

HALLE GEPLANT  
TH 4-4,5

II/330

II/260

PRIVATWEG

Gartenstraße

Bürgerh.

ÖFFENTL. GEHWEG



M 1:1000

Planungsgruppe Gern  
8000 München 19  
Malsenstraße 66  
Telefon (089) 1575449

MÜNCHEN, DEN 30.6.1987

LANDWIRTSCHAFTL.  
BETRIEB

GEMEINDE  
LANDKREIS

GRASBRUNN  
MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN  
AM SCHWABLWEG, HARTHAUSEN

umfassend die Flächen und Teilflächen der Flurnummern

613T, 622T, 622/1, 626T, 630T, 630/3, 630/1T, 630/2T, 721/3, 730T  
und 730/4

Gemeinde Grasbrunn			
08. SEP. 1988			

gefertigt am: 21.03.1986  
geändert am: 30.10.1986  
geändert am: 16.01.1987  
geändert am: 28.04.1987  
geändert am: 30.06.1987

Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.

Bebauungsplan rechtskräftig seit 26.08.88

Landratsamt München  
Im Auftrag

Bestandteile des Bebauungsplans sind

- Planzeichnung
- Satzungstext mit Festsetzungen  
und Hinweisen

~~Beckerbauer~~

PLANFERTIGER:

ARBEITSGEMEINSCHAFT

WALTER MAURUS ARCHITEKT BDB  
8011 HOHENBRUNN DORFSTRASSE 4  
TELEFON 08102/3141

PLANUNGSGRUPPE GERN  
8000 MÜNCHEN 19 MALSENSTR. 66  
TELEFON 089/157 5449

Die Gemeinde GRASBRUNN

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als



## S A T Z U N G

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das gesamte Bauland ist als Dorfgebiet i.S. des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- b) **NG** Bestehendes Nebengebäude; es darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Tierhaltung ist ebenfalls untersagt. Eine Nutzung i.S. des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist zulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. In den Parzellen 1-9 ist das 1.Obergesch. als Dachgeschosß auszubilden.
- b) **260** Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern je Bauraum; z.B. höchstens 260 m<sup>2</sup> zulässig.
- c)  Geschoßflächenzahl als Höchstwert, festgesetzt mit 0,30
- d)  Abgrenzung von Grundstücken mit unterschiedlichem Maß der Nutzung.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

- a)  Baugrenze
- b)  Baulinie
- c) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m<sup>2</sup>.

- c) Auf der Fl.Nr. 721/3 ist die Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit dies die Planfestsetzung zuläßt.

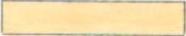
## 5. Gestaltung

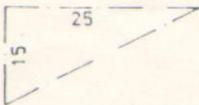
- a) Als Dachform sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30-40° zulässig.  
Für gewerblich genutzte Gebäude kann die Dachneigung 22-30° betragen.
- b)  vorgeschriebene Firstrichtung
- c) Die Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden auf max. 1,0 m beschränkt. Im Bereich von Balkon- und Eingangsüberdachungen ist eine Ausnahme der Dachüberstände zulässig.
- d) Für die Dacheindeckung sind nichtengobierte ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- e) Gauben sind nur als Giebelgauben und nur bis zu einer Breite von max. 1,30 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Dachseite sind bis zu 2 liegende Dachfenster mit einer maximalen Fensterfläche von 0,80 m<sup>2</sup> erlaubt.
- f) Kniestöcke sind oberhalb des Erdgeschosses nur bis zu einer Konstruktionshöhe von 1,25 m über der Geschoßrohdecke zulässig.
- g) Die Höhe der Oberkante der Kellergeschoßrohdecke, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Straßennitte darf 0,30 m nicht überschreiten. Abgrabungen sind unzulässig.
- h) Als Materialien der Außenwände sind nur ruhiger, heller Putz sowie Holz und Holzverkleidungen zugelassen. Die Verwendung von Asbestzementplatten und Glasbausteinen ist untersagt.
- i) Doppelhäuser sind in Material und Gestaltung jeweils einheitlich herzustellen.
- k) Gerätehäuschen aus Holz sind bis zu einer max. Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup>, Pergolen bis zu einer max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- l) Passive Solaranlagen:
- Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Vorbauten i.S. des Art. 6 (3) BayBO als Ausnahme zulässig.
  - Sonnenkollektoren sind nur an Gebäudefassaden und als Ausnahme auf Dachflächen zulässig.
  - Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.
- m) Einzelantennen sind zulässig.

## 6. Einfriedungen

- a) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur als sockellose, naturfarbene Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- b) Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin sind als sockellose Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von ebenfalls 1,0 m auszuführen.
- c) Sämtliche Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

## 7. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrbahn
- b)  Gehweg
- c)  Straßenbegleitgrün
- d)  Straßenbegrenzungslinie

- e)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.  
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

- f) Zur Straßenraumgestaltung:

Der Ausbau des Schwablwegs erfolgt in einer Weise, daß ein dörflicher Gesamteindruck entsteht (keine Hochborde, gliedernde Baumpflanzungen ca. alle 20 m entlang der Südseite).

Der Straßenraum der nördlich vom Schwablweg abzweigenden Stichstraße wird niveaugleich ausgebaut und durch Pflasterrinnen bzw. -streifen gegliedert.

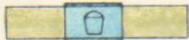
## 8. Garagen

- a)  Flächen für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

- b) Soweit Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang errichtet werden, sind sie in Höhe, Dachform und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
- c) Garagen müssen an ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,0 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,0 m betragen.
- d) Die Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- e) Aneinander grenzende Zufahrten sind durch einen Grünstreifen zu gliedern.
- f) Doppelstockgaragen sind nicht zulässig.

### 9. Grünordnung

- a)  Öffentlicher Spielplatz für 3-6jährige nach DIN 18034

Für den Spielplatz ist die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu beachten (LUMBL. Nr. 7/8 vom 27.8.1976).

- b)  Bäume zu erhalten

-  Bäume zu pflanzen

- c) Abweichungen von der räumlichen Anordnung der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Beibehaltung der nachfolgend festgesetzten Pflanzdichte zulässig.
- d) Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum bodenständiger Art mit einem Stammumfang von 0,18 m - 0,20 m kommt. Mindestens 5 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind anzurechnen.

Großbäume, gemischt gepflanzt (Solitär-bzw. Alleebäume) Höhe ca. 3,0 m - 5,0 m

*Tilia cordata* (Winterlinde)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

*Betula pendula* (Weißbirke)

Obstbäume als Hochstämme

Heimische Sträucher entlang der Straßenfront und als Wegebegrenzung sowie an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Corylus avellana* (Haselnuß)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Ligustrum vulgare* (Rainweide)

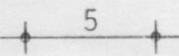
*Viburnum lantana* (Schneeball)

sowie 20 % Blütenesseln

- e) Für jedes Grundstück ist im Rahmen der Baugenehmigung ein gesonderter Begrünungsplan vorzulegen.

- f)  Private Fläche für Ortsrandeingrünung, durchgehend bepflanzt mit mindestens 1,50 m hohen Sträuchern (zweireihig) und Laubbäumen heimischer Art nach Maßgabe der Festsetzung 9.d.

## 10. Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
- b) R=8 Kurvenradius in Metern, gemessen am Fahrbahnrand, z.B. 8 m
- c) TH 4-4,5 Die Traufhöhe der geplanten Halle auf Fl.Nr. 721/3 und 730T ist auf 4,0-4,5 m festgesetzt.

## 11. Immissionsschutz

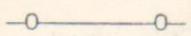
- a) Die an der Giebelseite des Baukörpers von Parzelle 4 angeordneten Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämmmaß 35-39 dB).
- b) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Bl. 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.
- Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- c) Bezüglich der auf Fl.Nr. 721/3 und 730T geplanten Halle werden folgende Schallschutzanforderungen festgesetzt:

Die Halle ist unmittelbar, ohne Schalldurchlaß an das bestehende Werkstattgebäude anzuschließen und mit einer Mindestlänge, gerechnet ab westlicher Baulinie, von 30 m auszuführen.

Die Süd-, Ost- und Westseite der Halle sind als geschlossene Wandflächen mit einem Gesamtschalldämmmaß von mind. 25 dB auszuführen.

Türen, Tore, zu öffnende Verglasungen, Abluftöffnungen und sonstige immissionsleitende Einbauten sind auf den vorgenannten Seiten und der südlichen Dachfläche der Halle unzulässig.

B. HINWEISE

- a)  Bestehende Grundstücksgrenze
- b)  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- c)  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- d)  Bestehendes Hauptgebäude
- e)  Bestehendes Nebengebäude
- f)  Zum Abbruch vorgesehener Gebäudeteil
- g) 730/4 Flurnummer, z.B. 730/4

h) Zum Immissionsschutz:

Durch die im Umgriff des Plangebiets situierten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen innerhalb des Baugebiets kommen.

Lärmemissionen können von dem nordöstlich des Plangebiets gelegenen Grundstück Fl.Nr. 721/3 bzw. 730T (Fa. Schreiner) ausgehen.

Im Nordbereich des Plangebiets ist aufgrund des von der Zornedinger Straße einfallenden Verkehrslärms mit Überschreitungen der für MD maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, E. April 1982) zu rechnen.

Aufgrund dessen sollten auf den Nordfassaden und den entsprechenden Dachflächen der auf Fl.Nr. 721/3 situierten Wohngebäude nach Möglichkeit keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) angeordnet werden.

i) Zur Wasserver- und Entsorgung:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist aus jedem einzelnen Bauvorhaben zu versickern, nachdem es in einer Dreikammerausfallgrube gemäß DIN 4261 behandelt wurde. Gewerbliche Abwässer dürfen nicht eingeleitet werden.

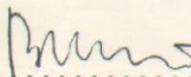
Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind pro Wohneinheit mindestens 400 m<sup>2</sup> Nettogrundstücksfläche erforderlich.

In der geplanten Abstellhalle (Fa. Schreiner) darf kein Abwasser anfallen; der Einbau sanitärer Einrichtungen ist untersagt.

Für die erweiterte Nutzung auf der neu zu erwerbenden Grundstücksfläche darf kein gewerbliches Abwasser anfallen.

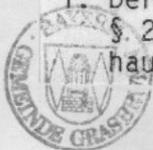
Auf Fl.Nr. 721/3 darf auch künftig nur aus 2 Wohnungen häusliches Abwasser und das Abwasser von maximal 8 Beschäftigten anfallen.

Hohenbrunn/München, den s. Fassungsdatum

  
.....  
(Entwurfverfasser)  
  
ARCHITECTURUS  
WALTHER  
Dorfstr. 4 · Tel. 089 102 3141  
8011 HOHENBRUNN  
69 256  
BEREICH ARCHITEKTUR  
BEREICH RECHTS  
BEREICH VERWALTUNG  
BEREICH WIRTSCHAFTSRECHT  
BEREICH VERKEHR  
BEREICH SONSTIGES

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 BBauG vom 26.05.1987 bis 26.06.1987 im Foyer des Rathauses Neukeferloh öffentlich ausgelegt.



Neukeferloh, den 08.09.1988

(Siegel) W. Dresel  
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Grasbrunn hat mit Beschluß vom 30.06.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Neukeferloh, den 08.09.1988

(Siegel) W. Dresel  
(1. Bürgermeister)

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Absatz 1 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch (ZustVBauGB) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 20.07.1988 Nr. 7b/76-BL 21/86.

Neukeferloh, den 08.09.1988

(Siegel) W. Dresel  
(1. Bürgermeister)

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.08.1988 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 26.08.1988 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Zimmer 12 (Bauabteilung) eingesehen werden.

Neukeferloh, den 08.09.1988

(Siegel) W. Dresel  
(1. Bürgermeister)

5. Wegen Verfahrensfehler (Ausfertigungsmangel) durch erneute Bekanntmachung und Anschlag an Amtstafeln am 15.09.2010 gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 26.08.1988 in Kraft gesetzt.



Neukeferloh, den 16.09.2010

Klaus Korneder  
Erster Bürgermeister