

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHWABENER WEG" IN  
NEUKEFERLOH

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt gemäß § 2 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Bebauungsplanänderung als

S A T Z U N G

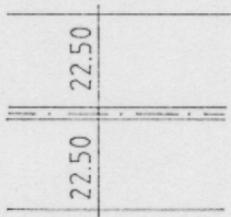
1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schwabener Weg" in Neukeferloh, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 18.08.1964, Nr. II A 2c-IV B 5-15500 hh 46 sind weiterhin wirksam, mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen.
2. § 4 des Bebauungsplanes erhält folgende Fassung:
  1. Nebenanlagen sind bis zu 50 m<sup>3</sup> zulässig, und zwar ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und Feuerungsanlagen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.
  2. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen bis zu 70 m<sup>3</sup> zulässig, wenn sie in diesem Umfang aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheinen.
  3. Diese Nebenanlagen sind mit Sockel und geneigten Dächern zu errichten bei einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
3. § 5 erhält folgende Fassung:

Die Wohnhäuser sind an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen.
4. § 7 erhält folgende Fassung:

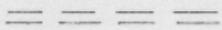
Die Grundstücke süd-östlich des Schwabener Weges sind zu den nicht bebaubaren Waldgrundstücken (Bannwald) hin mit einem sockellosen Zaun von mindestens 1,70 m Höhe ohne Ausgang einzufrieden.
5. § 8 erhält folgende Fassung:

Innerhalb des Geltungsbereiches existiert keine Trinkwasserschutzzone.  
Der vorhandene Waldbestand ist so weit als möglich zu erhalten.
6. Bei der Anpflanzung von Bäumen und tieferwurzelnden Sträuchern ist von den im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

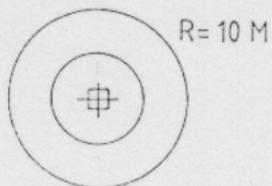
## 7. Hinweise



2 x 110-kV-Freileitung mit  
Schutzzone



2 x 110 kV-Kabel



R = 10 m  
Bauverbot um den Mast

100 StSW

Vorhandene Gasleitung  
mit  $\varnothing$  in mm  
der Stadtwerke München

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Absatz 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom <sup>11.03.1993</sup> ~~14.03.1994~~ bis <sup>22.04.1993</sup> ~~20.04.1994~~ im Rathaus Neu-Keferloh, Lerchenstraße 1, Foyer, öffentlich ausgelegt.



Neu-Keferloh, den 07.06.1994....  
.....  
(Bürgermeister W. Dresel)

2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 31.05.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.



Neu-Keferloh, den 07.06.1994....  
.....  
(Bürgermeister W. Dresel)

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11, Absatz 1, Satz 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 01.10.1994....  
Nr. 73 176.-3164.188.



Neu-Keferloh, den 07.06.1994....  
.....  
(Bürgermeister W. Dresel)

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.06.1994... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Grasbrunner Nachrichten vom ..... Nr. ....) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab 08.06.1994... auf Dauer im Rathaus Neu-Keferloh, Lerchenstraße 1, Bauabteilung, eingesehen werden.



Neu-Keferloh, den 07.06.1994....  
.....  
(Bürgermeister W. Dresel)

**Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.  
Bebauungsplan rechtskräftig seit 08.06.94  
Landratsamt München  
im Auftrag  
Beckerbauer**

Gemeinde Grasbrunn

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zur Änderung des  
Bebauungsplanes "Schwabener Weg" in Neukeferloh

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den nachfolgend  
aufgeführten Flurnummern der Gemarkung Grasbrunn:

357/Teilfläche, 370/4, 370/40, 374/2, 374/3, 374/9, 378/1,  
378/3, 378/4, 378/5, 378/6, 378/7, 378/8, 378/9, 378/10,  
378/11, 378/12, 378/13, 378/14, 378/15, 378/16, 378/17,  
378/18, 378/19, 381/4, 381/5, 381/6, 381/7, 389/2, 389/3,  
389/4, 389/5, 389/6, 389/7, 394/2, 394/4 Teilfl. und  
523/184 Teilfl.

i.d.F.v. 29.06.1993

## A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 07.05.1981 (in der derzeit geltenden Fassung), entwickelt.

## B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet liegt südöstlich von der Ortsmitte Neukeferloh.

Das Gebiet wird südöstlich begrenzt durch Bannwald. Im nordwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch ein im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,30 begrenzt. Im Südwesten besteht ebenfalls ein Waldgebiet (Bannwald). Im Norden wird das Gebiet durch eine Wohnbebauung (siehe Bebauungsplan Nr. 32 "Neue Heimat") begrenzt.

Die Entfernung des Plangebietes zum Ortskern beträgt ca. 500 m.

Bushaltestelle L. 243	200 m
Versorgungsläden	500 m
Volksschule	600 m
Kath. Kirche	1.100 m
Evang. Kapelle	500 m

Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.

Der Geltungsbereich ist an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes München-Ost angeschlossen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über Sickergruben.

Es sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Das Gelände ist eben. Es steht Niederterrassenschotter in mehreren Metern an. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes erforderlich.

Der Grundwasserpegel liegt ca. 12 m unter der natürlichen Geländeoberfläche.

Das Planungsgebiet wird von der IAW-110-kV-Doppelleitung Neu-  
finsing - Hohenbrunn von Mast 60 bis Mast 63 überspannt; die  
Baubeschränkungszone - nicht die Bauverbotszone - beträgt  
22,5 m links und 22,5 m rechts der Leitungsachse. Um die  
Maste besteht im Kreis von 10 m Radius Bauverbot.  
Im Schwabener Weg befinden sich zwei Druckrohre mit 139,7 mm  
Rohrdurchmesser für 110-kV-Gasinnendruckkabel der IAW.

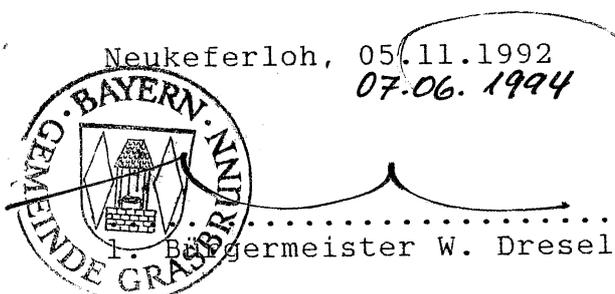
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist  
ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Gasleitungen der Stadtwerke  
München einzuhalten.

#### C. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die in dem  
Planungsgebiet rechtswidrig errichteten Nebengebäude nach-  
träglich aus städtebaulichen Gründen legitimiert werden. Die  
tatsächliche Bebauung des Gebietes weicht in bezug auf die  
dort bisher errichteten Nebengebäude erheblich von dem Be-  
bauungsplan ab, insbesondere ist dabei das rechtswidrig er-  
stellte Nebengebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 378/5 zu  
nennen. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Anlieger soll  
die Zulässigkeit der Nebengebäude auf maximal 70 m<sup>3</sup> ausnahms-  
weise zugelassen werden, wenn sie in diesem Umfang aus ge-  
stalterischen Gründen vertretbar erscheinen.

#### D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Im gesamten Geltungsbereich sind keine bodenordnenden Maß-  
nahmen erforderlich.



Neukeferloh, 05.11.1992  
30.07.1993

ROLF KATZENDOBLER  
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT VDA  
HARTHAUSENER STRASSE 13  
NEUKEFERLOH 88500 GRASBRUNN  
TELEFON TELEFAX 0 89 74 60 46 93

Stadtplaner