



BEBAUUNGSPLAN NR. 43

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**ORTSTEIL NEUKEFERLOH,
NÖRDLICHE SAARLANDSTRASSE, NORDWESTLICHE
GARTENSTRASSE, LERCHENSTRASSE, SÜDLICHE
DIANASTRASSE, HUBERTUSSTRASSE, AMSELSTRASSE
UND GRÜNLANDSTRASSE**

M 1/1000



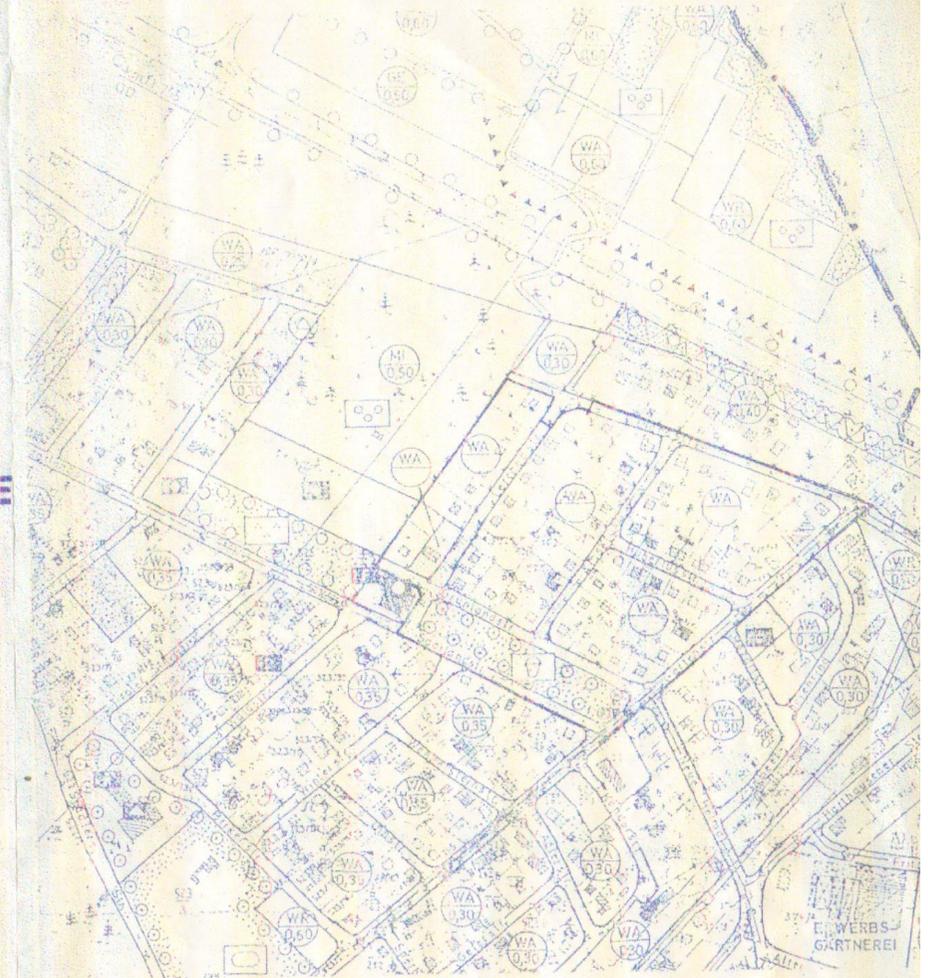
2889, 2902

PLANFERTIGER:
NEUKEFERLOH, 27.06.1915

05.12.1902

29.04.1997 30.09.1997

ROLF OTTENDORFER
DIP.-ING. (FH) ARCHITECT V/A
HARTHÄUSENER STRASSE 13
NEUKEFERLOH - 85630 GRASBRUNN
TELEFON + TELEFAX 0 89 / 4 60 46 93



**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

Bebauungsplan Nr. 43, Neukeferloh, für den Bereich
- nördliche Saarlandstraße (ab Lerchenstraße bis zur Gartenstraße),
- nordwestliche Gartenstraße (ab Saarlandstraße bis Dianastraße),
Lerchenstraße (ausgenommen Rathaus), südliche Dianastraße,
Hubertusstraße, Amselstraße und Grünlandstraße.

- Grünordnungsplan

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 19. 11. 97

GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

Landratsamt München
im Auftrag

Blimbe

Bebauungsplan Nr. 43, Neukeferloh, für den Bereich
- östliche Saarlandstraße (ab Lerchenstraße bis zur Gartenstraße),
- nordwestliche Gartenstraße (ab Saarlandstraße bis Dianastraße),
Lerchenstraße (ausgenommen Rathaus), südliche Dianastraße,
Hubertusstraße, Amselstraße und Grünlandstraße.

- Grünordnungsplan

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

523/49, 525/99, 525/110, 525/189 (alle Saarlandstraße/Teilfläche),
525/96, 525/108 (alle Grünlandstraße/Teilfläche),
525/56, 525/70, 525/105, 525/141, 525/150 (alle Dianastraße/Teilfläche),
525/71, 525/104 (alle Amselstraße/Teilfläche)
525/72, 525/98 (alle Lerchenstraße/Teilfläche)
525/107 (Hubertusstraße)
525/106, 525/138, 525/187, 525/188, 525/190 (alle Gartenstraße)
526/7 (Gartenstraße/Teilfläche)

525/73, 525/109, 525/77, 525/113, 525/111, 525/60,
525/89, 525/194, 525/133, 525/132, 525/125, 525/118,
525/117, 525/116, 525/59, 525/87, 525/88, 525/101,
525/103, 525/102, 525/86, 525/134, 525/135, 525/136,
525/4, 525/74, 525/95, 525/83, 525/84, 525/85,
525/114, 525/115, 525/112, 525/58, 525/68, 525/94,
525/69, 525/130, 525/129, 525/127, 525/128, 525/192,
525/123, 525/121, 525/122, 525/119, 525/120, 525/156,
525/49, 525/48, 525/176, 525/131, 525/124, 525/163,
525/196, 525/79, 525/81, 525/80, 525/78, 525/3,
525/57, 525/82, 525/100, 525/90, 525/91, 525/92 und 525/93

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

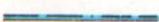
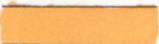
Begründung zum Bebauungsplan /Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 43

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 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 2. |  | Geschoßfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß, z.B. 400 m ² |
| 3. |  | Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß, z.B. 360 m ² |
| 4. | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse |
| 5. |  | Baugrenze |
| 6. | SD | Satteldach |
| 7. |  | vorgeschriebene Firstrichtung |
| 8. |  | Trafo-Station |
| 9. |  | Fläche für Spielanlage, Größe ca. 100 m ²
Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre,
Ausstattung nach DIN 18034 |
| 10. |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |

- | | | |
|------|---|---|
| 11. |  | Öffentliche Parkbucht |
| 12. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 13. |  | Straßenbegleitgrün |
| 14. |  | Öffentliche Grünfläche |
| 14.1 |  | Zweckbestimmung: Parkanlage |
| 15. |  | Private Grünfläche, Hausgarten |
| 16. |  | Kurvenradius in Metern, z.B. 6 m |
| 17. |  | vorhandene und zu erhaltende Bäume |
| 18. |  | zu pflanzende Bäume |
| 19. |  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| 19.1 |  | Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich, nur für Linienbusse |
| 20. |  | Bus-Haltestelle |
| 21. |  | Fußgänger-Übergang |
| 22. |  | Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m |
| 23. |  | Abgrenzung des Maßes der Nutzung |
| 24. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans |
| 25. | FW | Gehweg |
| 26. |  | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze |

B Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 181 B 30 vom 04.02.1931, Nr. 118/B/32 vom 26.09.1933, Nr. IV/ 1 B I 59/51 vom 19.11.1951, Nr. IV/1 B I 22/52 vom 29.12.1953 und Nr. IV/1 B I 72/59 vom 17.02.1960
- 1.2 Das Plangebiet nördlich der Grünlandstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen i. S. des § 4 (3), Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.3 Das Gebiet südlich der Grünlandstraße ist als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Rodelhügel ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Pro Doppelhaushälfte- oder Reihenhaus sind maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig.

Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der Höhe der baulichen Anlagen.

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

3. Bauweise

Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschößwohnungsbauten zulässig.

Bei Bauräumen, die sich auf zwei oder mehrere Grundstücke erstrecken, sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

4. Stellplätze und Erschließung
 - 4.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen berechnet sich die Stellplatzanzahl wie folgt:

Für eine Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	= 1 Stellplatz
für eine Wohnung bis 75 m ²	= 1,5 Stellplätze
für Wohnungen darüber hinaus	= 2 Stellplätze

Bei Tiefgaragen müssen mindestens 10% der Tiefgaragen-Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze ausgewiesen werden.
 - 4.2 Die Entlüftung der Tiefgaragen hat über das Dach des jeweils höchsten angrenzenden Baukörpers zu erfolgen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rampenbauwerken zu versehen, deren Decken und Wände schalldämmend auszukleiden sind.
 - 4.3 Der Mindeststauraum vor Garagen von 5,00 m, als Besucherstellplatz, ist einzuhalten.
5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1 Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zugelassen.
Waschbeton und Kunststoffverkleidungen oder künstlich strukturierte Betonplatten sowie stark gemusterte oder mit Glimmer versetzte Putzarten sind nicht zulässig.
Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (OKFF) darf bei neu zu errichtenden Gebäuden maximal 30 cm (Sockelhöhe) betragen. Bezugspunkt ist OK-Fahrbahnmitte. Sockel dürfen nicht farbig abgesetzt werden.
 - 5.2 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschoßausbauten sind Dächer mit einer Dachneigung von 31° - 35° zulässig.
 - 5.3 Es sind Satteldächer mit mittigem First für die Hauptbaukörper zu errichten. Die Firstrichtung ist in Gebäudelängsrichtung anzuordnen.
 - 5.4 Als Dachdeckung sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Betondachsteine zulässig.
 - 5.5 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind 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.

- 5.6 Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m, deren Abstand untereinander mindestens eine Gaubenbreite betragen.
- 5.7 Die Summe der Breite aller Gauben bzw. Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Gaubeneindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen bzw. Betondachsteine, passend zum Hauptdach, sowie Verblechungen und seitliche Verglasungen zulässig.
- 5.8 Zwerchgiebel bis 3,00 m Breite sind zulässig.
- 5.9 Dachüberstände an den Traufseiten sind bis zu maximal 0,80 m zulässig. Dachüberstände an den Giebelseiten sind bis zu maximal 0,60 m zulässig.
- 5.10 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 Loggien, Balkone und Pergolen.
Die den Bauraum überschreitenden untergeordneten Bauteile dürfen maximal 1/3 der jeweiligen 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 Geschöß erstrecken.
- 5.11 Wintergärten dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen. Sie sind bis zu einer Größe von maximal 20 m² Grundfläche zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,50 m beschränkt. Sie sind auf die GF anzurechnen.
Sie sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.
- 5.12 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. Vordächer sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktion oder als Holzkonstruktion auszuführen.
- 5.13 Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbargrundstück als hell verputzte Wandscheibe und Blechabdeckung auszuführen.
- 5.14 Für Gerätehäuschen gelten folgende Festsetzungen:
- Holz- oder rotbraune bzw. grüne Metallhäuschen mit einem umbauten Raum bis maximal 15 m³.
- Für das Dach dürfen nur rote oder rotbraune Materialien oder Blecheindeckungen verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.
- Die Häuschen sind zu umpflanzen.

- 5.15 Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.
- 5.16 Solaranlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde Grasbrunn und dem Landratsamt München zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans/Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt ist.
- 6.2 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind neu zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen.
Als neu zu pflanzende Bäume, insbesondere in den ausgewiesenen rückwärtigen Grünflächen (Hausgärten), sind Bäume des Labkraut - Eichen - Hainbuchenwaldes (Eiche, Hainbuche, Linde, Buche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Kirsche, Wildbirne, Birke) oder hochstämmige Obstbäume zulässig.
Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen.
- 6.3 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.
- 6.4 Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist über die durch Planzeichen gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume hinaus mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 6.5 Der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei kleinkronigen Bäumen etwa 4-6 m, bei großkronigen Bäumen etwa 7 - 10 m betragen.

Baumarten:

Hainbuche	schlank und
Feldahorn	hochwüchsig
Eberesche	hochwüchsig
Birke	aber breiter
Linde	
Buche	
Esche	
Eiche	

Sträucher:

Hartriegel
Weißdorn
Haselnuß
Schlehndorn
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Liguster

Alle heimischen Obstbäume

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baum-
schulen zu entsprechen.

- Großkronige Bäume: 4xv STU 25-30, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.
- Kleinkronige Bäume: 3xv STU 16-18, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.

6.6 Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, deren maximale Höhe 1,25 m betragen darf, zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen. Die straßenseitigen Zäune sind als Maschendraht- oder Staketenzaun auszuführen.

6.7 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind vorzusehen:

- | | |
|--|--|
| a) für Stellplätze,
Garagen-Zufahrten
und öffentliche Park-
buchten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, Rasensteine |
| b) für Gehwege auf
Grundstücken | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, wassergebundene Decke |

7. Immissionsschutz

7.1 Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen so gegen den Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 30 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 27/19). Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung über vorgebaute Wintergärten, die schallabsorbierend ausgekleidet sein müssen (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,8 bei 1 kHz) oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen.

7.2 Die Einhaltung der Anforderungen unter Ziff. B.7.1 ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.

7.3 Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Vorhandene Gebäude
3.  Abzubrechende Gebäude bzw. Gebäudeteile
4.  Bus-Wartehäuschen
5.  Vorhandene Stellplätze
6. 525/4 Flurnummer
7. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M 1/1000 (Behelfsausgabe) gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
8. Im Planungsgebiet kommt es auf Grund des von der Bundesstraße B 304 und Garten-/Saarlandstraße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
9. Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 m unter der Geländeoberkante.
10. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.
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.
 - 11.3 Die Sickeranlagen sind nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Ausbautiefe der Sickerschächte soll dabei die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.

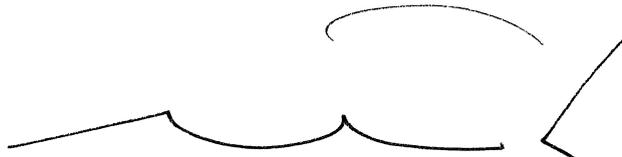
12. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen werden den Kreisheimatpflegern bekanntgemacht.
13. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet dem Fernmeldeamt 5 München so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.
14. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu Gasversorgungseinrichtungen einzuhalten.
15. Insbesondere für den Spielplatz südlich der Grünlandstraße ist auf die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu achten (MAbl. Nr. 21/1976), sodaß die Anpflanzung von giftigen Pflanzenarten vermieden wird.
16. Im Bereich zwischen Grünland- und Saarlandstraße befindet sich eine aufgefüllte Kiesgrube. Die Grube erstreckte sich von der Lerchenstraße bis maximal zur Einmündung Amselstraße. Altlasten sind nicht bekannt.
17. Durch den Zufahrtsverkehr zum Gasthof Eberherr ("Dianastuben") kann es zu negativen Lärmeinwirkungen im Plangebiet kommen.
18. Die Schutzzone beträgt je 1,00 m rechts und links zur Leitungssachse (110-kV-Kabeltrasse). Für den Baumschutz sind nach DIN 18 920 je 2,50 m einzuplanen. Der Schutzbereich ist von Bepflanzungen freizuhalten.

D. Verfahrenshinweise für Bebauungspläne

1. Der Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 43 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.1997 bis 16.07.1997 ortsüblich durch die Gemeinde Grasbrunn mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt.



Grasbrunn, den 18.11.1997



1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 30.09.1997 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 43 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Grasbrunn, den 18.11.1997



1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungspläne Nr. 43 gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 11.11.1997 Nr. 7.1.3-BL 63/95.

Siegel



Grasbrunn, den 18.11.1997



1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 43,

in Neukeferloh, Gemarkung Grasbrunn

- nördliche Saarlandstraße (ab Lerchenstraße bis zur Gartenstraße),
nordwestliche Gartenstraße (ab Saarlandstraße bis Dianastraße),
Lerchenstraße (ausgenommen Rathaus), südliche Dianastraße,
Hubertusstraße, Amselstraße und Grünlandstraße.**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen Allgemeine städtebauliche Zielvorstellung

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 05.03.1982 entwickelt.

Die Gemeinde Grasbrunn will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine detaillierte und umfassende Gebietsplanung im Ortsteil Neu-keferloh - nach städtebaulichen Überlegungen - schaffen.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Leitlinien standen

- Beibehaltung der offenen Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur folgende

Überlegungen im Mittelpunkt:

- Die Firstrichtungen in den einzelnen Quartieren bzw. Straßenzügen orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Giebelständige Bebauung: Amselstraße beidseitig
Lerchenstraße Ostseite
Hubertusstraße Südseite

Traufständige Bebauung: Hubertusstraße Nordseite
Grünlandstraße

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Dichte in Neukeferloh, errechnet sich die Geschoßfläche aus einer GFZ von 0,35.
- Nördlich des Rathauses, westlich der Einmündung Lerchen-/Grünlandstraße, berechnet sich die Geschoßfläche aus einer GFZ von ca. 0,46. Hier wäre - als Pendant zur vorhandenen Bebauung südlich der Saarlandstraße - ein weiterer Geschäftsbau (Apotheke o.ä.) möglich.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie dazu dienen jungen Einheimischen die Möglichkeit zu geben, in Neukeferloh eine Familie zu gründen.

Die Bauräume werden großzügig bemessen, um Befreiungen zu vermeiden.

Es bietet sich die Möglichkeit, entweder

1. an den Bestand anzubauen bzw. aufzustocken oder
2. im rückwärtigen Bereich, je nach Grundstückszuschnitt, ein zweites Gebäude zu errichten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Dianastraße, im Osten durch die Gartenstraße, im Süden durch die Saarlandstraße und im Westen durch die Bebauung westlich der Lerchenstraße begrenzt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Grünanlage mit Rodelhügel sowie ein Kinderspielplatz.

Das Plangebiet ohne Verkehrsflächen beläuft sich auf ca. 60.000 m². Die Fläche der Grünanlage beträgt ca. 7.500 m².

Die Entfernung vom Baugebiet zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinien 240 und 243 (Haltestelle Grünlandstraße)	im Plangebiet
Haltepunkt Vaterstetten (S 5)	i. M. ca. 1.000 m
Katholische Kirche St. Christophorus	ca. 400 m
Evangelische Stephanuskapelle	an der Ostgrenze des Plangebiets
Lebensmittelgeschäft und Metzgerei	ca. 300 m
Kindergarten, Schule	ca. 500 m
Bürgerhaus	ca. 500 m
Wertstoffhof	ca. 700 m

Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter Geländeoberfläche.

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

C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Gemeindestraßen ausreichend sichergestellt.

Der Hauptverkehr verteilt sich auf die innerörtlich wichtige Saarlandstraße zur Kreisstraße M 25 bzw. auf die Gartenstraße direkt zur Bundesstraße B 304.

Sämtliche Straßenzüge weisen auf beiden Seiten Gehsteige auf.

Zusätzliche Durchlässe für Fußgänger bieten sich im Bereich der Grünanlage zwischen Saarland- und Grünlandstraße. Hier sind zusätzliche Verbindungen in Richtung Süden vorhanden.

Bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m² 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m² 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Tiefgaragen müssen mindestens 10% der Tiefgaragenstellplätze oberirdisch als besucherstellplätze ausgewiesen werden.

Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ist der Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück zu führen.

Ein Mindeststauraum von 5 m ist vor den Garagen, als Besucherstellplatz, einzuhalten.

Trotzdem wird sich die Parkplatzsituation, insbesondere in der Hubertusstraße, im Zuge der Nachverdichtung verschärfen.

- 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 243 nach S-Bahnhof Haar und 240 nach Vaterstetten/Haar) gut erreichbar.

Kindergärten befinden sich in Neukeferloh und Harthausen.

Die Grundschule und das Bürgerhaus sind im Süden Neukeferlohs (Birkenstr. bzw. Leonhard-Stadler-Str.) vorhanden.

Im Zentrum Neukeferlohs ist die Kath. Kirche St. Christophorus und in der Gartenstraße die Evang. Stephanuskapelle (Gartenstr.) situiert.

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 festgelegt. Eine Uniformität wird somit vermieden.

Die Bauräume wurden großzügig gewählt, um Befreiungen zu vermeiden.

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

E. Grünordnung

Eine intensive Begrünung innerhalb der Quartiere zwischen Amsel- und Lerchenstraße sowie in den beiden Vierteln nördlich und südlich der Hubertusstraße ist das Ziel der Grünordnung.

Im Bereich der Einmündungen, z.B. an der Lerchen- und Dianastraße, sind die Einmündungen zu verengen und die Plätze mit Bäumen zu fassen.

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

Ein ausreichender Staubschutz entlang der überörtlich wichtigen Saarlandstraße ist durch die vorhandene Grünanlage gegeben.

F. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der im Norden - in Ost-West-Richtung - verlaufenden Bundesstraße B 304. Insbesondere nachts, kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Gemeinde Grasbrunn prüft die Möglichkeit Schallschutzmaßnahmen entlang der B 304 (Südseite) zu errichten, um die Situation zu verbessern.

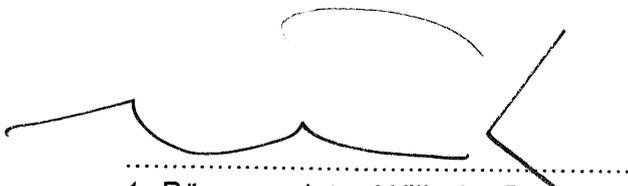
Bei der vorgesehenen Planung werden bei Abweichungen von den Orientierungswerten ein Ausgleich durch Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Wintergärten/Belüftungseinrichtungen für Schlafräume gegenüber der überörtlich wichtigen Garten- und Saarlandstraße berücksichtigt.

Die Straßenzüge Garten- und Saarlandstraße dienen als Verbindungsstraße bzw. Abkürzung zwischen Vaterstetten (Möschfelder Straße) und Kreisstraße M 25 in Richtung Süden zur Umgehung der Lichtzeichenanlagen entlang der Bundesstraße B 304.

Im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Grünanlage, sind keine Altlasten bekannt.

Auf dieser Fläche sind keine Veränderungen oder bauliche Anlagen geplant. Eine Altlastenerhebung ist daher nicht erforderlich.

Neukeferloh, den 18.11.1997.....



.....

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel

Neukeferloh, den 05.12.1995

29.04.1997

ROLF KATZENDOB 30.09.1997

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT VDA
HARTHAUSENER STRASSE 13
NEUKEFERLOH 8530 GRASBRUNN
TELEFON TELEFAX 089 440 46 01

.....
Planfertiger

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19.11.1997 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 19.11.1997 bis 23.12.1997 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 43 ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 43 kann ab 19.11.1997 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Zimmer 12, Lerchenstraße 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel



Grasbrunn, den 20.11.1997

1. Bürgermeister Wilhelm Dresel