



WA	II
SD	GFZ 0,4
GRZ 0,3	FD

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 3199  
 Maßstab 1 : 1000  
 Vergrößerung aus 1 : 5000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung Grasbrunn  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.  
 Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

München, den 17.11.17  
 Vermessungsamt München

i.A.

Zur Bedienung

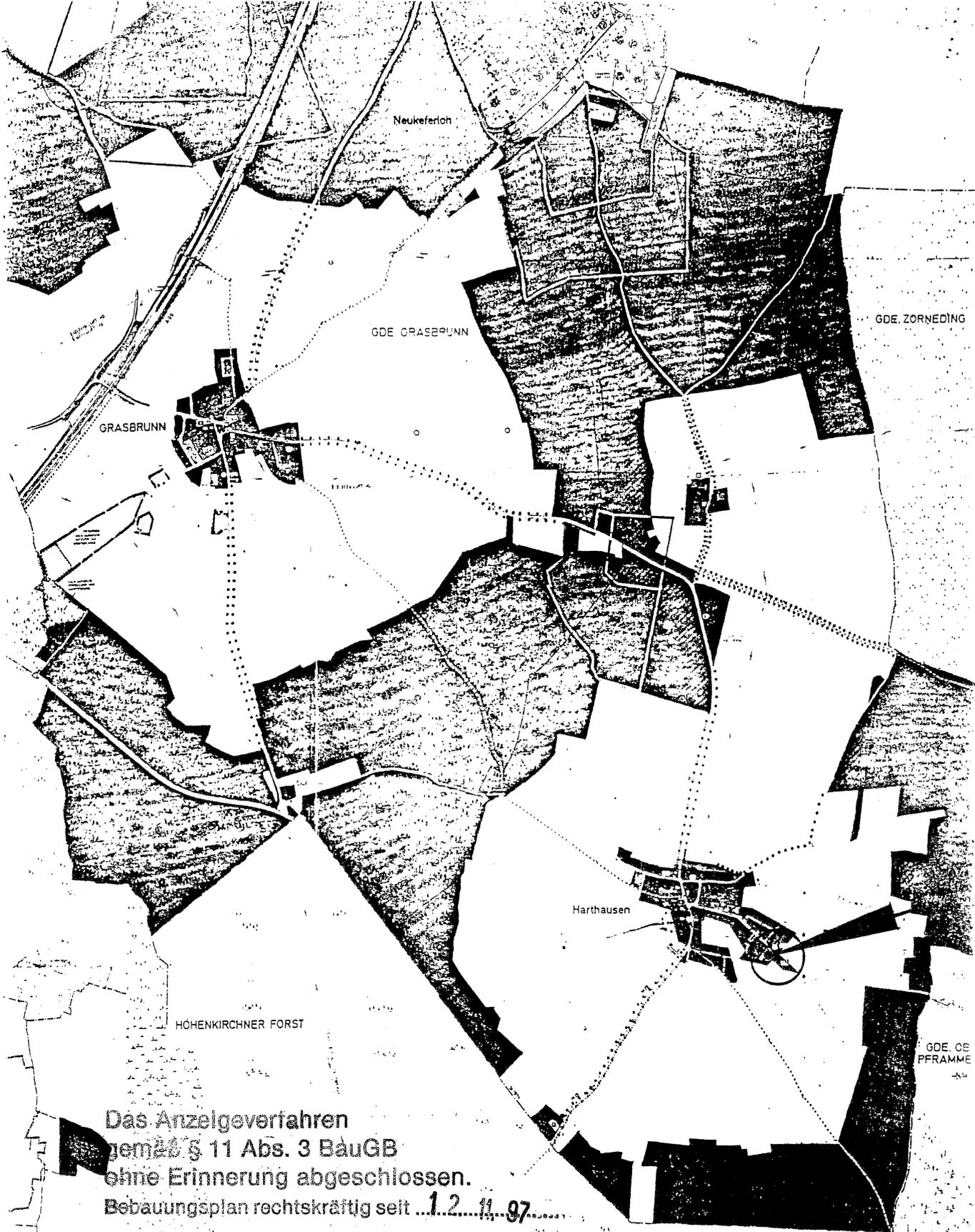
Grundbuchamt des Bezirksamtes München-Neuhausen, 28.01.1997, 24.06.1997, 30.09.1997

**GEMEINDE GRASBRUNN  
 LANDKREIS MÜNCHEN**

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30  
 HARTHAUSEN, ANDREAS-HÄUSLER-/WOLFERSBERGER STRASSE

NEUKEFERLOH  
 B. Kersch





Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.  
Bebauungsplan rechtskräftig seit ...1.2.11.97...

Landratsamt München  
Im Auftrag

*Klimke*

## **GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN**

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30  
HARTHAUSEN, ANDREAS-HÄUSLER-/WOLFERSBERGER STRASSE

# **GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN**

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Harthausen, Andreas-Häusler-/Wolfersberger Straße" - Grünordnungsplan**

umfassend die Flurnummern

732/20, 732/21, 732/25, 732/26, 732/27, 732/36, 732/37, 732/38 und 732/39  
der Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Rolf Katzendobler, Architekt VDA

Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon + Telefax 089/4604693

### **Inhalt:**

#### **Satzungstext**

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

#### **Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Harthausen, Andreas-Häusler-/Wolfersberger Str."

#### **SATZUNGSTEXT**

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BAUGB); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 1 und 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als **S A T Z U N G**.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 30

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie

### 3.0 Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Baugrenze

- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

- 3.3  Garagen-Zufahrten

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

- 3.5  SD = Satteldach

- 3.6  vorgeschriebene Firstrichtung

- 3.7  Grundflächenzahl, z.B. GRZ = 0,30

- 3.8  Geschoßflächenzahl, z.B. GFZ = 0,40

- 3.9  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4.0 Grünordnung

- 4.1  Vorhandener Baumbestand

- 4.2  Geplanter Baumbestand

- 4.3  Vorhandener Heckenbestand

- 4.4  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 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 30.

1.1 Das Planungsgebiet 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 Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig.

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 werden an der Andreas-Häusler-Str. 566,00 m ü. NN. und an der Wolfersberger Str. 566,40 m ü. NN. festgesetzt.

### 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 Garagen ist ein Stauraum von 5,0 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 25 - 35°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden.

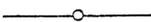
4.3 Dachgauben sind bis zu einer Größe von 1,30 x 1,40 m, im stehenden Format, zulässig. Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m, die Traufen der Dachgauben zueinander mindestens einen Abstand von 1,00 m haben. Dachüberstände sind auf ein konstruktiv notwendiges Maß zu beschränken.

- 4.4 Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen.
- 4.5 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, der nach Rücksprache mit dem Landratsamt München, Gartenbau, anzufertigen ist.

## C. Hinweise

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |            | Bestehende Grundstücksgrenze   |
| 2.  | 732/20  | Flurnummer   |
| 3.  | E   | Eigentümerweg  |
| 4.  |            | Vorhandene Gebäude   |
| 5.  |            | Vorhandene Nebengebäude  |
| 6.  | 566,40<br> | Geländeoberfläche über NN, z.B. 566,40 m ü. NN., außerhalb des Plangebiets |
| 7.  |            | Kinderspielplatz für Kinder 12 Jahre, außerhalb des Plangebiets            |
| 8.  |            | Rodelhügel, außerhalb des Plangebiets                                      |
| 9.  |            | Wertstoffsammelstelle, außerhalb des Plangebiets                           |
| 10. |            | Umformerstation, außerhalb des Plangebiets                                 |

11. Wasserwirtschaftliche Hinweise
  - 11.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 11.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluß an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes München-Ost vor Bezug anzuschließen.  
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
12. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSCHG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege und den Kreisheimatpflegern unverzüglich bekannt zu geben.
13. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
14. 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.
15. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

#### D. Verfahrenshinweise für Bebauungspläne

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 30 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.1997 bis 27.08.1997 öffentlich durch die Gemeinde Grasbrunn mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zum Vorbringen von Bedenken und Anregungen im Rathaus Neukeferloh ausgelegt.



Grasbrunn, den 10.11.1997

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

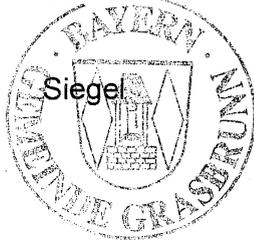
2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 30.09.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 30 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Grasbrunn, den 10.11.1997

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

3. Das Anzeigeverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 31.10.1997 Nr. 7.2-BL 10/97.



Grasbrunn, den 10.11.1997

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12.11.1997 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 12.11.1997 bis 17.12.1997 bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 kann ab 12.11.1997 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Zimmer 12, Lerchenstraße 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.



Grasbrunn, den 13.11.1997

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

# GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30, "HARTHAUSEN, ANDREAS-HÄUSLER-/WOLFERSBERGER STRASSE"

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

Flur Nr. 132/20, 732/21, 732/25, 732/26, 732/27, 732/36, 732/37, 732/38  
und 732/39

der Gemarkung Grasbrunn

### A. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Bebauungsplan entwickelt sich bzgl. der Art der Nutzung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan .

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

- Beibehaltung der bewährten Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur, Einzel- und Doppelhäuser.
- Unter Berücksichtigung der Dichte in der unmittelbar angrenzenden Siedlung an der Garten-/Blumenstraße, (Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Harthausen) wird eine GFZ von 0,40 festgesetzt.
- Die festgesetzten Grundflächen basieren auf einer GRZ = 0,30. Da die Grundstücke größtenteils lange Zuwegungen sowie teilweise Doppelgaragen und Gerätehäuschen aufweisen, ist eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundfläche zulässig. Die Überschreitungen haben auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringe Auswirkungen, da offenes Pflaster und wassergebundene Decken festgesetzt wurden. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen bzw. die erforderlichen Stellplätze könnten nicht geschaffen werden.
- Die Anzahl der Wohnungen wird auf eine Wohneinheit sowie eine Einliegerwohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß familiengerechte Wohnungen geschaffen bzw. erhalten werden. Mit der zulässigen Einliegerwohnung wird sichergestellt, daß eine abgeschlossene Wohneinheit für Familienangehörige (Senioren, junge Familien etc.) möglich ist.
- Aufgrund der Erhöhung des Maßes der Nutzung ist mit keinem zusätzlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen. Die Infrastruktur ist ausreichend.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Andreas-Häusler-Straße, im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung, im Süden durch die Wolfersberger Straße und im Osten durch den Kinderspielplatz begrenzt.

Das gesamte Plangebiet beträgt ca. 6.300 m<sup>2</sup>.

Das Gelände ist eben.

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

## C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist durch vorhandene Straßen sichergestellt.

Die Haupteerschließungswege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet.
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch private Müllabfuhr im Auftrag der Gemeinde Grasbrunn.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien 211 nach Neubiberg S-Bf und 240 nach Vaterstetten S-Bf/Haar) erreichbar. Die Linien verkehren nur von Mo-Fr zu HVZ und im Schülerverkehr.

Der Haltepunkt Baldham der S-Bahnlinie 5 ist etwa 5 km vom Plangebiet entfernt.

Im Nordwesten von Harthausen wurde von der Gemeinde ein 3-gruppiger Kindergarten erbaut.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Kinderspielplatz mit Rodelhügel für Kinder bis 12 Jahre.

Die Grundschule und das Bürgerhaus sind in Neukeferloh situiert. Das Harthäuser Bürgerhaus liegt an der Gartenstraße.

Im Zentrum von Harthausen ist die Kath. Kirche St. Andreas und in Neukeferloh die Evang. Stephanuskapelle situiert.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Zentrum von Neukeferloh sowie im Gemeindeteil Technopark. Der nächste Lebensmittelladen für den täglichen Bedarf wurde im Osten Grasbrunns, ca. 3500 m vom Plangebiet entfernt, errichtet.

Folgender Stellplatznachweis ist bei Neubauten bzw. bei Gebäudeerweiterungen 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> 2 Stellplätze erforderlich.

#### D. Bauliche Gestaltung

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, wurden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichsten Punkten festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse lehnt sich an die umliegende Bebauung an und ist in Harthausen ortsüblich.

#### E. Grünordnung

Die Grundstücke sind größtenteils bereits bebaut und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 begrünt. Aus diesem Grunde wird keine Pflanzliste festgesetzt.

Um bei Neubauten eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird ein Freiflächengestaltungsplan bei Bauantragsstellung verlangt, in dem die Vorstellungen des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

#### F. Immissionsschutz

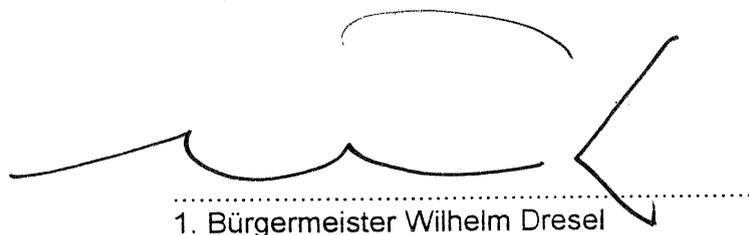
Im Anschluß an das Plangebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen.

#### G. Sonstiges

Auf dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Neukeferloh, den 10.11.1997.....

Neukeferloh, 29.10.1996  
28.01.1997  
24.06.1997  
30.09.1997

  
.....  
1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

  
.....  
Planfertiger