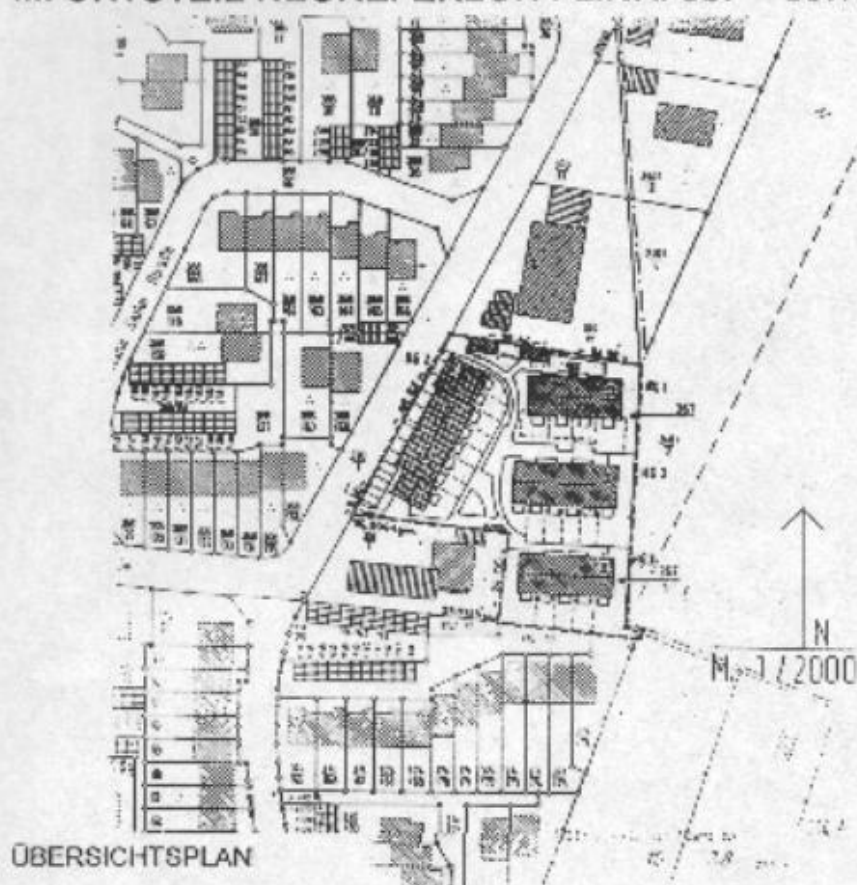




GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 01 „WOHNANLAGE KUGLERHOF“ - OSTRING 51 - 53 IM ORTSTEIL NEUKEFERLOH FL.NR. 367 + 367/1

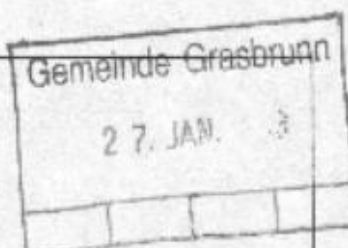


PLANUNG:

DIPL.-ING. ARCHITEKT HELMUT KÖPI
BAUMKIRCHNER STRASSE 18 81673 MÜNCHEN TEL: 089/43 30 47 FAX: 431 39 40

INHALT

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT,
VERFAHRENSVERMERKE, BEGRÜNDUNG



Entwurf vom
31.01.1997

Geänderi am

Fassung vom
30.09.1997

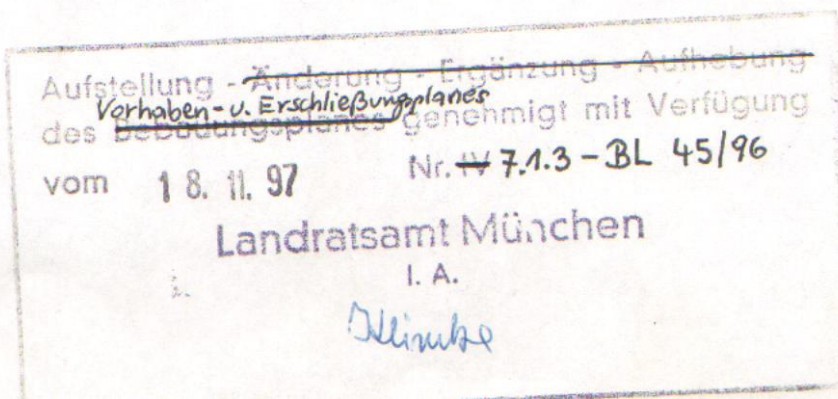
**Satzung der Gemeinde Grasbrunn
über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01
„Wohnanlage Ostring 51 - 53“
Fl.Nr. 367 + 367/1**

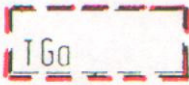
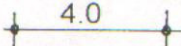
Aufgrund des § 7 i.V.m. § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB MaßnahmenG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65, Bay - RS 2020-1-1-I) erläßt die Gemeinde Grasbrunn folgenden

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01
„Wohnanlage Ostring 51 - 53“
als Satzung:**

A. Festsetzungen durch Planzeichen

01.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Er ersetzt in seinem Bereich alle bisherigen Bebauungspläne - insbesondere den am 09.05.1987 genehmigten Bebauungsplan, AZ: II C-IV B5-15.500 hh 22.
02. WA Allgemeines Wohngebiet
03.  Baugrenze



- | | | |
|-----|--|---|
| 04. |  | Zahl der Vollgeschoße zwingend, z. B. zwei Vollgeschoße |
| 05. |  | Hausgruppe |
| 06. |  | Einzelhaus |
| 07. | SD 40° | Satteldach mit der Dachneigung von maximal 40 Grad |
| 08. | GR | zulässige Grundfläche in m² |
| 09. | GF | zulässige Geschoßfläche in m² |
| 10. |  | Firstrichtung |
| 11. |  | Umgriff Tiefgarage |
| 12. |  | überdeckte Rampe |
| 13. | St  | Umgrenzung von Flächen für oberirdische Besucherstellplätze |
| 14. |  | private Fußwege |
| 15. |  | Maßangaben (m) |
| 16. |  | Standort Mülltonne |

B. Festsetzung durch Text

01. Art der baulichen Nutzung

Unzulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe sowie Tankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % ist bis höchstens einer GR von 2.200 m² zulässig. Nicht angerechnet werden Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mehr als 1.0 m

03. Bauweise

2. u. Arch. Kopf am 18.05.2006 : An die Gröndung von Wintergärten war hier nicht gedacht. 18.5.06 So

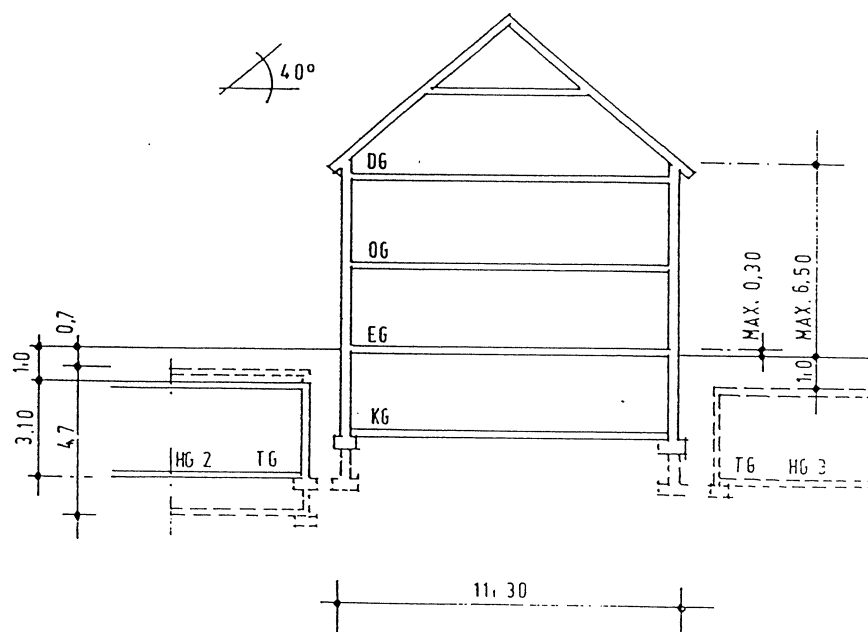
03.1 Erker, Vorbauten mit einer Breite von max. 3,0 m dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Sie werden nicht zur GR und GF angerechnet.

03.2 Balkone dürfen max. 3,50 m breit sein und dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m überschreiten.

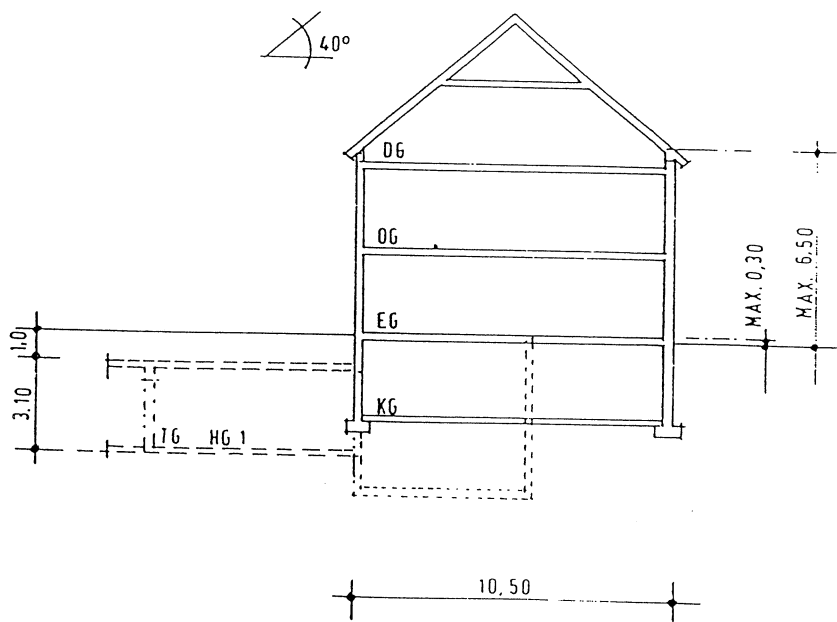
03.3 Wandhöhen / Dachneigungen

Die nachfolgenden Regelschnitte setzen Wand- und Firsthöhen zwingend fest. Der Bezugspunkt für die Festsetzungen ist die Oberkante des Geländes am Hauseingang. Die Fertig-Fußbodenoberkante des jeweiligen Erdgeschoßes liegt max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante am jeweiligen Haus.

Hausgruppe 1, 3



Hausgruppe 2, 4



04. Bauliche Gestaltung

04.1 D ä c h e r

04.1.1 Dacheindeckung

Die Eindeckung der Gebäude hat in Ton- oder eingefärbten Betonpfannen zu erfolgen.

04.1.2 Dachform

- a) Satteldächer sind zwingend vorgeschrieben
- b) Dachüberstände sind bis max. 1,0 m zulässig.
- c) Dachgauben sind bis zu einem Außenmaß von 2,30 m zulässig.
- d) Dacheinschnitte für Dachterrassen sind bis zu einer lichten Breite von 3,0 m zulässig.
- e) Zwerchgiebel bis zu einer max. Breite von 3,0 m sind zulässig.

05.2 A u ß e n w ä n d e

05.2.1 Außenwände sind als hell gestrichene und gleichmäßige Putzoberflächen, glatt oder feinkörnig auszuführen.

05.2.2 Sichtbare Holzteile sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten.

05.2.3 Hervorspringende Gebäudeteile dürfen mit Holz oder farbig beschichteten Platten verkleidet werden. Diese sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten.

06. Gelände

Abgrabungen sind nicht zulässig.

07. Einfriedungen

- 07.1 Einfriedungen zur Straßenbegrenzung sind nicht zulässig.
- 07.2 Einfriedungen zur Abgrenzung des Sondereigentumes bei den Reihenhäusern sind als sockelloser Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Bei Vorgärten ist keine Einfriedung zulässig.
- 07.3 Zur Waldgrenze ist ein sockelloser Drahtgitterzaun mit einer Höhe von 1,20 m ohne Öffnung herzustellen.

8. Stellplätze

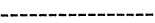
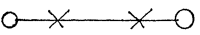
Je Wohneinheit über 75 m² sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind insgesamt für das Baugebiet fünf oberirdische Besucherstellplätze herzustellen; sie sind als Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster oder Schotterrasen auszubilden.

9. Grünordnung

Der Freiflächen- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 30.09.1997 ist Bestandteil dieser Satzung.

C. Hinweise

01. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt. (§ 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG)
02. 637 bestehende Flurnummer der Gemarkung Grasbrunn, Flur Nr. 637

03.  Vorgeschlagene Abtrennung der privaten Sondernutzungsrechte
04.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
05.  künftig geltende Grundstücksgrenzen
06. Durch den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden metallverarbeitenden Betrieb Prankl kann es zu zeitweisen Störungen an den nächstgelegenen Wohnungen kommen.
07. Altlasten sind augenscheinlich nicht festzustellen und aus der Art des Betriebes auch nicht zu erwarten. Um sicherzugehen, sollte mit dem Landratsamt München, Sachgebiet 9.1, im Rahmen einer Ortsbesichtigung die Situation geklärt werden.
08. Für die beiden benachbarten Grundstücke wird zusammen mit dem überplanten Grundstück eine städtebauliche Gesamtbetrachtung angestellt, da es Planungsziel der Gemeinde ist, auch diese beiden Gewerbegrundstücke langfristig in das Wohngebiet miteinzubeziehen. Ein unverbindlicher Planungsvorschlag soll nachweisen, daß dies in einem Gesamtkonzept möglich ist (siehe Anlage).
09. Nach Beendigung der Baumaßnahmen muß die Deckschicht der Fahrbahn bis ca. 8 Meter über die Grundstücksgrenzen hinaus, inclusive der Anschlüsse in einem Guß wiederhergestellt werden, z. B. mittels Aufbringen einer Bitumenfeinschicht.
10. Nach Beendigung der Baumaßnahmen muß der Oberbelag des Gehsteiges bis ca. 8 Meter über die Grundstücksgrenzen hinaus, inclusive der Anschlüsse als Plattenbelag wiederhergestellt werden. Auszuführen sind Betongehsteigplatten 35/35/6 cm. Bei Zufahrten sind diese zu verstärken.

11. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Randsteine aus Granit fachgerecht einzubauen. Bei den Zufahrten müssen die Randsteine entsprechend abgesenkt werden.
12. Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Wolfgang Höp

- Planverfasser -

C:\GENERAL\107-KGF\TEXT\NEU.DOC

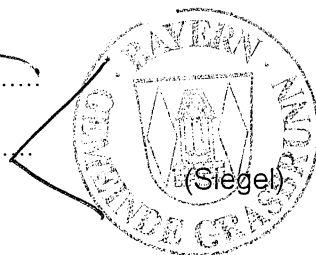


Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, hat in der Zeit vom 20.08.97 bis zum 24.09.97 während der Dienstzeit im Rathaus nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB - MaßnahmenG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Grasbrunn
Grasbrunn, den 01.12.1997

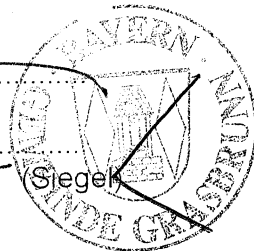
- 1. Bürgermeister -



2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.09.97 den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grasbrunn
Grasbrunn, den 01.12.97

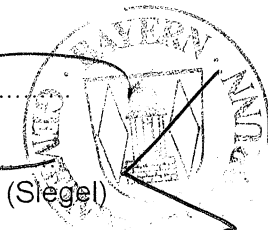
- 1. Bürgermeister -



3. Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist i.d.F. vom 30.09.1997 dem Landratsamt München mit Schreiben vom 03.11.97 zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 18.11.97 AZ 7.13-8L 45/96 den Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt.

Gemeinde Grasbrunn
Grasbrunn, den 01.12.1997

- 1. Bürgermeister -



4. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 12 BauGB am 03.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG).

Gemeinde Grasbrunn
Grasbrunn, den 04.12.1997

- 1. Bürgermeister -

