



06. 1994  
 ggsamt München  
 Rohaus

BEBAUUNGSPLAN NR. 45  
 GEMEINDE GRASBRUNN  
 LANDKREIS MÜNCHEN

ORTSTEIL HARTHAUSEN, PFRAMMERNER WEG  
 M 1/1000

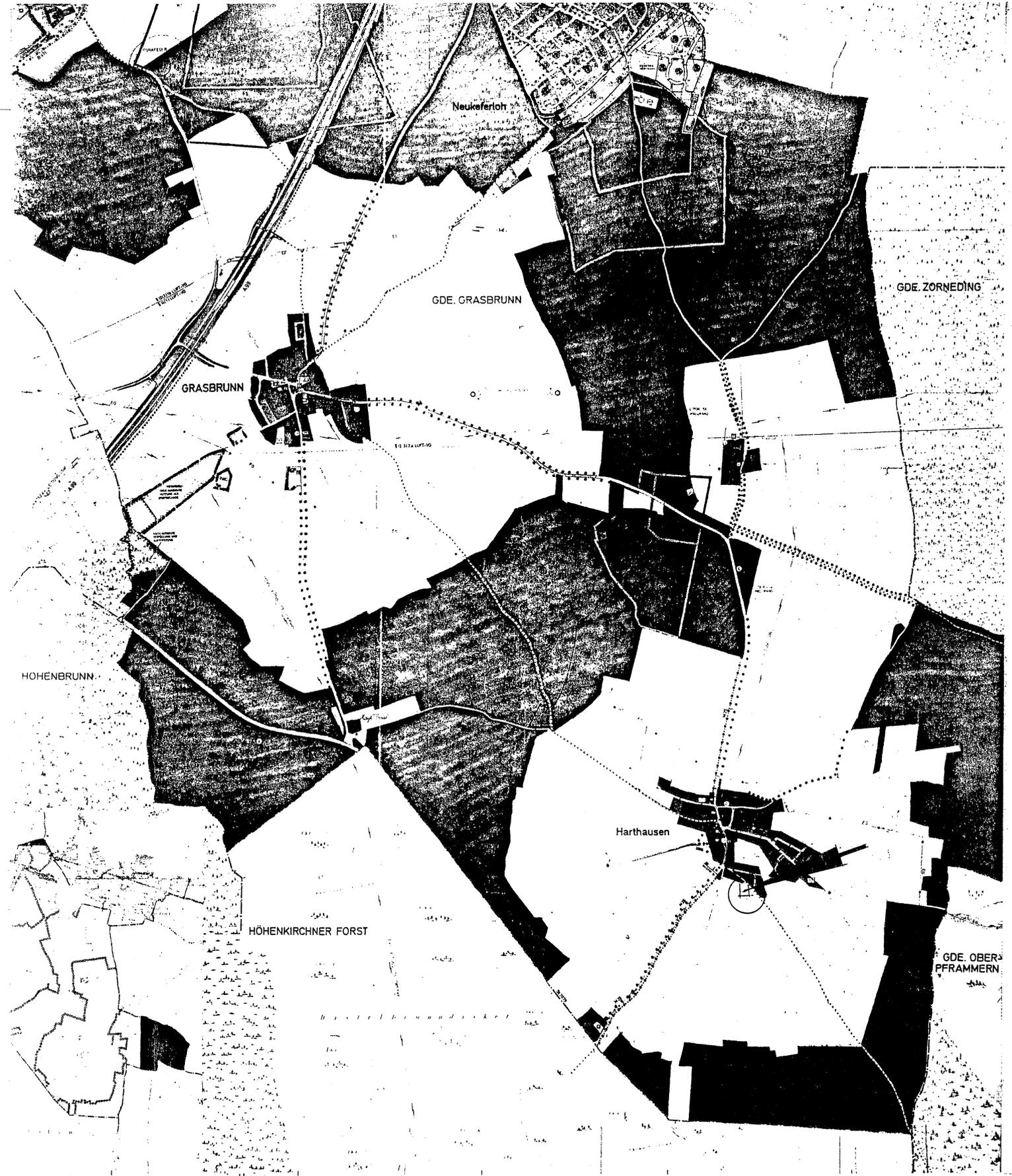
NEUKEFERLOH, 29.07.1997, 30.06.1998, 29.09.1998  
 ROLF KATZENDORFER  
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITECT  
 HARTHAUSENER STRASSE 13  
 NEUKEFERLOH - 85630 GRASBRUNN  
 TELEFON + TELEFAX: 0 89 / 4 60 46 93

Gemeinde Grasbrunn  
 0 9. NOV. 1998



3199

644/7

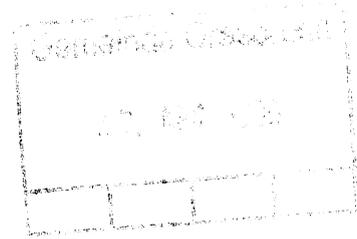


**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 45  
HARTHAUSEN, PFRAMMERNER WEG

Gemeinde Grasbrunn  
27. APR. 1999  
M

# GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN



## Bebauungsplan Nr. 45 "Harthausen, Pframerner Weg"

umfassend die Flurnummern  
646/3 Teilfläche und 641/Teilfläche (Pframerner Weg)  
der Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Rolf Katzendobler, Architekt VDA  
Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon + Telefax 089/4604693

### Inhalt:

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

### SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in Verbindung mit § 1 BauGB MaßnahmenG - ; des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 1 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als

### SATZUNG

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 2.2  Straßenbegrenzungslinie

### 3.0 Baugrenzen, Bauweise - Maß der Nutzung

- 3.1  Baugrenze

- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

- 3.3  Garagen-Zufahrten

- 3.4 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, II = 2 Vollgeschosse

- 3.5 **SD** SD = Satteldach

- 3.6  vorgeschriebene Firstrichtung

- 3.7 **GR 200** Grundfläche, z.B. GR = 200 m<sup>2</sup>

### 4.0 Grünordnung

- 4.1  Geplanter Baumbestand

- 4.2  Geplante Hecken

### 5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Art der baulichen Nutzung  
WA = Allgemeines Wohngebiet

- 5.2  Maßangabe in Metern

## 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), Punkt 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Einzel-/Doppelhaus festgesetzt.

2.2 Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche, beträgt bei allen Dächern 6,50 m. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der vorgeschriebenen Dachneigung.

2.3 Als Geländeoberfläche wird 566,90 m ü. NN. festgesetzt.

566.90  
⊕ Geländeoberfläche über NN 566.90 m ü. NN.

### 3. Stellplätze

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

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

3.2 Vor den Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m sicherzustellen (Besucherstellplatz).

### 4. Bauliche Gestaltung

#### 4.1 Fassade

Die Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden. Wandverkleidungen aus Beton-, -werkstein, Keramik, Kunststoff oder Naturstein sowie Metallen sind unzulässig.

#### 4.2 Dachgestaltung

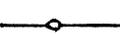
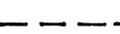
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 31 - 35°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden.

4.3 Dachgauben sind bis zu einer Größe von 1,30 x 1,40 m, im stehenden Format, zulässig. Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m, die Traufen der Dachgauben zueinander mindestens einen Abstand von 1,00 m haben. Dachüberstände sind auf ein konstruktiv notwendiges Maß zu beschränken.

4.4 Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

- 4.4 Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen.
  - 4.5 Gerätehäuschen sind bis zu einer max. GR = 8 qm und einer max. Wandhöhe H = 2,50 m zulässig.  
Die Häuschen sind zu umpflanzen.
  - 4.6 Einfriedungen dürfen keine Sockel haben, die über das Gelände reichen.  
Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.  
Die maximale Höhe darf 1,20 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.
5. Freiflächen
- 5.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasenfugensteine oder wassergebundene Decken vorzusehen.
  - 5.2 Es sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
  - 5.3 Jedem Bauantrag ist ein nach den fachlich anerkannten Regeln auszuarbeitender Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### C. Hinweise

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenze
  - 2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 3.  Flurnummer
4. Wasserwirtschaftliche Hinweise
- 4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 4.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluß an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes München-Ost vor Bezug anzuschließen.  
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege und den Kreisheimatpflegern unverzüglich bekannt zu geben.
6. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
7. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen. Solaranlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde Grasbrunn und dem Landratsamt München zulässig.
8. Auf dem Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

## D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 45 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnG – vom 13.08.1998 bis 16.09.1998 öffentlich durch die Gemeinde Grasbrunn ausgelegt.

Siegel

Grasbrunn, 06.04.1999.....



.....  
Bürgermeister Wilhelm Dresel

2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.09.1998 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 45 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Grasbrunn, 06.04.1999.....

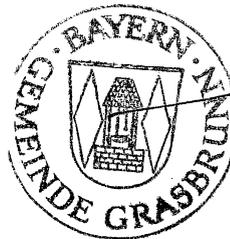


.....  
1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

3. Das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 45 gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG (in Verbindung mit § 2 Abs. 3 ZustVBau) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 16.10.1998 Az. 7.1.3 – BL 60/97.

Siegel

Grasbrunn, 06.04.1999.....



.....  
1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

4. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 07.04.1999.....  
ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom ~~7.4.99~~ bis ~~12.5.99~~ bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 45 ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 45 kann ab ~~7.4.99~~ auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Zimmer Nr. 12, Lerchenstraße 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel

Grasbrunn, 08.04.1999.....



.....  
1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

# **GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "HARTHAUSEN; PFRAMMERNER WEG"**

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

646/3 und 641/Teilfläche (Pframerner Weg)  
der Gemarkung Grasbrunn

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzung Allgemeine städtebauliche Zielvorstellung**

Der Bebauungsplan wird nach dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt und entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Neuausweisung handelt es sich um die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung.

Die Gemeinde Grasbrunn will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung im Südosten des Ortsteiles Harthausen - nach städtebaulichen Überlegungen schaffen.

- Abrundung der Bebauung entlang des Pframerner Weges (Südseite);
- Beibehaltung der bewährten Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur in den Ortsteilen Grasbrunn und Harthausen.
- Die Grund- bzw. Geschößfläche errechnet sich aus einer GFZ von ca. 0,30 und entspricht dem üblichen Maß der Nutzung in den Randbereichen des Ortsteiles Harthausen.

Im gesamten Plangebiet sollen etwa 4 Wohneinheiten entstehen.

Der Einwohnerzuwachs wird maximal ca. 12 Personen betragen, davon ca. 4 schulpflichtige Kinder.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die öffentliche Straße "Pframerner Weg" begrenzt. Im Osten und Süden des Plangebietes schließen sich unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

An der Westgrenze verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der die Erschließung der Flächen südlich des Plangebietes sicherstellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.450 qm. Es ist geplant, die Bebauung östlich des Plangebietes - entlang des Pframerner Weges - fortzusetzen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht diese Entwicklung vor. Aus diesen Gründen wird die geplante Ortsrandeingrünung auf eine Breite von 3,00 m festgesetzt, da es sich um eine temporäre Eingrünung handelt.

Die Entfernung vom Baugebiet zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinien 211 und 240 nur Schülerverkehr und HVZ, nicht Sa,So	ca. 350 m
Haltepunkt Baldham (S5)	ca. 4.500 m
Katholische Kirche St. Andreas	ca. 400 m
Evangelische Stephanuskapelle	ca. 5.500 m
Lebensmittelgeschäft in Grasbrunn	ca. 3.000 m

Das Gelände ist unbebaut und unbepflanzte; der Grundwasserspiegel liegt ca. 22 m unter Geländeoberfläche.

Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter mit einer dünnen Braunerde-schicht. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine Maßnahmen erforderlich.

### C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist durch den vorhandenen Pframmerner Weg sichergestellt. Der öffentliche Weg ist asphaltiert; die Straßenbreite ist ausreichend dimensioniert.

Der Verkehr wird über die Kreisstraße M 25 ("Hauptstraße") in Richtung Norden, Bundesstraße B 304, sowie nach Süden, zur St. 2079 (Glonner Str.) abfließen.

Es ist folgender Stellplatznachweis zu führen: 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 2 Stellplätze erforderlich. Der Stellplatznachweis ist auf eigenem Grundstück zu führen.

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene Anlage des Abwasserzweckverbandes München - Ost sichergestellt.
- Die Beseitigung der Abfälle wird durch private Müllabfuhr im Auftrag der Gemeinde Grasbrunn durchgeführt.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.
- Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Ein gemeindlicher Kindergarten befindet sich am Grasbrunner Weg in Harthausen.

Nordöstlich des Plangebiets, an der Wolfersberger Straße befindet sich ein Kinderspielplatz mit Rodelhügel.

Die Grundschule und das Bürgerhaus mit Gemeindebücherei sind im Süden Neu-keferlohs (Birkenstraße bzw. Leonhard-Stadler-Str.) vorhanden.

An der Gartenstraße in Harthausen befindet sich das Ortsteil-Bürgerhaus.

Im Zentrum Harthausens ist die Kath. Kirche St. Andreas und im Ortsteil Neu-keferloh die Evang. Stephanuskapelle (Gartenstr.) situiert.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Grasbrunn und Neu-keferloh.

#### D. Bauliche Gestaltung

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, werden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichen Punkten festgelegt. Eine Uniformität wird somit vermieden.

#### E. Grünordnung

Eine intensive Begrünung der Grundstücke ist das Ziel der Grünordnung. Sträucher und Hecken sollen zu einer Durchgrünung des Plangebiets führen.

Die 3m breite Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze hat nur eine temporäre Funktion. Der FNP-Entwurf weist östlich des Plangebiets Wohnbauland aus.

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

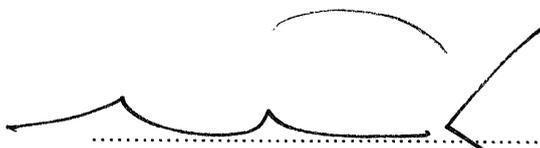
#### F. Immissionsschutz

Im Anschluß an das Plangebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

#### G. Sonstiges

Auf dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

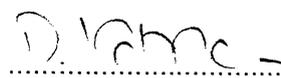
Neukeferloh, den 06.04.1999.....

  
.....  
1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

Neukeferloh, den 29.07.1997

30.06.1998

29.09.1998

  
.....  
Planfertiger