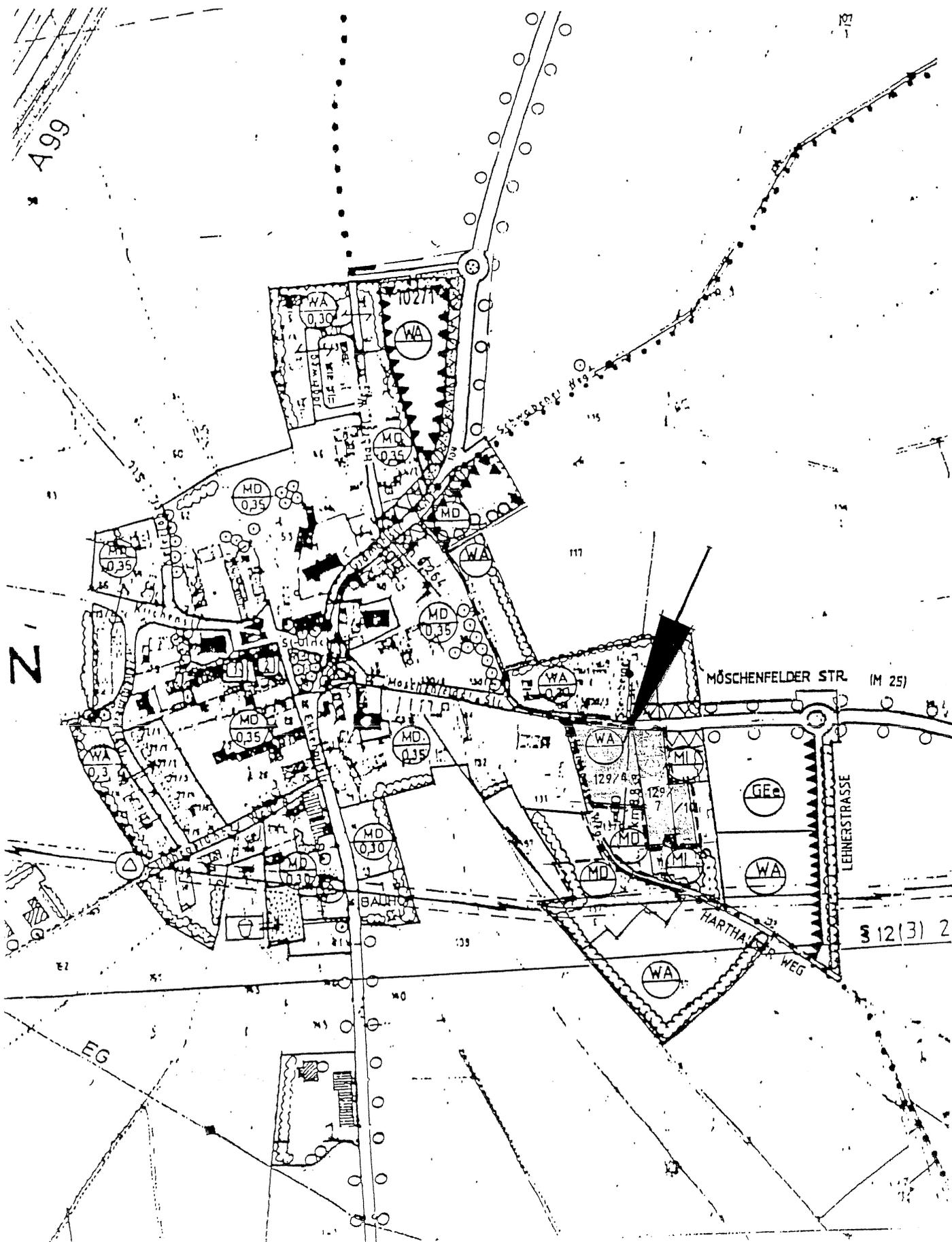


GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 53,  
Ortsteil Grasbrunn, Möschenfelder Str. / Harthäuser Weg



**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

Bebauungsplan Nr. 53,  
Ortsteil Grasbrunn, Möschenfelder Str. / Harthausener Weg

auf den Flur Nr. 129 / 4, 129 / 7, 129 / 10 (Wohnbauflächen)  
118 / 14 Teilfläche, 127 Teilfläche, 127 / 1 Teilfläche, 129 / 12,  
129 / 51 Teilfläche, 129 / 52, 130 / 9 Teilfläche, 130/10, 130 / 11, 131 / 1 Teilfläche,  
133 / 1 Teilfläche (Möschenfelder Straße, Kreisstraße M 25)  
129 / 17 Teilfläche, 133 / 7 Teilfläche (Harthausener Weg)

der Gemarkung Grasbrunn

## Inhalt

Satzungstext

A Festsetzung durch Planzeichen

B Festsetzung durch Text

C Hinweise

D Verfahrenshinweise

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 53

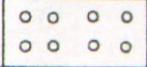
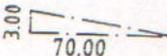
## SATZUNGSTEXT

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 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung sowie § 19 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 2.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Allgemeines Wohngebiet mit Angabe des Quartiers, z.B. WA 1
2. GR 255 Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß, z.B. 255 m<sup>2</sup> pro Bauraum
3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
4.  Baugrenze
5. SD Satteldach
6.  Firstrichtung
7.  Fläche für Garagen
- 7.1  Fläche für Gemeinschaftsgaragen
8.  Durchgang überdacht
9.  Zufahrt zu den Garagen
10.  Gemeinschaftsfläche für Restmüll  
Einhausungen in Form von Mülltonnenschränken sind zulässig.
11.  Fläche für Stellplätze

- 11.1  Gemeinschafts-Stellplätze
12.  Zuordnung der Garagen / Stellplätze zum jeweiligen Haus
13.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
14.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
15.  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
16.  Öffentliche Parkbucht mit Anzahl der Parkplätze, z.B. 2 Parkplätze
17.  Feuerwehr-Aufstellfläche
18.  Fußweg
19.  Fußgänger-Übergang
20.  Straßenbegrenzungslinie
21.  Straßenbegleitgrün
22.  Zu pflanzende Bäume
23.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen von 2 Bäumen gemäß Ziffer 6.
24.  Maßangabe in Metern, z.B. 5,00 m
25.  Radius in m, z.B. 8,00 m
26.  Sichtdreieck, in Metern
27.  Fassaden mit Immissionsschutzauflagen, siehe hierzu Festsetzungen unter B.8 Immissionsschutz
28.  Fläche für Trafostation
29.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
30.  Abgrenzung des Maßes der Nutzung

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1

Pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte / Reihenhaus) ist 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.

Für die Quartiere WA 10 und WA 11 kann der GR-Nachweis gemeinsam erbracht werden.

#### 2.3

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur OK Fahrbahnmitte der jeweiligen Stichstraße beträgt 6,50 m.

#### 2.4

Folgende Grundflächen werden für die Gemeinschaftsanlagen festgesetzt:

GST 1:	12,0 m <sup>2</sup>	
GGa 2:	18,0 m <sup>2</sup> + 15,0 m <sup>2</sup> Stauraum	
GST 2:	12,0 m <sup>2</sup>	
GST 3:	12,0 m <sup>2</sup>	
GST 4:	12,0 m <sup>2</sup>	
GST 5:	12,0 m <sup>2</sup>	GM 6 – 9: 12,0 m <sup>2</sup>
GST 7:	12,0 m <sup>2</sup>	GM 10 – 13: 12,0 m <sup>2</sup>
GST 8:	12,0 m <sup>2</sup>	GM 25 - 27: 15,0 m <sup>2</sup>
GST 9:	12,5 m <sup>2</sup>	GM 28 - 30: 15,0 m <sup>2</sup>
GST 11:	12,0 m <sup>2</sup>	
GST 12:	12,0 m <sup>2</sup>	
GST 13:	12,0 m <sup>2</sup>	
GGa 15:	18,0 m <sup>2</sup>	
GGa 16:	18,0 m <sup>2</sup> + 15,0 m <sup>2</sup> Stauraum	
GGa 19:	18,0 m <sup>2</sup> + 15,0 m <sup>2</sup> Stauraum	
GGa 22:	18,0 m <sup>2</sup>	
GGa 23:	18,0 m <sup>2</sup> + 21,0 m <sup>2</sup> Stauraum	
GST 25:	12,5 m <sup>2</sup>	
GST 26:	12,5 m <sup>2</sup>	
GGa 26:	18,0 m <sup>2</sup>	
GGa 27:	18,0 m <sup>2</sup>	
GST 28:	12,5 m <sup>2</sup>	
GGa 29:	18,0 m <sup>2</sup>	
GST 29:	12,5 m <sup>2</sup>	
GST 30:	12,5 m <sup>2</sup>	

### 3. Bauweise

#### 3.1

Im Geltungsbereich sind Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig.

### 4. Stellplätze und Parkplätze

#### 4.1

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 27.11.2002 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen errechnet sich die Stellplatzanzahl wie folgt:

Für eine Wohnung bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 1 Stellplatz
Für eine Wohnung bis 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 1,5 Stellplätze
Für Wohnungen darüber hinaus	= 2 Stellplätze

#### 4.2

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

Hiervon ausgenommen sind nur die Garagen auf der Flur Nr. 129 / 10.

### 5. Bauliche Gestaltung

#### 5.1

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

#### 5.2

Es sind Satteldächer, mit mittigem First für die Hauptbaukörper u. Garagen, mit einer Dachneigung von 31 – 38° zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen. Garagen sind auch mit Flachdach, jedoch mit extensiver Begrünung, zulässig.

#### 5.3

Als Dachdeckung für die Hauptbaukörper sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Bondachsteine zulässig.

#### 5.4

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

#### 5.5

Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,50 m, deren Abstand untereinander mindestens eine Gaubenbreite betragen.

#### 5.6

Pro Gebäudezeile sind max. zwei Zwerchgiebel mit einer Breite von je max. 3,00 m zulässig.

#### 5.7

Der festgesetzte Bauraum darf für Treppenhäuser und Erker bis zu maximal 1,20 m Tiefe überschritten werden, wenn diese in die Fassade eingebunden werden. Das gleiche gilt für Balkone und Pergolen.

## 5.8

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.

## 5.9

Wintergärten dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen. Sie sind bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,00 m ab Gebäudeaußenwand beschränkt. Sie sind auf die GF und GR anzurechnen. Sie sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.

Überschreitungen des Bauraums für Terrassen und Wintergärten sind zulässig.

## 5.10

Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Beim Anschluss des Wintergartens an Dachflächen ist zwingend die vorhandene Dachneigung aufzunehmen. Für Verkleidungen von Loggien, Balkonen, Terrassen und Pergolen sind nur Stahl, Glas, Holz, Beton und Mauerwerk als Brüstungsteile zulässig.

## 5.11

Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbargrundstück als hellverputzte Wandscheibe und Blechabdeckung auszuführen. Bei einseitigem Grenzanbau von Wintergärten ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## 5.12

Für Gerätehäuschen gelten folgende Festlegungen:

- Holz- oder rotbraune bzw. grüne Metallhäuschen mit einem Bruttorauminhalt bis max. 15 m<sup>3</sup>
- Für das Dach dürfen nur rote oder rotbraune Materialien oder Blecheindeckungen verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.
- Die Häuschen sind zu umpflanzen

## 5.13

Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

## 5.14

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche zu gleichen Teilen auf die Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen aufzuteilen ist, dies gilt auch bei nachträglichen Baumaßnahmen.

## 6. Grünordnung

### 6.1

Als neu zu pflanzende Bäume, in den Hausgärten, sind Bäume des Labkraut – Eichen - Hainbuchenwaldes oder hochstämmige Obstbäume zulässig.

Bei Hecken sind Nadelgehölze nicht zulässig. Sträucher sind mit einem Abstand 1,50 x 2 m zu pflanzen.

Artenliste und Pflanzgrößen:

Bäume, Hochstamm , 3 x v. STU 14-16 cm

Quercus robur – Stieleiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Prunus avium – Vogelkirsche

Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

Sträucher : Mindestpflanzgröße 2 x v., o. B., H 100 – 125 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ - Schwarzgr. Liguster

Lonicera xylostheum - Gemeine Heckenkirsche

Rhamnus carthartica – Echter Kreuzdorn

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Zusätzlich sind maximal 10% andere heimische Blütenesseln zulässig.

6.2

Zu pflanzende Bäume werden nur zeichnerisch festgesetzt.

6.3

Die Wand-Nordseite des bestehenden Wohngebäudes auf der Flur Nr. 129 / 8 (außerhalb des Geltungsbereiches) ist auf der Flur Nr. 129/ 7 (Instruktionsbereich) zu begrünen. Vor der Fassade (Nordseite) ist ein Gerüst für die Bepflanzung anzubringen.

6.4

Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, ohne Sockel, deren maximale Höhe 1,25 m betragen darf, zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen. Straßenseitige Zäune sind als Maschendraht – oder Staketenzaun, ebenfalls ohne Sockel, auszuführen.

6.5

Maschendrahtzäune sind mit standortgerechten Laubhecken zu hinterpflanzen. Bei Hecken sind Nadelgehölze nicht zulässig.

6.6

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Grundstückszufahrten und Stellplätze sind unversiegelt oder mit sickerfähigen Belägen herzustellen.

6.7

Auf der Flur Nr. 129 / 10 Südseite wird ein Bepflanzungsstreifen mit 4,50 m Breite festgesetzt.

7.

Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 19 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

7.1

Die Stellplätze und Garagen, die auf einem eigenen Baugrundstück errichtet werden und mehreren Bereichen bzw. Grundstücken dienen sollen, werden als Gemeinschaftsstellplätze bzw. –garagen festgesetzt. Ebenso werden die Restmüll-Flächen gemeinschaftlich festgesetzt.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

An den im Plan mit Planzeichen A.27 gekennzeichneten Fassaden der Einheiten Nummern 1 bis 3 (WA 1), 4 und 5 (WA 2) sowie 14 und 15 (WA 7) sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie mit Wintergartenvorbauten mit versetzt angeordneten Fensterflügeln versehen werden; alternativ hierzu können solche Räume mit Schalldämm-Lüftern ausgestattet werden. In der baulichen Ausführung ist darauf zu achten, dass das Bauschalldämm-Maß durch vorgenannte Maßnahmen nicht wesentlich vermindert wird. Für die gekennzeichneten Fassaden/Außenbauteile vorgenannter Gebäudeeinheiten ist gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß nach Tabelle 8 bis 10 festzulegen; dabei kann, soweit seitens des Entwurfsverfassers keine genaueren Ermittlungen mehr vorgenommen werden, vom Lärmpegelbereich III ausgegangen werden.

Für die im Plan der Gebäude WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Fassaden an der Ostseite gilt, dass hier keine Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) zulässig sind. Zusätzlich sollen im Gebäude WA 11 keine zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden hin ausgerichtet werden (Alternativ: Schalldämm-Lüfter).

## 9. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

### 9.1

Die Zufahrt zum Grundstück Flur Nr. 129 / 8 der Gemarkung Grasbrunn ist über die geplante Nord-Süd-Straße und den geplanten Wendehammer auf der Flur Nr. 129 / 7 und 129 / 52 (grundbuchrechtlich gesichertes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) sicherzustellen.

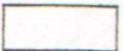
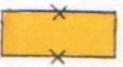
### 9.2

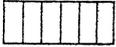
Auf der Flur Nr. 129 / 10 Südseite ist im Grundbuch ein Bepflanzungsrecht zugunsten der Flur Nr. 129 / 11 (alt) und eine Nutzungsbeschränkung für den Eigentümer der Flur Nr. 129 / 10 (alt) eingetragen.

### 9.3

Der Zugang zugunsten des Flurstückes Nr. 129/13 über die Flurstücke 129/7 und 129/10 ist sicherzustellen.

## **C. Hinweise**

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
3.  Abzubrechende Gebäude
4. 129/4 Flurnummer

5.  Geplante private Stellplätze auf der Flur Nr. 129 / 24 (außerhalb des Geltungsbereiches)
6.  Eigentümerweg
7.  Altlastenverdachtsfläche auf der Flur Nr. 129 / 4 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

## 8. Immissionsschutz

### 8.1

Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der Kreisstraße M 25 (Möschfelder Str.) und einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1).

### 8.2

Es wird durch eine Schranke an der Lehnerstraße sichergestellt, dass auf das Grundstück Flur Nr. 129 / 24 (außerhalb des Geltungsbereiches) von 22.00 – 6.00 h keine Fremd-LKWs einfahren. Die geplanten privaten Stellplätze im Südwesten des Flurstücks 129/24 dürfen von 22.00 – 6.00 h nicht befahren werden.

Im Rahmen der Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 A Teil 1 wird festgesetzt, dass zum Immissionsschutz eine Schranke anzubringen ist, die die Benutzung des Parkplatzes auf der Flur Nr. 129 / 24 zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ausschließt.

### 8.3

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 53 ist die schalltechnische Untersuchung (Notiz Nr. 51 232 / 6) des Ingenieurbüros Müller BBM vom 24.07.2003.

## 9.

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

## 10.

Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 20 m unter Gelände.

## 11.

Zur Gartenbewässerung sollte jeweils eine Regenwasserrückhaltung (Regentonnen) vorgesehen werden.

### 11.1

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Die Niederschlags-Wasserableitung wird über Sickerschächte geregelt.

## 12.

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

## 13.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt

für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen werden den Kreisheimatpflegern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt gemacht.

14.

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

15.

Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen derselben Art und Größe, Hochstamm, STU 16 - 18 cm, zu leisten.

16.

Die Deutsche Telekom ist so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

17.

Bei einem Verkauf des Gesamt-Plangebietes an denselben Bauwerber, kann die Grenze zwischen den Flur Nummern 129 / 4 und 129 / 7 (Knödellinie) geringfügig verschoben werden.

18.

Der Grundstückseigentümer von Flur Nr. 129/7 und 129/10 hat die notwendigen Dekontaminationsmaßnahmen inzwischen durchgeführt und eine Bescheinigung der zuständigen Behörden vorgelegt.

18.1

Zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanzen liegen für Flur Nr. 129/4 keine Untersuchungen vor. Eine Eignung des Grundstückes kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Das Plangebiet wird in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

19.

Die bestehende Wasserleitung auf der Westseite der Flur Nr. 129/7 zur Flur Nr. 129 / 9 ist künftig über die geplante Nord-Süd-Straße und den geplanten Wendehammer auf der Flur Nr. 129 / 7 sicherzustellen. Eine Reparatur der Wasserleitung für die Eigentümer von Flur Nr. 129/8 und 129 / 9 muss rechtlich und praktisch möglich bleiben. Kosten entstehen für die Grundstückseigentümer von Flur Nr. 129 / 8 und / 9 aus dieser Verlegung nicht.

Fassungsdatum: 29.07.2003, geändert 11.11.2003, ergänzt 20.04.2004, 29.06.2004

## D. Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 53 mit Begründung in der Fassung vom 11.11.2003 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.12.2003 bis einschließlich 03.02.2004 durch die Gemeinde Grasbrunn im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Siegel

Grasbrunn, den 11.08.2004



2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2004 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 53 in der Fassung vom 29.06.2004, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Grasbrunn, den 11.08.2004



3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 53 durch die Gemeinde Grasbrunn wurde am 13.08.2004 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 13.08.2004 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Lerchenstraße 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel

Grasbrunn, den 16.08.2004



**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53**

**Ortsteil Grasbrunn, Möschenfelder Str. / Harthausener Weg**

Flur Nr. 129 / 4, 129 / 7, 129 / 10 (Wohnbauflächen)  
118 / 14 Teilfläche, 127 Teilfläche, 127/1 Teilfläche, 129 /12, 129 / 24 Teilfl.  
129 / 51 Teilfläche, 129 / 52, 130 / 9, 130 / 10, 130 / 11, 131 / 1 Teilfläche,  
133 / 1 Teilfläche (Möschenfelder Straße bzw. Kreisstraße M 25)  
129 / 17 Teilfläche, 133 / 7 Teilfläche (Harthausener Weg)

der Gemarkung Grasbrunn

## **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen**

In seiner Sitzung am 27.05.2003 beschloss der Gemeinderat Grasbrunn die vorgezogene Bürgerbeteiligung für das Plangebiet durchzuführen. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2003 hat der Gemeinderat dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zugestimmt.

Der Ortsteil Grasbrunn liegt im Regionalen Grünzug Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Regionale Grünzüge sollen nicht geschmälert werden, jedoch sollen im Einzelfall Planungen möglich sein. Der Instruktionsbereich ist mit einer Spiritusbrennerei und – inzwischen abgebrochenen - Gewerbehallen und einem Bürogebäude bebaut. Die Funktionen des Grünzugs (Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Verbesserung des Bioklimas, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge) stehen den Planungen nicht entgegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 22) befindet sich derzeit im Verfahren.

Der Instruktionsbereich ist mit einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie umgerechnet mit einem durchschnittlichen Maß der Nutzung, GRZ = 0,265, GFZ = 0,531 (ohne Ost-West-Stiche) ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan auch dem § 1 (5) BauGB – schonender Umgang mit Grund und Boden - gerecht.

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

- Beibehaltung der offenen Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur (Doppelhäuser und Hausgruppen, jeweils bestehend aus maximal 4 Reihenhäusern).
- Beibehaltung der Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss
- Wandhöhen und Dachneigung in Anlehnung an den derzeitigen bzw. historischen Gebäudebestand (vgl. das unter Denkmalschutz stehende sog. „Eichinger-Haus“ am St.-Ulrich-Platz) und 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 Wohnungen bzw. Häuser errichtet werden.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO bis GRZ 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 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Der Bebauungsplan soll jungen Einheimischen die Möglichkeit geben, in der Gemeinde Grasbrunn ansässig zu bleiben und eine Familie zu gründen.

Es ist von 30 zusätzlichen Wohneinheiten in Hausgruppen (Reihenhäusern) und Doppelhäusern auszugehen. Dies hat einen Einwohnerzuwachs von ca. 105 Personen (Faktor 3,5) zur Folge. Die in Neukeferloh geplante „Kinderwelt“, bestehend aus Kinderkrippe, Hort, Vorschule und Mittagsbetreuung ist im Rohbau fertiggestellt. Die Grundschule in Neukeferloh wurde in den 1990er Jahren erweitert.

Die Infrastruktur ist – mit Ausnahme des ÖPNV außerhalb der HVZ und Geschäften für den täglichen Bedarf – in Grasbrunn gesichert.

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Der Geltungsbereich wird im Westen vom Harthäuser Weg (westlich davon ein landwirtschaftliches Anwesen mit teilweiser gewerblicher Nutzung), im Norden durch die Möschenfelder Straße / Kreisstraße M 25 sowie im Osten und Süden durch eine Wohnbebauung begrenzt. Unmittelbar östlich der Flur Nr. 129 / 10 ist die Errichtung von Stellplätzen für den Feinkostbetrieb Kugler geplant. (Bebauungsplan-Änderung im Verfahren).

Das Plangebiet beläuft sich auf ca. 9.922 m<sup>2</sup>,  
hierauf entfallen auf die Brutto-Wohnbauflächen ca. 8.477 m<sup>2</sup>,  
(. / . Straßen-Abtretungsflächen an der Möschenfelder Str., am Harthäuser Weg sowie für die innere Erschließung einschl. öffentliche Parkplätze und Fußweg 1.923 m<sup>2</sup>  
= Netto-Wohnbaufläche ca. 6.554 m<sup>2</sup>)  
und auf die Verkehrsflächen ca. 1.445 m<sup>2</sup>,

Die Entfernung vom Zentrum des Baugebiets zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinien 211 / 240	ca. 300 m
Haltepunkt Vaterstetten (S 5)	ca. 3,6 km
Kath. Filialkirche St. Ulrich	ca. 400 m
Lebensmittelgeschäft und Metzgerei in Nke.	ca. 3,5 km
Rathaus sowie Postfiliale (wird in 2004 geschlossen, künftig Weiterführung als Postagentur)	ca. 3,0 km
Kindergarten	ca. 400 m
Grundschule, Vorschule, Hort, Mittagsbetreuung	ca. 2,9 km
Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre	ca. 350 m (am Schusterweg)
Wertstoffhof Nke., L.-Stadler-Str.	ca. 3,0 km

Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 20 m unter Geländeoberfläche.

Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter und Teerflächen, nur teilweise mit einer dünnen Braunerdeschicht. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Vor Abbruch der Kartoffel- und Schnapskeller (unmittelbar am Straßenrand) ist die statische Situation abzuklären.

Da die Sanierungsmaßnahmen noch nicht erfolgt sind, wird die Fläche Flur Nr. 129/4 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Da es sich dabei nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern einen Hinweis handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Grundstückseigentümer von den Flurnummern 129 / 7 und 129 / 10 hat die notwendigen Dekontaminationsmaßnahmen inzwischen durchgeführt und eine Bescheinigung der zuständigen Behörden vorgelegt. Die Grundstück 129 / 7 und 129 / 10 müssen daher nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des Grundstückes als Wohngebiet kann daher uneingeschränkt verwirklicht werden.

### C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des östlichen Plangebietes (129 / 7 und 129 / 10) wird durch die geplante - in Nord-Süd-Richtung verlaufende - Erschließungsstraße ausreichend sichergestellt. Der westliche Bereich wird an den vorhandenen Harthausener Weg angebunden. Über die Möschenfelder Straße (Kreisstraße M 25) besteht Anschluss an den überregionalen Verkehr.

Es ist geplant, die Nord-Süd-Erschließungsstraße verkehrsberuhigt mit 4,25 m Breite auszuführen. Der Einmündungsbereich zur Kreisstraße M 25 wird auf 5,50 m Breite aufgeweitet. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze erforderlich.

Die Stellplätze werden ausschließlich oberirdisch nachgewiesen. Es wurden keine Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Ein Mindeststauraum von 5,00 m ist vor den Garagen einzuhalten. Eine Ausnahme bilden die 6 Garagen an der Ostgrenze der Flur Nr. 129 / 10.

Um sicherzustellen, dass der künftige Erwerber der Wohneinheit (Haus) jeweils eine Garage und einen Stellplatz kauft, wurden den Häusern jeweils die Stellplätze mit Zahlen zugeordnet.

#### Stellplatznachweis:

30 Wohneinheiten mit je > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (= 2 Stellplätze pro Wohneinheit)  
 Erforderlich: 60 private Stellplätze (Garagen und Stellplätze) und 6 öffentlich gewidmete Parkplätze für Besucher

#### Planung:

Flur Nr. 129 / 4:	13 WE (WA 1 – 6)	13 Ga.	13 priv. St.	8 öffentl. Besucher-P. am Harthausener Weg 6 öffentliche Besucher-P. an der Möschenfelder Str.
Flur Nr. 129 / 7:	11 WE (WA 7 – 9)	9 Ga. )	)	
Flur Nr. 129 / 10:	6 WE (WA 10-11)	8 Ga. )	ges. 17 priv. St.	4 öffentl. Besucher-P.
<b>Gesamt:</b>	<b>30 WE</b>	<b>30 Ga.</b>	<b>30 priv. St.</b>	<b>18 öffentl. Besucher-P.</b>
		<b>( = 60 priv. Stellplätze )</b>		

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation (Trennsystem) des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet.
- 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 vorhandene Trafostation Nr. 5160 auf der Flur Nr. 129 / 7 wird zur Möschenfelder Str. auf Flur nr. 129 / 4 verlegt. Hierfür wird eine Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup> erforderlich.
- Die Gasversorgung im Ortsteil Grasbrunn erfolgt durch die SWM – Versorgungs GmbH. Das Plangebiet wird künftig ebenfalls mit Erdgas versorgt.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen wird über Sickergruben entwässert; es besteht jedoch die Option das Regenwasser - unter Ausnutzung der Reinigungswirkung in der belebten Oberbodenzone – zu versickern. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücke kann eine Mulden- oder Rigolenentwässerung jedoch nicht realisiert werden. Für Flachdächer wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in den Hauptverkehrszeiten und im Schülerverkehr (Buslinie 211 nach Neubiberg S und Buslinie 240 nach Vaterstetten S / Haar Schulen) erreichbar.

Der Kindergarten befindet sich am Schwabener- bzw. Neukeferloher Weg in Grasbrunn sowie in den Ortsteilen Harthausen und Neukeferloh. Die „Kinderwelt“ in Neukeferloh ist im Rohbau fertiggestellt.

Ein Kinderspielplatz für Kinder von 0-6 Jahren, Ausstattung nach DIN 18034 neueste Fassung, ist in fußläufiger Entfernung, im Baugebiet Harthausen- /Schusterweg, vorhanden. Weitere Kinderspielplätze liegen an der Ekkehart- und an der Springerstraße. Aus Kostengründen (in diesem Jahr werden für den Unterhalt vsl. über 70.000.- € erforderlich), wird auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet verzichtet.

Die an der Birkenstraße in Neukeferloh gelegene Grundschule ist mit der Buslinie 240 von Grasbrunn aus erreichbar.

Im Zentrum Grasbrunns ist die Kath. Filialkirche St. Ulrich situiert. Die evangelische Stephanuskapelle befindet sich in Neukeferloh, Gartenstraße.

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.

Die Anzahl von 2 Vollgeschossen entspricht der üblichen Bebauung in Grasbrunn. Bei zwei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss wird erreicht, dass auch ausreichend Wohnräume für Kinder und evtl. Großeltern errichtet werden können.

Die festgesetzte Dachneigung von 31- 38° entspricht der historischen Dachform im Ortsteil Grasbrunn (ursprüngl. Steildächer).

Um eine ortsbildverträgliche Bebauung mit familiengerechten Wohnhäusern sicherzustellen, wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Eine übermäßige Verkehrsbelastung, auch durch ruhenden Verkehr, wird damit ausgeschlossen bzw. reduziert.

Höhenkoten wurden nicht festgesetzt. Bezugspunkt für den fertigen Fußboden im EG ist jeweils max. 30 cm über Fahrbahnmitte der geplanten Erschließungsstraße.

Auf der Flur Nr. 129 / 10 (Ostseite) wird mit der geplanten Bebauung von Art. 6 (4) BayBO abgewichen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche von 3,00 m – geplant sind 2,50 m - würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt, da auf der Flur Nr. 129 / 24 keine Bebauung vorhanden ist (Fläche für private Stellplätze der Fa. Kugler).

## **E. Grünordnung**

Die Umgebung des Ortsteils Grasbrunn ist dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zuzurechnen.

Grasbrunn liegt im Grub – Harthäuser Trockental. Es handelt sich um das ehemalige, mit Eiszeitschotter verfüllte, Mangfallbett. Die ursprüngliche Bestockung in Grasbrunn bestand aus einer dünnen Braunerdeschicht und niederen Gehölzen (die sog. „Perlacher Haid“) sowie lichten Wäldern (Lohen). Von einer klassischen „Rodungsinsel“ (vgl. auch Apiansche Landtafeln aus dem 16. Jahrhundert sowie die überlieferten, zahlreichen „-wiesen“-Flurnamen) kann nicht ausgegangen werden. Die Fichtenmonokulturen entstanden erst im 18. Jahrhundert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges Höhenkirchener Forst /Truderinger Wald. Eine intensive Begrünung innerhalb der Quartiere ist das Ziel der Grünordnung.

Um bei Neubauten eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird ein Freiflächengestaltungsplan bei Bauantragstellung verlangt, in dem der Inhalt des Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

## **F. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Das Instruktionsgebiet liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist bereits bebaut. Die festgesetzte Grundfläche wird umgerechnet  $GRZ = 0,289 (< 0,35)$  betragen. Im Zuge der Realisierung des Wohnbauvorhabens im Instruktionsbereich wird eine Entsiegelung vorgenommen.

Die gesamten privaten Grünflächen belaufen sich derzeit auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>; künftig werden sie mehr als verdoppelt.

Es wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewandt:

### 0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

### 1. Vorhabenstyp:

Art der baulichen Nutzung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

## Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GR bzw. berechnete GRZ (GRZ 1 für Hauptgebäude) wird nicht größer als 0,30 sein.

## 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

### 2.1 Biotope/Landkreisbedeutsame Arten

Innerhalb des Baugebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG, Biotope der bayerischen Biotopkartierung bzw. örtlicher Biotopkartierungen aus der gemeindlichen Landschaftsplanung vorhanden. Es liegt kein Nachweis von regional- oder landkreisbedeutsamen Arten (vgl. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayerns) vor.

### 2.2 Altbaumbestand

Innerhalb des Baugebietes sind keine Waldflächen sowie kein bedeutender Altbaumbestand vorhanden. Lediglich auf der Flur Nr. 129/10 Südseite sind 5 Fichten Bestand.

### 2.3 Flächen mit extensiver Landnutzung

Im Baugebiet liegen keine landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen.

### 2.4 Maßnahmen

Im Bebauungsplan sind ausreichend Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (Pflanzung von heimischen Bäumen) vorgesehen. Es werden keine Sockel / tierschädigende Anlagen festgesetzt.

## 3. Schutzgut Boden

### 3.1 Maßnahmen

Der Ostteil des Plangebiets war bisher fast ausschließlich mit Hallen und Verkehrsflächen versiegelt. Unter dem Brennerei-Grundstück befinden sich ein großer Kartoffel- sowie ein Schnapskeller. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme werden diese Keller abgebrochen. Damit wird der Versiegelungsgrad erheblich reduziert und durch ausreichende Maßnahmen begrenzt. Es ist eine Entsiegelung von bisher geteerten bzw. betonierten Flächen, verbunden mit einer Wiederherstellung der Vegetationsdecke, geplant. In den Festsetzungen durch Text werden offenporige Materialien für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

## 4. Schutzgut Wasser

### 4.1 Flurabstand

Die geplanten Baukörper dringen nicht in das Grundwasser ein. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter Gelände.

### 4.2 Betroffenheit von Quellen und Schichtwasser

Im Baugebiet sind weder Quellen und Quellfluren, noch wasserführende Schichten (z.B. Hangschichtwasser) betroffen

### 4.3 Maßnahmen

Im Baugebiet ist eine möglichst flächige Versickerung über wasserdurchlässige Beläge gewährleistet. Niederschlagswasser wird über Sickergruben in den Untergrund abgeleitet. Der Oberflächenabfluss wird durch Entsiegelung und Pflanzungen vermindert – damit verbunden ist eine Nutzungsextensivierung. Die Garagen-Flachdächer werden mit einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Es wird eine Regenwasserrückhaltung zur Gartenbewässerung empfohlen.

## 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch diese vorgesehene Bebauung wird keine Frischluftschneise maßgeblich beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung wird kein besonderes Kaltluftgebiet tangiert. Es wird eine klimarelevante Oberflächengestalt wiederhergestellt. Der Luftaustausch wird durch das Plangebiet nicht gestört.

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

### 6.1 Lage zum bestehenden Ort

Das Baugebiet liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung und unmittelbar an einer Kreisstraße sowie einer Gemeindestraße.

### 6.2 Betroffenheit exponierter oder für das Landschaftsbild bedeutsame Bereiche

Das Instruktionsgebiet ist weitgehend eben. Exponierte und weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen werden von dem Baugebiet nicht beeinträchtigt. Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente werden von dem Baugebiet ebenfalls nicht berührt.

### 6.3 Einbindung in die Landschaft

Da das Baugebiet im Innenbereich liegt, sind keine Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung erforderlich. Es werden jedoch die geplanten Bauwerke mit standortheimischen Gehölzen und Pflanzmaßnahmen eingegrünt.

Es handelt sich um keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Es sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

## G. Grundflächenberechnung:

### Amtliche Flächen:

Flur Nr. 129/4 (Brennerei):

			ca. 3.654,00 m <sup>2</sup>
. / .	Abtretungsflächen		
	Möschfelder Straße	ca. 103,00 m <sup>2</sup>	
	Harthäuser Weg	ca. 248,00 m <sup>2</sup>	
		=	ca. 3.303,00 m <sup>2</sup>
. / .	Innere Erschließung	ca. 407,00 m <sup>2</sup>	
	(Ost-West-Stichstraßen)		
		=	ca. 2.896,00 m <sup>2</sup>

Flur Nr. 129/7 und 129 / 10 (ehem. Gumba-Gelände):

3.450 m<sup>2</sup> + 1.352 m<sup>2</sup> = ca. 4.802,00 m<sup>2</sup>

aus Flur Nr. 129 /24: ca. 36,00 m<sup>2</sup>

. / . Vollwärmesch. / Lichtsch. Aus 129 / 7 und 129 / 10:

ca. 15,00 m<sup>2</sup>

			=	ca. 4.823,00 m <sup>2</sup>
. / .	Möschfelder Str. (Gehweg)	ca. 31,00 m <sup>2</sup>		
. / .	Nord-Süd-Straße			
	einschl. Wendehammer	ca. 918,00 m <sup>2</sup>		
. / .	Abtretung für Vollwärmeschutz /			
	Lichtschächte etc.	vsl. ca. 15,00 m <sup>2</sup>		
		=	ca. 3.859,00 m <sup>2</sup>	
. / .	Innere Erschließung	ca. 201,00 m <sup>2</sup>		
	(Ost-West-Stichstraße)			

ca. 3.658,00 m<sup>2</sup>

**Nettoflächen ohne Ost-West-Stichstraßen**

**ca. 7.162,00 m<sup>2</sup>**

**Nettoflächen . / . Ost-West-Stichstraßen**

**ca. 6.554,00 m<sup>2</sup>**

Festgesetzte Grundflächen 1 / Geschossflächen (Hauptgebäude):

129 / 4: (13 WE)

1 Bauraum	190,00 m <sup>2</sup>	=	GR	190,00 m <sup>2</sup>	GF	380,00 m <sup>2</sup>
5 Bauräume x	128,00 m <sup>2</sup>	=	GR	640,00 m <sup>2</sup>	GF	1.280,00 m <sup>2</sup>
			GR	830,00 m <sup>2</sup>	GF	1.660,00 m <sup>2</sup>

129 / 7, 129 / 10: (18 WE)

2 Bauräume x	255,00 m <sup>2</sup>	=	GR	510,00 m <sup>2</sup>	GF	1.020,00 m <sup>2</sup>
1 Bauraum x	190,00 m <sup>2</sup>	=	GR	190,00 m <sup>2</sup>	GF	380,00 m <sup>2</sup>
2 Bauräume x	185,00 m <sup>2</sup>	=	GR	370,00 m <sup>2</sup>	GF	740,00 m <sup>2</sup>
			GR	1.070,00 m <sup>2</sup>	GF	2.140,00 m <sup>2</sup>

**Gesamt** GR **1.900,00 m<sup>2</sup>** GF **3.800,00 m<sup>2</sup>**

**GRZ:** 1.900,00 m<sup>2</sup> / 7.162,00 m<sup>2</sup> = 0,265 bzw. 0,289 ./. Ost-West-Stichstraßen  
**GFZ:** 3.800,00 m<sup>2</sup> / 7.162,00 m<sup>2</sup> = 0,531 bzw. 0,579 „ (ohne DG-Anrechn.)

Um sicherzustellen, dass die zulässige Grundfläche zu gleichen Teilen auf die Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen aufgeteilt wird, wurde eine gleichmäßige Grundflächen-Aufteilung festgesetzt.

Die Möglichkeit den GR-Nachweis für die Quartiere WA 10 und 11 – auf der Flurnr. 129 / 10 - gemeinsam zu erbringen, hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Einhaltung hätte eine wesentliche Erschwerung der entspr. Grundstücksnutzung zur Folge.

## H. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße M 25 (Möschfelder Straße) und dem als Erschließungsweg dienenden Harthäuser Weg. Aufgrund der Produktion von Feinkosterzeugnissen sowie durch Liefer- und Parkplatzverkehr auf der Flur Nr. 129 / 24 kann es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Die Errichtung einer Müll-Einhausung auf der Westseite des Produktionsgebäudes (vgl. BP 37 A Teil 1, 3. Änderung) wird jedoch zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation führen.

Westlich des Harthäuser Weges, auf der Flur Nr. 131, ist – neben einem landwirtschaftlichen Betrieb - ein elektromechanischer Betrieb situiert. Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen kommen.

Durch eine Schranke wird sichergestellt, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine Fremdlkws das Firmengelände der Fa. Kugler (Flur Nr. 129 / 24) befahren werden. Die Fa. Kugler wird ihre Lieferanten auffordern, nachts den Parkplatz der Raststätte Vaterstetten anzufahren und dort bis zum nächsten Morgen zu warten .

Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM (Nr. 51 232 / 6) vom 24.07.2003. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes München, Herrn Bernhard vom 12.09.2003, wird verwiesen.

## I. Auswirkungen

Das Instruktionsgebiet liegt im Innenbereich. Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung im Ortsteil Grasbrunn

## J. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Auf den zu überplanenden Grundstücken ist durch die Grundeigentümer eine Boden-Altlastenuntersuchung durchzuführen.

Zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanzen liegen keine Untersuchungen vor. Eine Eignung der Grundstücke kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung werden die zuständigen Fachbehörden (Gesundheitsamt, Amt für Landwirtschaft) beteiligt. In der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Altlasten-Verdachtsfläche festgesetzt.

## H. Sonstiges

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

Die tatsächliche Straßenführung des Harthausener Weges – außerhalb des Geltungsbereiches des BP 53 – wird im zu ändernden Bebauungsplan Nr. 37 A 2 dargestellt. Grundlage für die Plandarstellung ist der amtliche Lageplan des Vermessungsamtes.

Auf der Südseite von Flur Nr. 129 / 10 der Gemarkung Grasbrunn sind 5 Fichten Bestand. Es wird hier ein 4,50 m breiter Bepflanzungsstreifen (Bepflanzungsrecht zugunsten des Flurstücks 129 / 11 alt) im Plan festgesetzt.

Die grundbuchrechtlich gesicherten Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte auf der Flur Nr. 129 / 7, 129 / 10 und 129 / 52 der Gemarkung Grasbrunn zugunsten des Flurstückes 129 / 8 wurden im Plan berücksichtigt. Das Gehrecht zugunsten des Flurstückes 129 / 13 ist auf der Westseite sowie auf der Südseite (Verlegung der Garagen nach Osten mit 3,00 m Abstand zur Südgrenze von 129 / 13) sichergestellt. Sobald zwischen den Beteiligten eine Einigung bezügl. der Verlegung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes von der Westseite der Flur Nr. 129 / 7 auf die geplante Erschließungsstraße bzw. den Wendehammer erfolgt ist, werden diese Rechte zugunsten der Flur Nr. 129 / 8 entsprechend verlegt.

Unter den Hinweisen wurde aufgenommen, dass die Wasserleitung zur Flur Nr. 129 / 9 über die geplante Nord-Süd-Straße und den Wendehammer angebunden wird.

Den Grundstückseigentümern von Flur Nr. 129 / 8 und / 9 dürfen aus dieser Verlegung keine Kosten entstehen.

Der erforderliche Vollwärmeschutz auf der Nord- bzw. Ostseite des Gebäude ist auf eigenem Grund, d.h. auf der Flur Nr. 129 / 8 anzubringen. Aufgrund der vorhandenen Lichtschächte etc. ist es erforderlich, dass der Geltungsbereich entsprechend nach Norden bzw. Osten verschoben, d. h. verkleinert wird.

Über die Straßenbenennung wird der GR zu gegebener Zeit beraten und entscheiden.

Neukeferloh, den 11.08.2004.....

  
.....  
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

Neukeferloh, 29.07.2003,  
geänd. 11.11.2003, ergänzt 20.04.2004  
29.06.2004

  
.....  
Planfertiger