

GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung
Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg
Umfassend die Flurnummer 526 Teilfläche
der Gemarkung Grasbrunn

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung
„Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“**

Flur Nr. 526 Teilfläche („Stadler-Grundstück“)
der 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

524/145

Inhalt

Satzungstext

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

Begründung zum Bebauungsplan und zur Grünordnung

Plan A, Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, M 1/500, nicht zur Maßentnahme geeignet
Plan B, Baumbestandsplan M 1/500

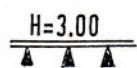
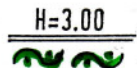
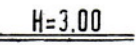
SATZUNGSTEXT

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.

Der geänderte Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. WA 4 Allgemeines Wohngebiet mit Quartiernummer, z.B. WA 4
2. GR 150 Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß für den Hauptbaukörper, z. B. 150 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 Carports
9.  Zufahrt zu den Garagen und Carports

10.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
11.  Öffentliche Parkbucht mit Anzahl der Parkplätze, z.B. 3 Parkplätze
12.  Straßenbegrenzungslinie
13.  Baum zu erhalten – Schutz während der Bauzeit nach DIN 18 920
14.  Baum zu pflanzen auf Privatgrund
Artenliste und Pflanzgröße in den Festsetzungen durch Text
15.  Lärmschutzwand mit integrierter Türe vom Carport in den Garten, absolut fugendichte Ausführung, Flächengewicht mindestens 10 kg/m², Holzkonstruktion, Höhe 3,00 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße M 25, Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 4,00 m
16.  Begrünte Lärmschutzwand, absolut fugendichte Ausführung, Flächengewicht mindestens 10 kg/m², Stahl-Glaskonstruktion, Höhe 3,00 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße M 25, Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 4,00 m, Kletterpflanzen und Gehölze in den Festsetzungen durch Text
17.  Lärmschutzwand, absolut fugendichte Ausführung, Flächengewicht mindestens 10 kg/m², Stahl-Glaskonstruktion, Höhe 3,00 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße M 25, Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 4,00 m, Es wird auf B 6.3.2 verwiesen.
18.  Maßangabe in Metern, z.B. 5,50 m
19.  Erhöhter Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV
20.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.2

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO um mehr als 50% bis max. GRZ 0,60 - sind zulässig.

2.3

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche, beträgt in den Quartieren WA 1, WA 4, WA 5 und WA 7: 4,50 m. Bei den Häusern im Quartier WA 6 beträgt die Wandhöhe H maximal 6,50 m. Festgesetzte Geländeoberfläche ist die Oberkante der Straßenmitte der nächstgelegenen Straße; Straße ist dabei auch die noch zu errichtende interne Erschließungsstraße. Die Doppelhäuser in allen Quartieren sind profilgleich auszuführen.

2.4

Die im Plan festgesetzten Grundflächen in den Bauräumen WA 4, WA 6, und WA 7 sind auf die Doppelhaushälften anteilig jeweils zur Hälfte aufzuteilen.

2.5

Zusätzlich zu den festgesetzten Grundflächen sind pro Doppelhaushälfte bzw. pro Einzelhaus aus Schallschutzgründen Wintergärten oder Überdachungen mit einer Grundfläche von maximal 12 m², mit der Abmessung 6,00 m x 2,00 m, innerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig.

3. Bauweise / Abstandsflächen

3.1

Es ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugelassen. In den Bereichen WA 4, WA 6, WA 7 sind Doppel- oder Einzelhäuser zulässig. Im Quartier WA 5 ist nur ein Einzelhaus zulässig.

3.2

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Bauliche Gestaltung

4.1

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

4.2

In den Quartieren WA 4, WA 5 sowie WA 7 sind Satteldächer mit mittigem First für die Hauptbaukörper u. Garagen mit einer Dachneigung von 35° – 40° zulässig. Im Quartier WA 6 sind Dachneigungen 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 sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Bondachsteine 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

Im Allgemeinen Wohngebiet 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

Zu den Erschließungsstraßen sind senkrechte Lattenzäune ohne Sockel, in 1,00 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken und zum Fußweg/Kinderspielplatz können Maschendrahtzäune in 1,00 m Höhe verwendet werden.

5. Grünordnung

5.1

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, oder mit Pflaster mit mindestens 2,5 cm Rasenfuge zu versehen.

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Allgemeinen Wohngebiets ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.2

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

5.3

Für Bäume, die baustellenbedingt gefällt werden müssen, ist je ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x v., m. B., STU 18 – 20 cm.

5.4

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen, die angegebene Lage kann geringfügig verändert werden.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x v., m. B. STU 18 – 20 cm.

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Fraxinus ornus - Blumenesche

Juglans regia - Walnuss

Obstbäume in Sorten - Hochstamm, Kronenansatz in 1,80 m Höhe

Prunus avium - Vogelkirsche, reine Art

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

5.5

Die Lärmschutzwand ist auf der im Plan gekennzeichneten Seite mit Gehölzen der Artenliste in einem Pflanzraster von 1,25 x 1,50 m zu bepflanzen. Die Wand ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bäume: Hochstamm, 3x v. m. B., STU 12 – 14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Betula pendula - Sand-Birke

Fraxinus excelsior - Esche

Prunus avium - Vogel-Kirsche, ungefüllt

Tilia cordata - Winter-Linde

Heister: 2x v., o. B., H 200 – 250 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Wildapfel

Quercus robur - Stiel-Eiche

Sorbus intermedia - Oxelbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sträucher:

Verpflanzte Sträucher, 4 – 5 Triebe, H 100 – 150 cm

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Ligustrum vulgare ,Atrovirens – Schwarzgrüner Liguster

Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Rosa multiflora - vielblütige Rose

Salix caprea – Salweide

Kletterpflanzen:

1 Pflanze je Meter Lärmschutzwand

Hedera helix - Efeu

Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii' - selbstklimmender wilder Wein

5.6

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Hecken auf max. 0,80 m Höhe Begrenzt. Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

5.7

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße M 25 gepflanzt bzw. errichtet werden.

5.8

Verkehrsflächen:

Öffentliche Parkbuchten und Parkplätze an der Straße sind mit mindestens 2,5 cm breiter Rasenfuge oder begrünten Rasengittersteinen auszuführen.

6. Immissionsschutz

6.1

Die Außenbauteile der Südostfassade des Gebäudes im Quartier WA 6 müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 1989, ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB aufweisen (Lärmpegelbereich IV). Die anderen Fassaden, sowie die Fassaden aller anderen Gebäude im Bebauungsplangebiet müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB aufweisen (Lärmpegelbereich III).

6.2

6.2.1

Für Schlaf- und Kinderzimmer an Gebäudefassaden mit Immissionspegeln über 50 dB(A) nachts sind Fenster mit geeigneten fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder Spaltlüftungsmöglichkeiten einzubauen. Alternativ kann eine ausreichende Schalldämpfung durch einen vorgebauten Wintergarten (keine Wohnraumerweiterung) erfolgen.

6.2.2

Die Grundrissgestaltung im WA 6 ist so vorzunehmen, dass keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den östlichen Fassaden der Gebäude am Grasbrunner Weg liegen. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, gilt Ziff. 6.2.1.

6.3 Schallschutzanlage (aktiver Schallschutz)

6.3.1

Aktiver Schallschutz ist durch die durchgängige Errichtung der im Plan festgesetzten 3,0 m hohen (gerechnet ab Fahrbahnoberkante des Grasbrunner Weges) Schallschutzwand zu gewährleisten. Die Anforderungen der allgemeinen technischen Bedingungen nach ZTV-Lsw06 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden, Ausgabe 2006) sind einzuhalten. Die Schallschutzwand ist straßenseitig schallabsorbierend auszuführen.

6.3.2

In den Quartieren WA 4 und WA 6 kann im Bereich der Bauräume der aktive Schallschutz wahlweise durch die Errichtung der Schallschutzwand (Ziff. 6.3.1) oder durch eine mindestens 3,0 m hohe Bebauung erfolgen, wenn durch den Baukörper der Schallschutz gleichermaßen wie durch die Schallschutzwand gewährleistet wird (Schallschutzbebauung). Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

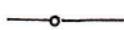
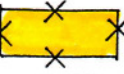
6.3.3

Wird die Schallschutzwand durch eine Schallschutzbebauung gemäß Ziff. 6.3.2 ersetzt, ist die Schallschutzwand in der Flucht zu dem jeweiligen Baukörper dergestalt zu verlängern, dass eine durchgängige Schallschutzanlage (bestehend aus Schallschutzbebauung) entsteht.

6.4

Wohnnutzung ist in den Quartieren WA 4, 5, 6 und 7 erst zulässig, wenn die Schallschutzanlage (Ziff. 6.3) inklusive der festgesetzten Garagen und Carports in den Quartieren WA 4, WA 6 sowie Fläche für Gemeinbedarf durchgehend errichtet ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 BauGB).

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
5.  Abzubrechendes Gebäude
6.  Flurnummer
7.  Bus-Haltestelle (außerhalb des Geltungsbereichs)
8.  Fläche für den Gemeinbedarf,
Zweckbestimmung: Feuerwehr (außerhalb des Geltungsbereichs)
9.  Kinderspielplatz für Kinder von 0 bis 6 Jahren (außerhalb des Geltungsbereichs)

10.

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

11.

Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18 m unter Gelände.

12.1

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.

12.2

Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind einzuhalten.

13.

Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.

14.

Im gesamten Geltungsbereich ist tags und nachts aufgrund des einfallenden Verkehrslärms mit Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) zu rechnen.

15.

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.

16.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestmaß von 1,50 m zu Gasversorgungseinrichtungen einzuhalten.

17.

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.

18.

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.

19.

Die Erschließungsmaßnahmen sind bei der Deutschen Telekom ist so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

20.

Altlasten sind nicht bekannt.

21.1

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

21.2

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

21.3

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

22.

Bauanträge für Doppelhäuser sind für beide Haushälften gemeinsam einzureichen.

23.

Der Baumbestandsplan wird Bestandteil der Begründung.

D. Verfahrensvermerke

1.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in der Sitzung vom 27.07.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ i. d. F. der 1. Änderung gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das 2. Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

2.

Durch Anschlag an den Amtstafeln wurde am 11.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ gefasst wurde und das Verfahren als vereinfachtes Verfahren i.S.d. § 13 BauGB durchgeführt werden soll. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Grasbrunner Weg“ in Neukeferloh mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2010 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2010 bis einschließlich 10.11.2010 im Rathaus der Gemeinde Grasbrunn öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 wurde gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

4.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn in der Sitzung am 14.12.2010 gefasst (§§ 10 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB).

Siegel

Grasbrunn, den2011

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

5.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ erfolgte am 05.01.2011 durch Anschlag an den örtlichen Amtstafeln. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ i.d.F.d. 2. Änderung hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortsteil Neukeferloh, Am Grasbrunner Weg“ in der Fassung vom 30.11.2010 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Neukeferloh, den2011

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 2. ÄNDERUNG
EINSCHL. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Ortsteil Neukeferloh, Grasbrunner Weg

Flur Nr. 526 Teilfläche (Stadler Grundstück)
der Gemarkung Grasbrunn

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen

Der Planungsumgriff befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31. Dieser setzt für den Planungsumgriff ein WA = Allgemeines Wohngebiet fest, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie eine Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz von 0 - 6 Jahren. Der weitgehende Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Kastanien) ist festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn wurde nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Ersten Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst, das heißt die 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Das auf der Flur Nr. 526, Gemarkung Grasbrunn, vorhandene, aus dem Jahre 1908 stammende Gebäude stand nicht unter Denkmalschutz und wurde seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Eine Nutzung als Gaststätte mit Biergarten wird vom Eigentümer nicht mehr gewünscht. Eine gewerbliche Nutzung scheidet ebenfalls aus. Inzwischen wurde das Gebäude abgebrochen und mit den Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der Ersten Änderung des Bebauungsplanes, begonnen.

Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern. Lediglich südlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31, unmittelbar am Grasbrunner Weg/Treiber Weg, befinden sich Gewerbebauten mit Eigentumswohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Die Gewerberäume im Erdgeschoss sind hingegen schwer vermietbar und stehen zum Teil leer.

Auf den Antrag der Bauträger GmbH Wimmer, Feldstraße 30 in Neuötting beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn in seiner Sitzung am 27.07.2010 die Änderung der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 festgesetzten Bauräume WA 5 und WA 7 sollen getauscht werden. Eine Mehrung von Baurecht, d. h. eine GR- bzw. GF-Mehrung erfolgt nicht. Der Tausch hat zur Folge, dass ein Garagenbaukörper weniger entsteht. Der Einfahrtsbereich in die Stichstraße wird sich somit wesentlich übersichtlicher gestalten. Die Parkplätze entlang des Stichweges liegen nun nicht mehr in der Kurve. Die Garage wird in den südöstlichen Bereich des Grundstücks WA 5 verlegt. Zur weiteren Auflockerung ist zusätzlich geplant, die Garagen im WA 7 durch Carports zu ersetzen. Durch die geänderte Situierung kann vom Feuerwehr-Gerätehaus etwas abgerückt werden. Die Verschattung durch das Feuerwehr-Gerätehaus gestaltet sich, im Hinblick auf das Grundstück WA 7, somit wesentlich günstiger.

Außerdem sollen die Lärmschutzwände in den Quartieren WA 4 und WA 6 nur teilweise als Glas-/Stahlkonstruktion ausgeführt werden, im Bereich der festgesetzten Carports als Holz-Lärmschutzwände mit integrierter Türe. Damit soll gewährleistet werden, dass das umfangreich anfallende Herbstlaub über den Carport abtransportiert werden kann. Ansonsten wäre es erforderlich, die Gartenabfälle durch das Haus zu tragen.

Die beiden Stellplätze im Quartier WA 5 wurden ursprünglich, aus Platzgründen im Kurvenbereich situiert, da auf der Südwestseite die Zufahrt zur Garage einer Doppelhaushälfte lag. Durch den Tausch der Baukörper von WA 5 entfällt nun die Zufahrt zu dieser Garage. Nun besteht die Möglichkeit die beiden Stellplätze auf der verkehrstechnisch wesentlich übersichtlicheren Westseite von WA 5. Die beiden Parkplätze im Kurvenbereich entfallen. Die Parkplätze schließen sich jetzt an den vorhandenen Parkplatz an. Die 3 Parkplätze sind besser anzufahren. Beim Quartier WA 5 ergibt sich somit ein günstigerer Grundstückszuschnitt. Die Versiegelungsfläche wird durch das Verschmelzen der Längsparkplätze kleiner. Die Südseite dieses Grundstücks gestaltet sich großzügiger.

Mit Beschluss vom 27.07.2010 entschied der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn die Änderungen durch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Grasbrunner Weg“ in Neukeferloh zu ändern.

Die Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Grasbrunner Weg“ in Neukeferloh wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im Vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Ausgleichsflächen nach Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich.

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

- Beibehaltung der offenen Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur, in Anlehnung an die Bebauung am Luisenweg.
- Beibehaltung der Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss am Grasbrunner Weg sowie Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss im westlichen Geltungsbereich. Im Dachgeschoss der rückwärtigen Bebauung entsteht ein Vollgeschoss.
- Wandhöhen und Dachneigung in Anlehnung an den Gebäudebestand am westlichen Luisenweg bzw. an den in der Gemeinde Grasbrunn üblichen Kriterien
- 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.
- Wintergärten als Wärmepuffer und aus Gründen der erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz
- Weitgehender Erhalt des Alt-Baumbestandes im Bereich des ehemaligen Biergartens Die transparenten Schallschutzwände sollen den Durchblick vom Luisenweg auf den Altbestand sicherstellen. Ein optischer Riegel, auch am Grasbrunner Weg, wird somit ausgeschlossen.

Der Instruktionsbereich wird mit einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie einem durchschnittlichen Maß der Nutzung, GFZ = 0,39, bei Ausnutzung aller Bauräume ohne Wintergärten) ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan auch dem § 1 (5) BauGB – schonender Umgang mit Grund und Boden – gerecht.

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 offenporiges Pflastermaterial festgesetzt. Außerdem würde die Einhaltung der Grenzen bei Grundstücken mit langen Erschließungen (z.B. WA 7) zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

An der Wasserburger Landstraße (B 304), nordöstlich des Ortsteils Neukeferlohs, ist bereits eine Groß-Tankstelle vorhanden. Eine weitere Tankstelle im Plangebiet ist somit nicht erforderlich.

Vorgesehen sind im Plangebiet ca. 7 Wohneinheiten, jeweils in Abhängigkeit von der Planung (Doppel- oder Einfamilienhäuser). Dies hat einen Einwohnerzuwachs von ca. 25 Personen (7 Wohneinheiten x 3,5 Personen) zur Folge. In Neukeferloh wird zusätzlich zu den dezentralen Kindergärten eine Kinderkrippe, Hort, Vorschule und Mittagsbetreuung angeboten. Die Grundschule in Neukeferloh wurde erst in 2009 erweitert.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Gemeindestraße „Luisenweg“ sowie im Südosten durch die Kreisstraße M 25, den „Grasbrunner Weg“ begrenzt. Im Südwesten schließt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 an. Neben einem Allgemeinen Wohngebiet ist dort ein Öffentlicher Kinderspielplatz sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Dort ist ein Feuerwehr-Gerätehaus für die Löschgruppe der Freiwilligen Feuerwehr Grasbrunn geplant. Am Grasbrunner Weg / Treiber Weg wurden um 1990 Gewerbebauten mit Eigentumswohnungen errichtet. Aufgrund fehlender Parkplätze und der Kleinteiligkeit der Gewerbeflächen konnten sich keine Betriebe langfristig etablieren. Westlich dahinter, am Treiber Weg, schließt sich eine Doppelhausbebauung an. Nordwestlich des Plangebietes entstand in den 1990er Jahren eine Reihenhausbauung mit Tiefgarage.

Flächenberechnung:

Plangebiet Flur Nr. 526 Teilfläche

2. Änderung ca. 2.600 m²

Abzug Verkehrsflächen, Parkbuchten, . / . ca. 40 m²
Innere Erschließung

Netto-Grundstücksfläche WA ca. 2.560 m²

Die Entfernung vom Zentrum des Baugebiets zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinie 243, Halt Grasbrunner Weg	Haltestelle am Plangebiet
Haltepunkt Vaterstetten (S 4)	ca. 950 m
Kath. Filialkirche St. Christophorus	ca. 500 m
Mit evangelischen Gottesdiensten	
Lebensmittelgeschäft und Metzgerei	ca. 1,5 km (Gartenstr.)
Geschäfte im Technopark	ca. 500 m
Rathaus, Postfiliale	ca. 750 m
Kindergarten	ca. 650 m
Grundschule, Vorschule, Hort,	ca. 750 m
Mittagsbetreuung	ca. 900 m
Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre	im Zentrum des Plangebietes
Wertstoffhof Leonhard-Stadler-Straße	ca. 850 m

Das Grundstück war mit einem ehemaligen Gasthof bebaut. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter der Geländeoberfläche. Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter mit einer dünnen Braunerdeschicht. Die Zufahrt zur Gaststätte sowie der Parkplatz waren über Jahrzehnte aufgekieselt ausgeführt. Der ehemalige Biergarten ist mit mehreren alten Kastanien bestockt. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die geplante Erschließungsstraße ausreichend sichergestellt. Über die gut ausgebaute Gemeindestraße „Luisenweg“ besteht Anschluss an den überregionalen Verkehr. Eine direkte Anbindung mit Garagen an den Grasbrunner Weg wurde aufgrund der hohen Frequenz auf der Kreisstraße M 25 im morgendlichen Berufsverkehr vermieden. Außerdem wurde somit eine Unterbrechung der Schallschutzwand ausgeschlossen.

Es ist geplant, die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt mit 5,50 m Breite ohne Gehsteig herzustellen. Innerhalb des Plangebiets werden 4 öffentliche Parkbuchten vorgesehen. Bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m² 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m² sind zwei Stellplätze erforderlich. Im Bereich des ehemaligen Biergartens werden, zum Schutz des Alt-Baumbestandes, Carports festgesetzt. Hier sind lediglich Punkt-, statt Streifenfundamente, erforderlich.

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 Erschließung der Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, erfolgt ausschließlich über den Grasbrunner Weg (Kreisstraße M 25).

- 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 Abwasserzweckverbandes 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 (privater Auftragnehmer).
- Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.
- Die Gasversorgung im Ortsteil Neukeferloh erfolgt durch die SWM – Versorgungs GmbH. Das Plangebiet kann künftig mit Erdgas versorgt werden. Die Gemeinde Grasbrunn begrüßt ausdrücklich den Anschluss des Plangebietes durch Geothermie.
- Es wird eine unterirdische Verlegung der Telefonleitungen durch die Deutsche Telekom gewünscht.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowohl Bus (L. 243, ganztags von ca. 5.00 – 23.00 Uhr, zeitweise auch L. 240) als auch S-Bahn (S 4, Haltepunkt Vaterstetten), ausgezeichnet erreichbar.

Ein gemeindlicher und ein kirchlicher Kindergarten befinden sich in Neukeferloh. 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, mit ca. 190 m² Fläche, wird unmittelbar südöstlich des Plangebiets errichtet. Weitere Kinderspielplätze liegen am Treiber Weg sowie an der Grünlandstraße.

Im Zentrum von Neukeferloh ist die Kath. Filialkirche St. Christophorus situiert. Hier werden auch evangelische Gottesdienste angeboten. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich 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 entspricht der üblichen Bebauung in Neukeferloh. Entlang des Grasbrunner Weges sind Wohngebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (WA 6) zulässig. Im rückwärtigen Bereich, in Anlehnung an den Bestand am Luisenweg, wird lediglich eine Wandhöhe von 4,50 m (WA 4, WA 5, WA 7) festgesetzt. 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 im östlichen Geltungsbereich wird erreicht, dass auch ausreichend Wohnräume für Kinder und evtl. Großeltern errichtet werden können. Außerdem wird ein zusätzlicher Lärmschutz für die westliche Bebauung erreicht.

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

F. Grundflächenberechnung:

WA

Grundflächen 1 (Hauptgebäude):

Doppelhäuser	2 x 150,00 m ²	=	300,00 m ²	x 2	=	600 m ²
Doppelhaus	1 x 120,00 m ²	=	120,00 m ²	x 2	=	240 m ²
Einzelhaus	1 x 90,00 m ²	=	90,00 m ²	x 2	=	180 m ²

Zwischensumme 510,00 m²

Grundflächen Wintergärten

Wintergärten 6 x 12,00 m² = 72,00 m²

Grundflächen gesamt 582,00 m² mit Wintergärten

GF-Berechnung:

DH 420 m² x 2 Vollgeschosse = 840 m²

EH 90 m² x 2 Vollgeschosse = 180 m² GF Gesamt 1.020 m²

Geschossflächen WA 1,4, 5, 7: 2 Vollgeschosse,

ohne Wintergärten

1.020,00 m²

mit Wintergärten

1.092,00 m²

Wohnbauland (WA 4, 5, 6 und WA 7):

Angenommenes Wohnbauland ca. 2.560 m²

GRZ 1 = 0,199

GRZ mit Wintergärten = 0,227

GFZ ohne Winterg. = 0,39

GFZ mit Winterg. = 0,43 (Annahme: volle Ausnutzung aller Bauräume mit Winterg.)

G. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße KR M 25 (Grasbrunner Weg) und, in etwas geringeren Ausmaß, durch die BAB A 99, die B 304 (Wasserburger Landstraße) sowie die Bahnstrecke München – Rosenheim, mit Verkehrslärm belastet. Die Immissionsberechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem im Nachtzeitraum überschritten sind. An den Südostfassaden der am Grasbrunner Weg gelegenen Gebäude treten nachts Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) auf. Innerhalb des Plangebietes liegen die Immissionspegel bei 51 bis 54 dB(A). Aufgrund der berechneten Überschreitungen wurden geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und dimensioniert. An den lärmbelasteten Fassaden sind passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (gegebenenfalls mit geeigneten, fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahmen sind die Errichtung von Lärmschutzwänden am Grasbrunner Weg und am Luisenweg festgesetzt. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Es wurden mehrere Bebauungsvarianten untersucht. Eine Alternativbebauung hätte keine wesentliche Schallschutz-Verbesserung gebracht. Eine Riegel- oder eine Blockbebauung mit Geschosswohnungsbau und einem erhöhten Nutzungsmaß hätte sich städtebaulich nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt. Hinzu kommt, dass ein erhöhtes Maß der Nutzung im Plangebiet wesentlich mehr Verkehr im Luisenweg zur Folge hätte.

Aus Gründen des Schallschutzes werden entlang des Grasbrunner Weges und am Luisenweg Schallschutzwände festgesetzt. Die 3,00 m hohen, begrünten Wände sind als Stahl- /Glas- und Holzkonstruktion auszuführen. Bäume und Lärmschutzanlagen sind mit einem Mindestabstand von 4,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße M 25 zu pflanzen bzw. zu errichten.

Die Sirene wird am bisherigen Standort auf dem Rathaus belassen.

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0609-4765/05 vom 07.10.2009, einschl. der ergänzenden Stellungnahme Bericht Nr. ACB-1209-4765/06 vom 04.12.2009, Berichtersteller Dipl.-Ing. (FH) Franz Maget, wird Bestandteil dieser Begründung.

H. Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung in Neukeferloh, insbesondere nicht auf die Anwohner des Luisenweges.

Die seit Jahren unbefriedigende Situation am Ortseingang von Neukeferloh würde mit dieser Bebauung gelöst werden.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen in Ziffer F der Begründung verwiesen.

I. 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.

Neukeferloh, den

Neukeferloh / Herrsching, 27.07.2010
Geändert 30.11.2010

.....
1. Bürgermeister Klaus Korneder

.....
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

PFLANZEN

 Baum Bestand
zur Fällung beantragt

 Gehölz Bestand
zur Fällung beantragt

	Böschung Bestand
--	------------------



BAUMBESTANDSPLAN

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

