

ZUR BRÜCKE

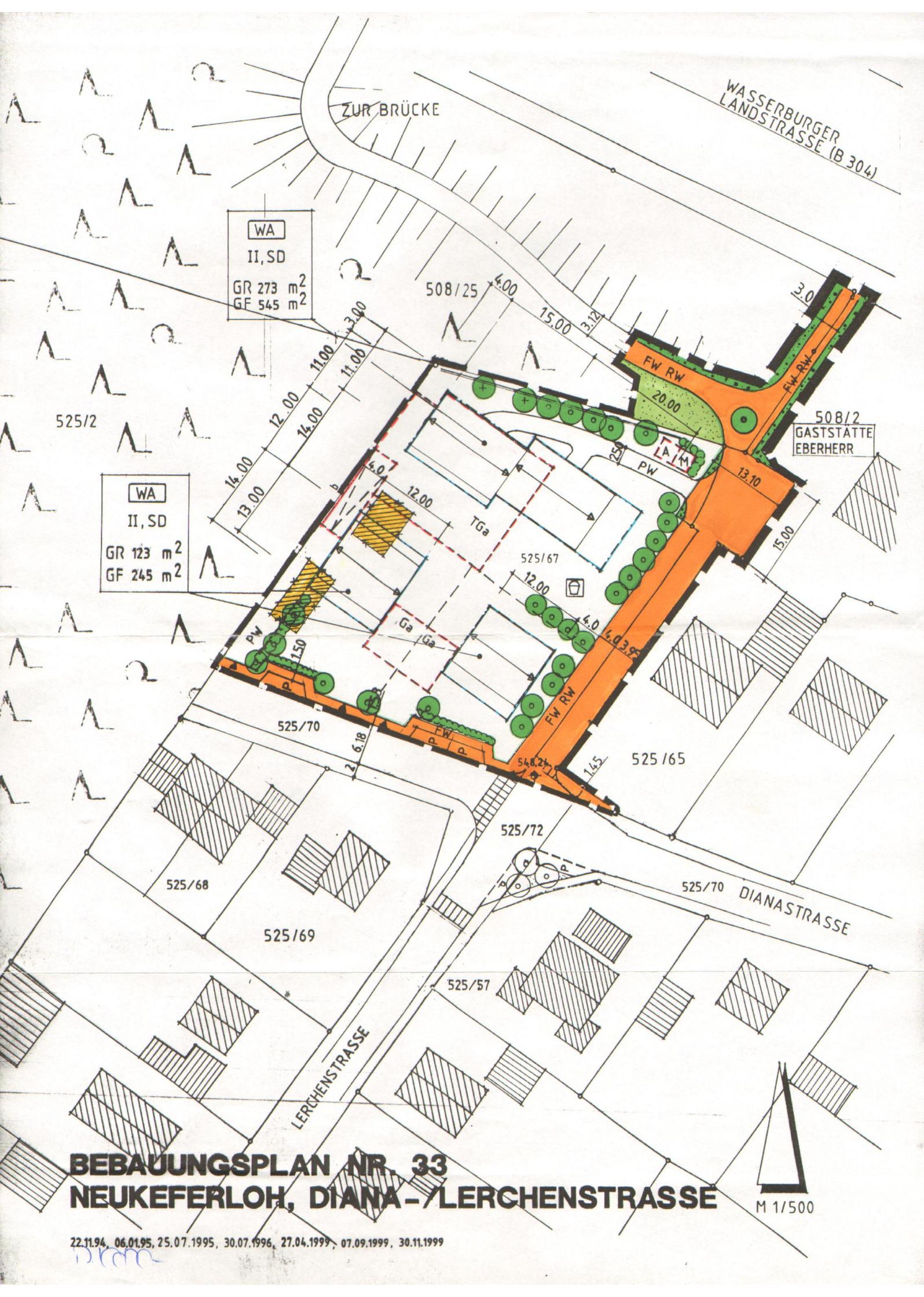
WASSERBURGER
LANDSTRASSE (B 304)

WA
II, SD
GR 273 m ²
GF 545 m ²

525/2

WA
II, SD
GR 123 m ²
GF 245 m ²

508/2
GASTSTÄTTE
EBERHERR

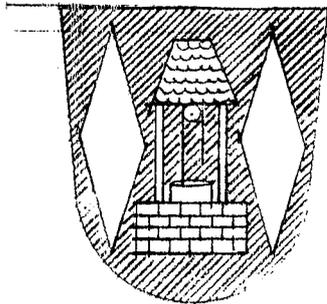
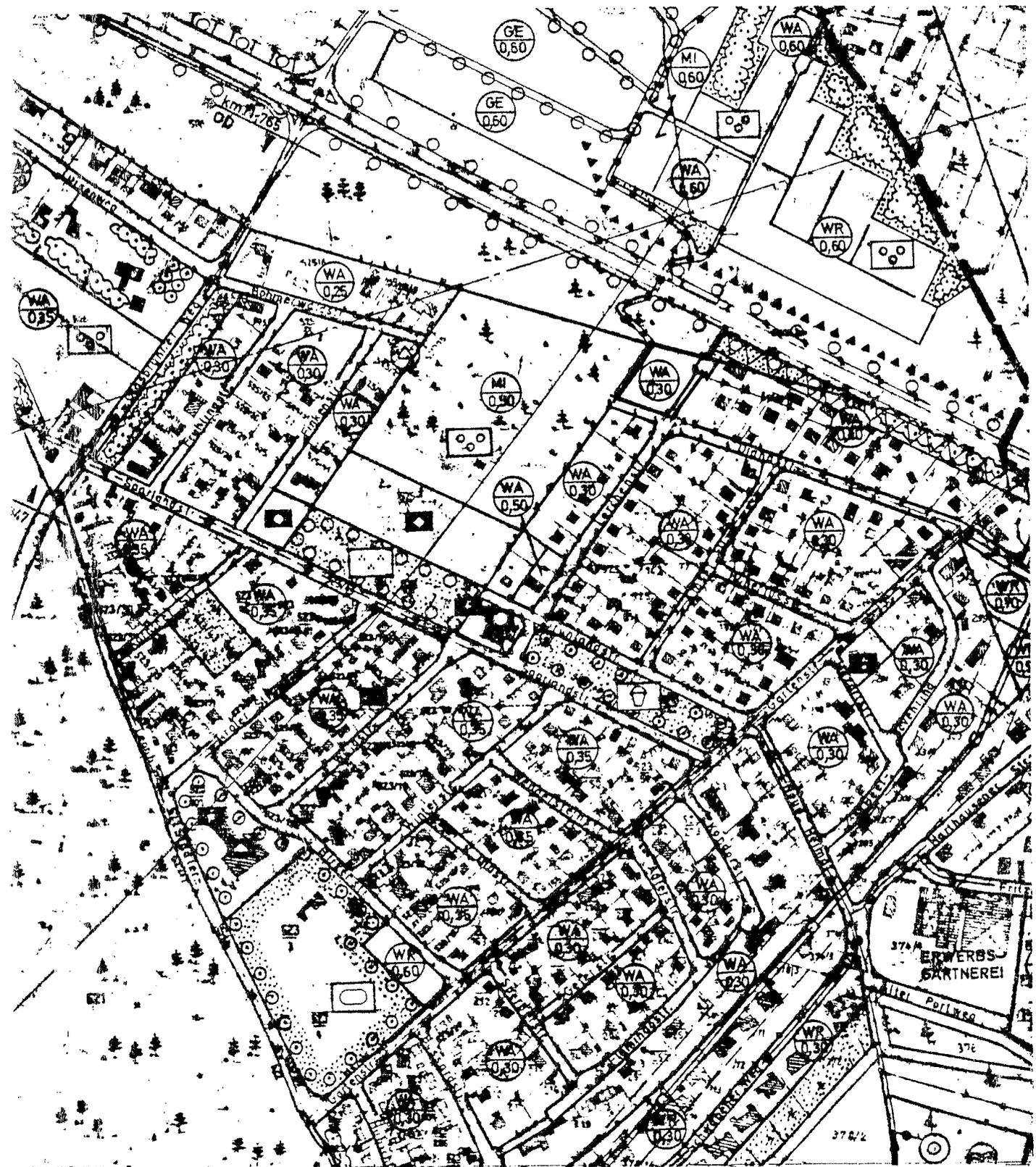


**BEBAUUNGSPLAN NR. 33
NEUKEFERLOH, DIANA- / LERCHENSTRASSE**

M 1/500

22.11.94, 06.01.95, 25.07.1995, 30.07.1996, 27.04.1999, 07.09.1999, 30.11.1999

Handwritten signature



GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 33

Grasbrunn
 31. SEP. 1994

NEUKEFERLOH, 22.11.1994, 25.07.1995, 30.01.1996, 30.07.1996, 27.04.1999, 07.09.1999
 ROLF KATZENDOBLER
 DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT VDA
 HARTHAUSENER STRASSE 13
 NEUKEFERLOH 85630 GRASBRUNN
 TELEFON - TELEFAX 0 89 - 4 60 46 93

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 07.08.92

Landratsamt München
im Auftrag

Klinke

Bebauungsplan Nr. 33 mit Grünordnungsplan
für die Gemeinde Grasbrunn, Landkreis München

umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern
508/2 Teilfläche, 508/25 Teilfläche, 525/67,
525/70 Teilfläche (Dianastraße) und 525/72 Teilfläche (Lerchen-
straße)

Inhalt

Satzungstext

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

Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 33, "Neukeferloh, Diana-/ Lerchenstraße".

Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büro ACCON,
Berichtsnummer ACB-0295-1359-1335 vom 01.02.1995

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 Bau-
ordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan als

S A T Z U N G.

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.  Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen i.S. des § 4 (3), Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
4. GR 123 m² Zulässige Grundfläche pro Bauraum z.B. 123 m²
5. GF 245 m² Zulässige Geschoßfläche pro Bauraum z.B. 245 m²

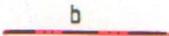
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

6. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

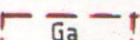
DACHFORM

7. SD Satteldach
8.  Hauptfirstrichtung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

9.  Baugrenze
10.  b Besondere Bauweise, einseitiger Grenzsanbau länger als 8,00 m

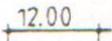
VERKEHRSFLÄCHE

- 11.  Straßenverkehrsfläche
- 12.  Straßenbegleitgrün
- 13.  Straßenbegrenzungslinie
- 14.  Flächen für Fahrräder
- 15.  Flächen für Müll
- 16.  Fläche für Garage
- 17.  Fläche für Tiefgarage
- 18.  Garagen-Zufahrt
- 19.  Tiefgaragen-Rampe
- 20.  Parkplätze auf öffentlichen Flächen festgesetzt
- 21. PW Privatweg
- 22. FW, RW Fuß- und Radweg

BEGRÜNUNG

- 23.  Zu pflanzende Bäume (Punkt 7.2)
- 24.  Strauchpflanzungen (Punkt 7.3)
- 25.  Vorhandene Bäume
- 26.  Öffentliche Grünfläche
- 27.  Private Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 28.  Maßzahl (in m)
- 29.  Privater Kinderspielplatz (auf Punkt C 9.1 und 9.2 wird verwiesen)
- 30.  Höhenangabe in m ü. NN.
- 31.  Schallschutzwand

B. Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus dem Bebauungsplan Nr. IV/1 B I 11/60 vom 23.02.1961.

1. Nebenanlagen:

- 1.1 Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von Gartengerätehäuschen außerhalb von Baugrenzen bis max. 5 m² Grundfläche als Holzkonstruktion zulässig. Die Nebenanlagen sind an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu situieren. Die Nebengebäude sind in Dachform und -neigung den Hauptgebäuden anzugleichen.

2. Baukörper, Baumasse:

- 2.1 Kniestöcke über dem ersten Obergeschoß sind bis 0,30 m, - von OK Rohdecke bis UK Sparren - gemessen an der Außenwand, zulässig.
- 2.2 Als Wandhöhe wird H = 6,50 m festgesetzt. Sie ist das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Als Geländeoberfläche wird 548,24 ü. NN. festgelegt.
- 2.3 Die Höhe der Kellergeschoßrohdecke über Gelände darf maximal 30 cm betragen (Sockelhöhe).
- 2.4 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

3. Gestaltung des Daches:

- 3.1 Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 - 35° zu errichten. Pro Bauraum sind gleiche Dachneigungen zu wählen.
- 3.2 Dachüberstände an den Traufseiten sind bis zu max. 0,80 m zulässig. Dachüberstände an den Giebelseiten sind bis zu 0,60 m zulässig.
- 3.3 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachflächenfenster und stehende Dachgauben zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Größe von maximal 1,30 x 1,50 m, im stehenden Format, zulässig. Dachüberstände bei Dachgauben sind nicht zulässig.
- 3.4 Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m, die Traufen der Dachgauben zueinander mindestens einen Abstand von einer Gaubenbreite haben.

- 3.5 Die Summe der Breite aller Gauben bzw. Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 3.6 Dacheindeckung
- 3.7 Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachziegel/Dachsteine zu verwenden.
- 3.8 Als Gaubeneindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachziegel/Dachsteine, passend zum Hauptdach, sowie Verblechungen oder Verglasungen zulässig.
- 3.9 Je Dachseite ist nur eine Belichtungsart zulässig.

4. Gestaltung und Außenwand:

4.1 Zu verwendende Materialien

Für Außenwände sind verputzte, hellgestrichene Mauern und Holzverschalungen vorzusehen.

Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) sind unzulässig.

Holzflächen sind natur bis hellbraun oder weiß zu streichen.

Sockel dürfen nicht farbig abgesetzt werden.

4.2 Wintergärten, Lärm- und Sichtschutzwände

Wintergärten sind bis zu einer Größe von maximal 20 m² Grundfläche zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,50 m beschränkt.

Wintergärten können bis zu einer max. Tiefe von 2,00 m und 2/3 der Seitenlänge außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes liegen; eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche durch Wintergärten ist zulässig, die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Wintergärten sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, insbesondere Dachneigung, anzupassen. Sie sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.

- 4.3 Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.
- 4.4 Zwischen zwei Terrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von max. 3,50 m und einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
Als Material sind Holz, verputztes Mauerwerk und gestrichener Beton zulässig.

4.5 Die Schallschutzwände sind 2,00 m hoch, ab Oberkante natürliches Gelände, auszuführen. Das Flächengewicht hat mind. 10 kg/m² zu betragen. Als Material ist - ausgenommen von der tragenden Konstruktion - Holz zu verwenden.

5. Gestaltung und Lage von Nebenanlagen:

5.1 Tiefgarage und Stellplätze

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

- | | |
|--|---|
| a) für Stellplätze und Tiefgaragen-Zufahrt | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteine |
| b) für Gehwege auf dem Grundstück | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundene Decke |

5.3 Die Tiefgaragen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m zu versehen.

5.4 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% sind zulässig für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen.

5.5 Die Zufahrt zur Tiefgarage ist einzuhausen und die Wände und Decken des Rampenbauwerks schalldämmend auszukleiden.

5.6 Die Entlüftung der Tiefgarage hat über das Dach des jeweils höchsten angrenzenden Baukörpers zu erfolgen.

5.7 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

6. Einfriedungen:

6.1 Die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune zu errichten, max. Höhe 1,20 m. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Höhe 1,20 m, zulässig. Massive Sockel sind unzulässig.

- 6.2 Abfall- und Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren oder einzupflanzen. Container sind ausgeschlossen.

7. Begrünung:

- 7.1 Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bodenständiger Art mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm kommt.

- 7.2 Zu pflanzende Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

Obstbäume als Hochstämme

Pflanzgröße: Mindestens 225 - 250 cm, 3 mal verpflanzt

- 7.3 Zu pflanzende Sträucher entlang der Straßenfronten und als Wegebegrenzung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantata	Wolliger Schneeball

Max. 20% andere einheimische Blütengehölze sind zulässig.

Pflanzgröße: Mindestens 125 - 150 cm, 2 mal verpflanzt
Pflanzdichte: 1 Strauch pro m²

Arten wie Thuja, Chamaecyparis und Picea sind nicht zulässig.

8. Immissionsschutz:

- 8.1 Auf den Nordfassaden und den entsprechenden Dachflächen des im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Baukörpers sind notwendige Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die notwendigen Fenster hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Der Schallabsorptionsgrad der Auskleidung muß mindestens 0,8 bei 1 kHz betragen.

- 8.2 Auf allen Nordwest- und Südostfassaden mit Ausnahme der Südostfassade des südwestlich gelegenen Baukörpers sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) anzuordnen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten (bzgl. der Ausführung ist Punkt B 8.1 zu beachten).

Auf den Nordost-, Nordwest- und Südwestfassaden des Baukörpers im nördlichen Planbereich müssen die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschl. der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 48 BayBO) ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Bei Dachgeschoßausbau der Baukörper im südlichen Planbereich muß die Dachhaut ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.

Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen Läden und dergl., ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß einzuhalten.

Soweit eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist die Einhaltung der Schalldämm-Maße beim jeweiligen Bauantrag über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

9. Sonstiges:

- 9.1 Privater Kinderspielplatz für Kinder von 0 - 6 Jahren.
Größe und Ausstattung nach DIN 18 034.
(Sand, Spielgeräte und Sitzgelegenheiten).
Kein Ballspiel- und Bolzplatz!
- 9.2 Für den privaten Spielplatz ist die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu beachten. (LUMBL. Nr. 7/8 vom 27.08.1976)
- 9.3 Um eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß die Garagen bzw. der Privatweg von Einfriedungen frei zu halten ist, solange die Straße noch nicht weitergeführt wird.

C. Hinweise

1.  Vorhandene Grundstücksgrenze
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  Abzubrechende Gebäude
4. 525/67 Flurstücksnummer
5. Auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes.
6. Kamine sind mit Schutzvorrichtungen (Prallbleche, Funkenfluggitter) zu versehen. In den Gebäuden sind offene Kamine und Grillanlagen nicht zulässig. (Waldbrandgefährdung Art. 17 Abs. 1 Bayer. Waldgesetz)
7. In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
8. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,5 m zu Erdgasleitungen einzuhalten.
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 9.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Ortskanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 9.3 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 9.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt und in das Grundwasser eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
- 9.5 Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll dabei 5 m nicht überschreiten.

- 10.1 Aufgrund des von der B 304 einfallenden Verkehrslärms kann es im Plangebiet zu erheblichen Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte kommen (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1)
- 10.2 Durch den Gasthof Eberherr kann es zu negativen Lärmeinwirkungen im Plangebiet kommen.
- 10.3 Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung wird die Verwendung von Solaranlagen und Erdgas als Brennstoff empfohlen.
11. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 3 München, Postfach 83013, 81703 München, Ressort SuN, Tel. 089/6277-8800, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB für den
Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Grasbrunn,
Ortsteil Neukeferloh, "Diana-/Lerchenstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die
Grundstücke:

508/2 TF, 508/25 TF, 525/67, 525/70 TF Dianastr.
und 525/72* Lerchenstr. (* = Teil)

Planfertiger:

ARCHITEKT DIPL. - ING. (FH) ROLF KATZENDOBLER
HARTHAUSENER STR. 13 · NEUKEFERLOH · 85630 GRASBRUNN

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 05.03.1982 entwickelt.

Für das zu überplanende Gebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1961.

Der 4. Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasbrunn, genehmigt am 22.12.1993 (Az: 420-4621-M-8-4), weist in Bezug auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 "Diana-/ Lerchenstraße" in Neukeferloh ein WA = Allgemeines Wohngebiet mit einem Nutzungsmaß GFZ = 0,45 aus.

Die vorgesehene Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßfläche von insgesamt 1.035 m² soll dazu dienen, einen Lärmriegel zur Bundesstraße B 304 (Immissionsschutz) zu schaffen.

Östlich des Plangebiets - entlang der Dianastraße - weist der Flächennutzungsplan eine GFZ von 0,40 aus. Westlich des Plangebiets, dem künftigen Ortszentrum, sieht er ein Nutzungsmaß von GFZ = 0,50 vor. Damit ist ein kontinuierlicher Übergang der Baudichte von der bestehenden Bebauung zum künftigen Mittelpunkt Neukeferlohs gesichert.

Die Schwerpunkte der Planung lassen sich kurz zusammenfassen:

1. Abrundung der Bebauung in Fortsetzung der Diana- und Lerchenstraße
2. Anpassung des Plangebiets an den Bestand mit Anlehnung an die bisher zulässigen Baudichten.
3. Beibehaltung der offenen Bauweise
4. Eine Höhenentwicklung entsprechend der Bebauung an der Dianastraße mit E + I + D
5. Dachform und Neigung in Anlehnung an die bestehende Bebauung

Der Bebauungsplan nimmt als Zielvorstellung die Erhaltung und behutsame Ergänzung des gewachsenen Ortsbildes auf und will unter Berücksichtigung der genannten Schwerpunkte dazu verhelfen, die künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordnete Bahnen zu lenken.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt nördlich des Ortskerns von Neukeferloh und umfaßt 2869 m².

Die Entfernung beträgt zu

S-Bahnhaltepunkt Vaterstetten (S 5)	800 m
Bushaltestelle L. 243	300 m
Kath. Kirche St. Christophorus	500 m
Evangelische Stephanuskapelle	400 m
Grundschule	500 m
Versorgungsläden	400 m

Das Gelände ist eben.

Im Untergrund steht Niederterrassenschotter von mehreren Metern an. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Die aufliegende humose Bodenschicht weist Stärken von 20 - 40 cm auf.

Der höchste Grundwasserstand (HHW) liegt ca. 15 m unter Gelände. Es sind keine grundwassergefährdenden Ablagerungen bekannt. Das bestehende Holzhaus sowie der Holzschuppen sollen abgebrochen werden.

Baumbestand ist vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Art der Nutzung (§ 1 ff BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet ca. 0,230 ha
Flur Nr. 525/67

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Für das gesamte Baugebiet sind maximal 16 Wohnungen sowie eine Tiefgarage zulässig.

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

Für eine Wohnung bis 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
für eine Wohnung bis 75 m² " = 1,5 Stellpl.
für Wohnungen darüber hinaus = 2 Stellpl.

Es werden dort max. 32 Personen mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern wohnen.

Spielplätze:

Privater Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahren;
Größe und Ausstattung nach DIN 18034, neueste Fassung
(Sand, Spielgeräte und Sitzgelegenheiten).

Kein Ballspiel- und Bolzplatz!

Die Größe hat mindestens 1,5 m² pro 25 m² Wohnfläche zu betragen.

Das Nettowohnbauland umfaßt	ca. 0,230 ha
Verkehrsflächen für die innere Erschließung	0,025 ha
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland	0,255 ha

Öffentliche Verkehrsfläche (Gehsteig, Wendehammer)	0,032 ha
---	----------

zusammen ca. 0,287 ha

Die zulässige Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% überschritten.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird mit der langen Fußwegerschließung im Norden des Plangebietes, der erforderlichen Tiefgaranzufahrt von der Dianastraße aus und den Zufahrten zu den Garagen im Süden begründet.

Die Überschreitung hat auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügige Auswirkungen.

Aufgrund der hohen Immissionen von der Bundesstraße B 304 ist im Norden des Plangebietes eine dichte Bebauung - mit Riegelcharakter - erforderlich. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung dieses Zieles führen; eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre nicht möglich.

GR-Nachweis:

GR 1	Baukörper Nord		273 m ²	
		Süd	123 m ² x 2	= 246 m ²
GR 1	Gesamt			519 m ²
GR 2	Tiefgarage		300 m ²	
	Zufahrt zur TGa		100 m ²	
	Garagen		96 m ²	
	Zufahrten zu den Ga		96 m ²	
	Privatweg		92 m ²	
	Zuwegungen zu den südl. Häusern		25 m ²	
	Terrassen		48 m ²	
GR 2	Gesamt			757 m ²
	Versiegelten Flächen GR 1 + GR 2			1.276 m ²
GRZ	1.276 m ² / 2.300 m ² Nettowohnbauland	, =		ca. 0,55

D. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

E. Erschließung

Das zu überplanende Gebiet "Diana-/Lerchenstraße" ist an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluß an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Plangebiet entwässert.
Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
Eine Beseitigung der Abfälle ist durch die gemeindliche Müllabfuhr sichergestellt.

F. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der im Norden verlaufenden Bundesstraße B 304. Insbesondere nachts kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet.

Bei der vorgesehenen Planung werden bei Abweichungen von den Orientierungswerten ein Ausgleich durch Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Wintergärten/Belüftungseinrichtungen für Schlafräume gegenüber der Bundesstraße B 304 berücksichtigt.

Im Norden des Plangebiet wird parallel zur B 304 eine Schallschutzwand errichtet.

G. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

H. Sonstiges

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Ausgleichsflächen:

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Plangebiets werden Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Lage des Instruktionsbereiches wird - aufgrund der Lage zur Bundesstraße B 304 - mit einer geringen bis mittleren Bedeutung eingestuft.

Bei einer GFZ $\geq 0,35$ ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 1.147,6 m². (Eingriffsfläche x Multiplikator 0,40).
Bei Anrechnung der vorhandenen GFZ von 0,35 - nach § 34 BauGB - ergibt sich: 1.147,6 m² x 0,35/0,45 = 892,6 m².

Der Ausgleichsflächen-Differenzbetrag beträgt somit 255,00 m².

Der Grundeigentümer wird verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsflächen finanziell abzugelten. Die Gemeinde Grasbrunn bemüht sich um entsprechende Ausgleichsflächen.

Neukeferloh, 30.07.1996
27.04.1999
07.09.1999
30.11.1999
geändert: 09.03.2001

Neukeferloh, *06.08.2002*

Entwurfsverfasser

D. R. M.

Gemeinde Grasbrunn



[Signature]
Otto Bußjäger
Erster Bürgermeister