Osten führt sie über Harthausen nach Höhenkirchen-Siegersbrunn.

Die innere Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße mit Ausfahrt zur Lehner Straße hin konzipiert. Dies führt zur Entzerrung des Verkehrs und zu einer Entlastung der Möschenfelder Straße. Die Breite des gesamten Erschließungsraumes ist mit 6,00 m bemessen und durch Längsparker mit Bauminseln optisch gegliedert und als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Die notwendige Befahrbarkeit mit Müll- und Rettungsfahrzeugen wird im Rahmen der Einbahnregelung sichergestellt. Die Erschließung der Gebäude 9 und 10 in WA 5 wird über eine öffentliche Erschließungsfläche gesichert.

An der Südgrenze von Fl. Nr. 129/46, 129/45 sowie 129/44 wird eine 3 bzw. 5 Meter breite öffentliche Erschließungsfläche angeordnet, die eine innere Verbindung bzw. Durchwegung zu dem westlich gelegenen Bestandsquartier ermöglicht. Das Gehrecht zugunsten der Flurstücke 129/13, 129/144, 129/145, 129/146 sowie 129/153 ist sichergestellt.

Die Lage der Gebäude zu den Erschließungswegen ist so gewählt, dass die Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge bis zu einem maximalen Abstand von 50 Metern zur letzten anleiterbaren Stelle gewährleistet ist. Aufgrund der begrenzten Länge der Erschließungsfläche von ca. 33 Metern bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit durch den Rettungsdienst.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Möschenfelder Straße aus. Die soziale Einrichtung wird von der Lehner Straße aus direkt erreicht. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen in der inneren Erschließungsstraße deutlich reduziert und auf den Verkehr aus den dort situierten Hauseinheiten reduziert.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

Für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllaufstell- und Sammelflächen, sind entsprechende Bauräume festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung in der Fassung vom 20.01.2015 herzustellen.

Für den Geschosswohnungsbau sowie für die evtl. gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen sowie in Form von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen als Längsparker an der neuen inneren Erschließungsstraße westlich des Baugebiets WA 1.

Den Doppel- und Einfamilienhäusern in den Baubereichen WA 2 und WA 3 werden jeweils eine Garage und ein Stellplatz im Vorfahrtsbereich zugeordnet. Für die südwestlich gelegenen beiden Einfamilienhäuser ist jeweils eine Doppelgarage möglich.

Die soziale Einrichtung, z. B. in Form einer Kindertagesstätte, erhält oberirdische Stellplätze angedient von der Lehner Straße.

Zusätzlich werden 8 öffentliche Stellplätze als Längsparker im verkehrsberuhigten Bereich und 6 öffentliche Stellplätze als Längsparker an der Möschenfelder Straße nördlich des Baugebiets WA 1 festgesetzt, um ein ausreichendes Stellplatzangebot für Besucher bereit zu stellen.

Für die Gebäude an der Möschenfelder Straße werden Bauräume für die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern ausgewiesen.

6. Grünordnung

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für den hier im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als iSd. § 1a Abs. 3 S.5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deswegen sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens werden vielmehr umfangreiche Flächenentsiegelungen vorgenommen. Die Grünfläche wird dabei mehr als verdoppelt.

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Grasbrunn am Übergang zur freien Landschaft. Eine Ortsrandeingrünung ist bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 37 A Teil 1 zur Bebauung und Erweiterung des Außengeländes der Produktionsstätte der Fa. Kugler Feinkost ausgeführt worden. An den Rändern des Betriebsgeländes, sowie auf dem östlich davon gelegenen Parkplatzgelände wurden zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, entlang der Möschenfelder Straße ist das Gelände durch eine Baumreihe eingegrünt.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit in großen Teilen mit den für die Anlieferung erforderlichen Verkehrsflächen versiegelt, intensiv begrünt sind der Vorgartenbereich an der Möschenfelder Straße, sowie der Bereich westlich der Produktionsstätte.

Ziel des Grünordnungsplans ist es:

- die geplante Bebauung durch Eingrünung der Grundstücke in das bestehende Ortsbild einzufügen und ein grünes familiengerechtes Wohnumfeld in naturnaher Umgebung zu schaffen.
- die bestehende Ortsrandeingrünung weitgehend zu erhalten und zu verstärken, sowie einen Ausgleich für bereits vorgenommene Begrünungsmaßnahmen zu schaffen, die bei einer Neuordnung des Gebiets nicht zu erhalten sind.
- das bestehende Gelände zu entsiegeln und gleichzeitig die erforderlichen Flächenversiegelungen im Rahmen der Neubebauung auf ein Mindestmaß zu begrenzen; das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf den jeweiligen Grundstücken zu versickert.
- die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße durch Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund entlang der Straße zu begrünen.
- Raum und Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen

In der 4. Änderung des BP Nr. 37 A Teil 1 sind im Bereich der Möschenfelder Straße zu erhaltende Bäume festgesetzt. Das Betriebsgelände ist darüber hinaus im Vorgartenbereich und an den Grundstücksrändern mit weiteren Bäumen bepflanzt worden (insgesamt befinden sich 30 Laubbäume auf dem Gelände mit Stammumfängen zwischen ca. 25 und 65 cm, die zum Teil sogar erst vor wenigen Jahren gepflanzt worden sind), allerdings handelt es sich bei diesen Bäumen nicht um Altbäume, so dass auf eine weitere Erhaltung zugunsten der Neuordnung des Planungsgebiets weitgehend verzichtet wird. Eine Baumgruppe aus Linde und Hainbuche (3 Bäume) an der südlichen Grenze des Planungsgebiets kann jedoch erhalten werden, ebenso der im Zufahrtbereich von der Möschenfelder Straße aus befindliche Ahornbaum auf öffentlichem Grund.

Altbaumbestand ist auf dem Grundstück nur im äußersten Südwesten vorhanden. Die hier vorhandene Fichtengruppe, bestehend aus 6 Einzelbäumen, ist jedoch nur als bedingt erhaltenswert einzustufen und wird daher nicht zur Erhaltung festgesetzt. Der BP Nr. 37 A Teil 1 sah eine Erhaltung dieser Bäume ebenfalls nicht vor.

Als Ersatz für jeden der zu fällenden Bäume wird ein im Verhältnis 1 : 1 ein neuer Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt, insgesamt sind dies 33 Bäume (6 Stück als Ersatz für die Fichten und 27 Stück als Ersatz für den Wegfall vorhandener Jungbäume). Damit wird eine intensive Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet.

Als Anhaltspunkt für die Auswahl der Baum- und Straucharten dient die sogenannte potentielle natürlichen Vegetation, d.h. eine Vegetation, die sich bei Einstellung jeglicher menschlicher Nutzung natürlicherweise einstellen würde; es wäre dies im vorliegenden Fall ein sog. Labkraut – Eichen – Hainbuchenwald.

Ausdrücklich gefördert werden soll im Rahmen der Grünordnung auch die Verwendung von Obst- und Beerensträucher auf den privaten Grundstücken.

Die Grünflächen auf dem Betriebsgelände der Fa. Kugler betragen derzeit rund 1.800 qm. Bei den bestehenden Grünflächen handelt es sich um Bodendecker- und intensiv gepflegte Rasenflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Nach der Neuordnung des Planungsgebiets werden es rund 3.700 qm Grünflächen, vorwiegend auf privaten Grundstücken, sein. Zudem werden die Flächen für den ruhenden Verkehr mit begrünbaren Belägen versehen und nur teilweise versiegelt.

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 auch der unterbauten Flächen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Strauch- und Rasenpflanzungen.

Die Dächer der Garagen werden extensiv begrünt, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas und vermindertem Regenwasserabfluss führt.

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich ohne Zaunsockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm, um den Lebensraum von Kleintieren im Gebiet zu verbessern und eine Durchlässigkeit zu den benachbarten Wohngebieten zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung der Umsetzung einer fachgerechten Begrünung wird bei Bauantragsstellung ein Freiflächengestaltungsplan verlangt, in dem der Inhalt des Grünordnungsplans nachgewiesen und entsprechend weiterentwickelt wird.

7. Technische Erschließung

Die Anschlüsse für Abwasserbeseitigung und die Frischwasserversorgung können über die bestehenden Netze hergestellt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich über eine Pellet- betriebene zentrale Nahwärmeversorgungsanlage.

Die Stromversorgung wird durch EON Bayern bzw. deren Rechtsnachfolger sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt über die äußeren Straßen sowie über die innere Erschließungsstraße. Für die Gebäude an der Möschenfelder Straße im Baugebietsteil WA 1 sowie die soziale Einrichtung, z. B. als Kindertagesstätte, im Baugebietsteil WA 4 werden jeweils eigene Müllsammelstellen vorgesehen.

Im Bereich der Doppel- bzw. Einzelhäuser der Bauräume 3-8 wird der Müll jeweils am Einzelhaus untergebracht. Für die Bauräume 9 und 10 wird eine Müllauffstellfläche im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen.

8. Immissionsschutz

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die Möschenfelder Straße und die weiter entfernte A99 durch Verkehrslärm belastet.

An den der Möschenfelder Straße nächstgelegenen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten.

Parallel zur Möschenfelder Straße verlaufen ein Parkstreifen sowie ein Gehweg. Der Abstand einer möglichen Schallschutzwand ist somit > 4m. Zwischen der Schallschutzwand und den Gebäuden verbliebe nur ein Grünstreifen von < 2m.

Im Westen zweigt von der Möschenfelder Straße die Erschließungsstraße zur geplanten Bebauung ab, im Osten befindet sich ein Kreisverkehr. Somit ist eine mögliche Schallschutzwand in der Länge begrenzt.

Durch eine Schallschutzwand entlang der Möschenfelder Straße werden nur im Bereich der Erdgeschosse an den Nordfassaden der Mehrfamilienhäuser Verbesserungen erzielt. In den Obergeschossen sind keine Pegelminderungen zu erwarten. Mit einer 2,5 m hohen Schallschutzwand betragen die Minderungen im Erdgeschoss bis zu 5 dB(A). Mit einer nur 2 m hohen Wand liegen die Minderungen bei < 3 dB(A).

Aufgrund der geringen Wirksamkeit, aus wirtschaftlichen (Kosten / Nutzen) aber auch aus städtebaulichen Überlegungen scheidet eine Schallschutzwand als Schallschutzmaßnahme aus.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle aus o. g. Gründen nicht in Betracht kommen, sind an den durch den Straßenverkehr belasteten Fassaden der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung und Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen formuliert.

b) Gewerbelärm

Durch die Emissionen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes können die Immissionsrichtwerte, bei voller Ausnutzung des gem. „Bebauungsplan Nr. 37 a Teil 1-2. Änderung für den südlichen Teil des GEE an der Möschenfelder Straße für die Flur-Nr. 129/25“ möglichen Emissionskontingentes, im Beurteilungszeitraum Nacht an der südlichen Bebauung geringfügig überschritten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand findet bei der hier ansässigen Firma Gumba kein Nachtbetrieb statt (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 a Teil 1-2. Änderung vom 20.09.1995). Somit ist nachts derzeit auch nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.

An der Grundstücksgrenze zwischen Wohnen und Gewerbe wird eine 2 m hohe Schallschutzwand errichtet. Dadurch werden die Erdgeschosse der Gebäude und insbesondere auch die Freiräume (Garten, Terrasse) südlich der Gebäude tagsüber geschützt.

In den Erdgeschossen werden dann die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm auch bei einem möglichen Nachtbetrieb eingehalten.

9. Altlasten

Für die südwestliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 129/24 mit der ehemaligen Nutzung als befestigtes Betriebsmittellager (teilweise überbaute Kaltfluhalle) besteht ein Altlastenverdacht.

Im Bereich des ehemaligen Sickerschachtes V3 ist eventuell vorhandenes verunreinigtes Bodenmaterial bis zur Schachtsohle vollständig auszuheben, zu separieren, zu deklarieren (Haufwerksbeprobung mit Deklarationsanalytik) und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Durch eine Beweissicherungsprobenahme an der Aushubsohle ist der Sanierungserfolg nachzuweisen. Die aushubbegleitende Überwachung der Maßnahme, die Probenahmen und Bewertung der analytischen Ergebnisse hat durch einen Sachverständigen nach §18 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu erfolgen. Der Untersuchungsbericht ist unverzüglich dem Landratsamt München (Sachgebiet 6.1) zur Prüfung vorzulegen.

Die Satzung trifft entsprechende Festsetzungen.

10. Eingriff- / Ausgleichsregelung, Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 14 BauGB gelten für den hier im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als iSd. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deswegen sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Für den hier im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen.

Maßnahmen die zur Minimierung der Eingriffe beitragen sind im Punkt Grünordnung aufgeführt.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein Einwohnerzuwachs von ca. 114 Personen ausgelöst. Die kommunalen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. sind ausreichend vorhanden bzw. werden durch die antragsgegenständliche Planung ergänzt. Das vorhandene Ortsstraßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Individualverkehrs ausreichend leistungsfähig bzw. wird entlastet durch den Wegfall des gewerblichen Abhol- und Lieferverkehrs.

Eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Die Kapazität der technischen Infrastruktur im Bereich der angrenzenden Straßen ist zur Aufnahme der entstehenden Lasten geeignet.

12. Artenschutz

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten iSd. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten:

Es handelt sich beim Bearbeitungsgebiet um eine gewerblich intensiv genutzte, größtenteils bebaute und stark versiegelte Fläche mit geringem Grünflächenanteil; die Grünflächen sind intensiv gepflegt (Rasenflächen, Abstandsgrün).

Im Vorgartenbereich und an den Grundstücksgrenzen ist Jung-Baumbestand mit Stammumfängen zwischen 25 und 65 cm vorhanden, Altbaumbestand gibt es nur im Südwesten des Grundstücks in Form einer bedingt erhaltenswerte Rotfichtengruppe. Die gegebenenfalls notwendige Entfernung des Baumbestands ist außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Nachweise aus der Artenschutzkartierung oder der Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im und in der Nähe des Planungsgebiets nicht vor.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Planungsgebiets erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahmen nicht verschlechtert, sondern wegen des deutlich höheren Grünflächenanteils und der klein strukturierten Nutzung der Flächen sogar deutlich verbessert.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und die Arten nach

Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Aus der Sicht des speziellen Artenschutzes ist das Vorhaben zulässig.

13. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Grundstück zeichnet sich im Bestand durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus, mit überwiegend als Asphaltfläche angelegten Verkehrsflächen und nicht begrünten Flächen bzw. nicht begrünten flach geneigten Dachflächen.

Die großen Dach- und Verkehrsflächen verursachen eine Aufheizung der Fläche im Sommer, was zu einer lokalen Erwärmung des Bereichs führt und einen schnellen Abfluss des Regenwassers zur Folge hat.

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsanteil im Plangebiet deutlich verringert, der Grünflächenanteil wird mehr als verdoppelt. Durch die geplante offene Bebauung entsteht ein kleinräumiges Mosaik aus befestigten, teilbefestigten und begrünten Flächen, was sich günstig auf das Klima im Planungsgebiet und seinem Umfeld auswirkt. Die Dächer der Garagen werden intensiv begrünt. Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird vor Ort kleinräumig versickert, der Regenwasserabfluss ist insgesamt verlangsamt. Die Nord – Süd – Orientierung der Baukörper begünstigt zudem einen Luftaustausch mit der Umgebung.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch das geplante Vorhaben im Vergleich mit der Bestandssituation positive Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind.

14. Flächenbilanz

