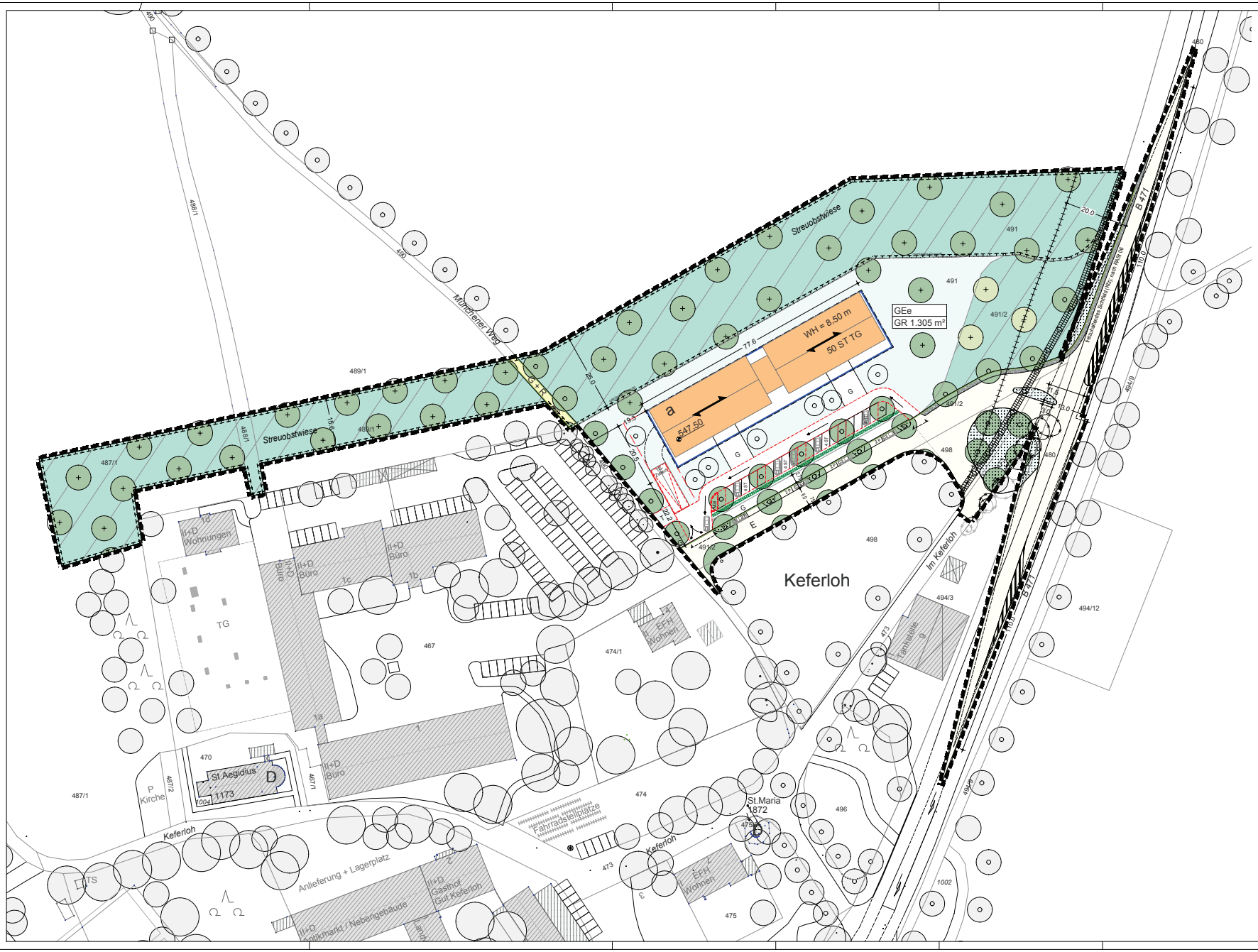
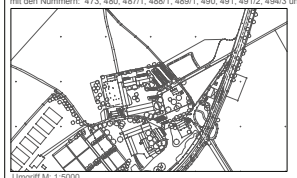


Entwurf	Plan-Nr: 001

GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäude im Energie-Plus-Standard" in Keferloh
mit integriertem Grünordnungsplan

Für das Teilflurstück mit der Flurstücknummer 491; sowie den Teilflurstücken im nördlichen Weiler Keferloh mit den Nummern: 473, 480, 487/1, 488/1, 489/1, 490, 491, 491/2, 494/3 und 498.


Umgriff M: 1:5000

Planbezeichnung	Maßstab
LAGEPLAN	1:500

Vorentwurf	Datum : 12.04.2016				
Entwurf	Datum : 20.09.2016				
Geändert	Ind.	Datum : 24.10.2017	Ind.	Datum :	

Bauherr / Vorhabenträger

Bayerische Gewerbebau AG
Keferloh 1b, 85630 Grasbrunn
Telefon: 089 32470-571
Telefax: 089 32470-575
info@bayerische-gewerbebau.de

Entwurfsverfasser

Georgens • Miklautz • Partner GmbB - Architekten • Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17, 81675 München
Telefon +49 89 41 95 14-10
Telefax +49 89 41 95 14-24
info@georgens-miklautz.de

PROJEKT NR.	CAD-GEZ.	CAD-PLAN-NR.
14.90	TS	22

H/B = 594 / 1000 (0.59m²)

Allplan 2015

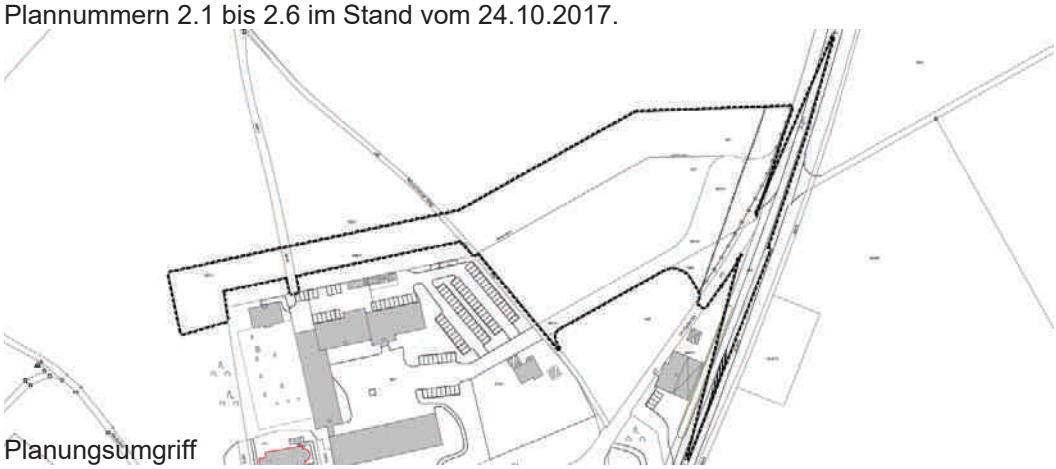
G E M E I N D E G R A S B R U N N
L A N D K R E I S M Ü N C H E N

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 “Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäude im Energie-Plus-Standard” in Keferloh mit integriertem Grünordnungsplan

Für das Teilflurstück mit der Flurstücknummer 491;
sowie den Teilflurstücken im nördlichen Weiler Keferloh mit den Nummern:
473, 480, 487/1, 488/1, 489/1, 490, 491, 491/2, 494/3 und 498.

S A T Z U N G

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) und des Art. 6 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Art 17a (2) des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S.335) und der Regelungen der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057, Nr. 25 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.
Die Satzung besteht aus der Planzeichnung im Stand vom 24.10.2017, sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (durch Planzeichen und Text) im Stand vom 24.10.2017, den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den Plannummern 2.1 bis 2.6 im Stand vom 24.10.2017.



Planungsumgriff

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 12.04.2016

Entwurf : 20.09.2016
Geändert : 24.10.2017

Planverfasser:

Goergens • Miklautz • Partner GmbB
Architekten • Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A F E S T S E T Z U N G E N

1.0 UNTERGLIEDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9.

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

2.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn rechtskräftig seit 29.01.2015.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

3.1.1 Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude.

3.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnung für Aufsichtspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2 Im Rahmen der in Festsetzung A 3.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 GR 1.305 m² max. zulässige Grundfläche 1.305 m²

4.2 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung A 4.1 ist innerhalb des Baugrundstücks eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer Überdeckung gem. Festsetzung A 14.14 zulässig, max. jedoch auf eine Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt.

5.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5.1 a — Abweichende Bauweise: Baukörperlänge über 50 m

5.2 — Baugrenze

5.3 — Hauptfirstrichtung

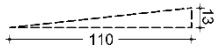
6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 — Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn

6.2 2 P — Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze mit Angabe der Anzahl, z.B. 2 Parkplätze

6.3 G+R — Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg

6.4 — Straßenbegrenzungslinie

6.5 

Bereiche für freizuhaltende Sichtdreiecke (PKW) im öffentlichen Straßenraum mit Angabe der Sichtbereiche in Meter (m), Sichtdreieck 110 m auf 3 m.

6.6 — Straßenbegleitgrün

7.0 HÖHENLAGE

7.1 Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern).

7.2 547,50 — Festgesetzte Bezugshöhe 547,50 m ü. NN

7.3 WH = 8,50 m — max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite z.B. 8,50 m des Hauptbaukörpers

7.4 Abweichend von der Festsetzung 7.3 ist für den Verbindungsbau gem. Festsetzung A 8.9 eine von Festsetzung A 7.3 abweichende Wandhöhe von max. 4,20 m zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe gem. Satz 1 durch offene Stabgeländer ist zulässig und auf eine Höhe von max. 5,20 m beschränkt

7.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe, darf 0,3 m nicht überschreiten.

7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der Herstellung der festgesetzten Bezugshöhe unzulässig.

7.7 Lichtschächte sind geländebündig herzustellen.

7.8 Technische Anlagen gem. Festsetzung A 8.7 dürfen die festgesetzte Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten.

8.0 GEBÄUDE- UND DACHGESTALTUNG

8.1 Als Dachform für Baukörper ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig.

8.2 Alle Dächer sind, soweit sie nicht durch Verbindungsbauten gem. Festsetzung A 8.4 unterbrochen sind, mit durchgängiger First- und Trauflinie auszubilden.

8.3 Die Dachdeckung innerhalb des Geltungsbereiches ist in Farb- und Materialwahl einheitlich sowie matt herzustellen. Glänzende oder das Sonnenlicht reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

8.4 Bei Verbindungsbauteilen zwischen Baukörpern im Erdgeschoss ist auch das Flachdach oder das flach geneigte Pultdach mit max. 5° Dachneigung, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden auch mit extensiver Begrünung und / oder Blecheindeckung zulässig.

8.5 Je vollendete 35 m Baukörperlänge ist auf max. einer Gebäudelängsseite ein Quergiebel mit einer max. Breite von 7,5 m zulässig. Die Traufe des Quergiebels darf die Gebäudetraufe nicht überragen, der First muss min. 2,50 m tiefer als der Hauptfirst liegen. Dachform und Dachneigung richten sich nach Festsetzung A 8.1.

8.6 Je zwei Dacheinschnitte pro Dachfläche und Seite mit einer lichten Öffnung von max. jeweils 7,5m² sind zulässig. Der Abstand zu den Dachrändern von ca. 2,0m ist einzuhalten. Die Dacheinschnitte sind zugelassen, wenn die Dachfläche in gleicher Neigung und Materialwahl prägend in Erscheinung bleibt (z.B. bei einer Lamellenkonstruktion, die eine dahinterliegende Öffnung verdeckt).

8.7 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Entrauchungsanlagen) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gem. Festsetzung A 9.0 sind zulässig.

8.8 Dachgauben sind unzulässig.

8.9 Die Gebäude innerhalb des Bauraums sind nach max. 35,0 m für mind. 6,0 m zu unterbrechen und durch einen Verbindungsbau mit einer Wandhöhe gem. Festsetzung A 7.4 zu verbinden. Die Außenwände des Verbindungsbaus sind von den Außenwänden der angrenzenden Baukörper um mind. 2,0 m zurück zu versetzen. Erker bleiben bei der Bemessung des Rücksprungs gem. Satz 2 unberücksichtigt.

9.0 SOLAR- UND SATELLITENANLAGEN

9.1 Solaranlagen sind auf Dächern flach in der Neigung des Hauptdaches oder in die Dachhaut integriert anzubringen. Sie sind zu klaren rechteckigen Flächen zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abzustimmen.

9.2 Solaranlagen an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.

9.3 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen. Die Anlagen sind zu Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen.

10.0 FASSADENGESTALTUNG

10.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putzflächen und Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch gestrichen, geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen (auch gestrichen) zulässig. Die Fassade ist in hellen - nicht bunten - Farben zu gestalten.

10.2 Die Gebäude einschließlich von Balkonen und sonstigen Anbauteilen sind hinsichtlich der Gestaltung sowie Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

10.3 Die Gestaltung von Balkonbrüstungen, Balkonhinterspannungen und Markisen sind aufeinander abzustimmen.

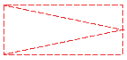
11.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND DEREN ZUFAHRTEN

11.1

Flächen für Stellplätze mit der Anzahl der Stellplätze für Fl.Nr. 491, z.B. 4 Stellplätze

11.2
Flächen für ebenerdige Zufahrten

11.3
Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (für KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen oder deren unterirdische Zufahrt)

11.4 
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen. Die Lage von Tiefgaragenrampen ist im Umkreis von 5 m variabel, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

11.5 Die max. Wandhöhe von freistehenden Tiefgaragenzufahrten beträgt 3,5 m bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe gem. Festsetzung A 7.2. Die Gestaltung richtet sich nach Festsetzung A 12.0 (Nebenanlagen).

11.6 Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

12.0 NEBENANLAGEN

12.1

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für eine zeitlich begrenzte Müllaufstellfläche.

12.2

Umgrenzung von Flächen für eine Trafostation

12.3 Außerhalb von Baugrenzen sind ausschließlich Nebenanlagen für Fahrräder, Geräte und Müll zulässig, soweit sie eine Grundfläche von maximal 25 m² je Nebenanlage nicht überschreiten.

12.4 Die Gestaltung von Nebenanlagen ist auf die Gestaltung der Hauptgebäude sowie untereinander abzustimmen. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei freistehenden Nebenanlagen 3,0 m, bezogen auf die dort hergestellte Geländeoberfläche.

12.5 Für Nebenanlagen sind ausschließlich geneigte Dächer mit max. 15° Dachneigung und matter Metalleindeckung sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

12.6 Die Anlagen zur Müllsammlung sind zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

13.0 IMMISSIONSSCHUTZ

13.1 Die Einhausung der Fahrrampe der Tiefgarageneinfahrt ist innenseitig vom Tor bis zum Tiefpunkt der Rampe auf mindestens 60 % der Summe aus Wandflächen und Deckenfläche schallabsorbierend auszuführen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen.

14.0 GRÜNORDNUNG

14.1 Neupflanzung Baum, Standort und Größe festgelegt

14.2 Neupflanzung Baum, Größe festgelegt, Standort im Umkreis von 5 m variabel

14.3 Neupflanzung Streuobstbaum, Standort im Umkreis von 10 m variabel, mit einem Durchschnittsabstand von 12 m zu anderen Streuobstbäumen

14.4 Bereich Neupflanzung Streuobstwiese

14.5 Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anlage einer artenreichen und extensiv genutzten Grünlandfläche
- Pflanzung einer Streuobstwiese mit gebietstypischen Arten

Die Flächengröße der Streuobstwiese übersteigt das Ausgleichserfordernis. Daher dient diese zukünftig in Teilbereichen als Ökokonto und trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.
Durch das Ökokonto werden vorgezogen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert und bereitgestellt, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

14.6 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefern, Lärchen und Ginkgo sind unzulässig. Die unter Festsetzung A 14.3 festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.

14.7 Bepflanzung gem. Planzeichen A 14.1 und A 14.2:

Die Mindestpflanzgrößen der als zu pflanzen festgelegten Bäume betragen:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Hochstamm 4 xv, mDb, StU 20-25 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3-4 xv, mDb, StU 16-18 cm.

Es sind überwiegend (mind. 60%) heimische, standortgerechte Gehölze in Arten und Sorten zu verwenden. Ausgenommen sind Straßenbäume; hier sind gem. Festsetzung 14.5 auch nicht heimische Gehölze zulässig. Bei abschnittsweiser Umsetzung der Grünflächen ist die Artenwahl an der bereits realisierten Pflanzung zu orientieren.

14.8 Bepflanzung gem. Planzeichen A 14.3:

Es sind überwiegend (min. 60%) Malus domestica zu verwenden. Zusätzlich ist mit Wildobstsorten aufzufüllen, z.B. mit Malus sylvestris, Prunus domestica, Pyrus pyraster, Sorbus domestica, Juglans regia.

Generell ist ein Pflanzabstand von min. 8 m einzuhalten. Bei Malus, Pyrus und Juglans regia ist ein Pflanzabstand von min. 15 m einzuhalten.

14.9 Bepflanzung gem. Planzeichen A 14.4:

Diese Fläche für Extensivierung ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, als Vorhaltefläche für ein Ökokonto und als Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft.

Die Streuobstwiese ist frei von jeder anderen Nutzung zu halten.

Die Wiese ist als artenreiche, autochthone Glatthaferwiese (Fa. Rieger und Hofmann oder vergleichbar) anzusäen. Die Streuobstwiese ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Eine Düngung ist allenfalls mit Festmist zulässig. Jährlicher Schnitt der Obstbäume. Die Entwicklungspflege für die Streuobstwiese ist für mindestens 15 Jahre zu sichern.

14.10 Straßenbegleitgrün

Zu pflanzen ist eine standortgerechte Laubbaumart 1. oder 2. Wuchsordnung. Die Baumart muss gemäß der neuesten Fassung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter als Straßenbaum geeignet oder mit Einschränkungen geeignet sein. Bei der Artenauswahl ist der Bestand zu berücksichtigen.

14.11 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zu pflanzen dargestellten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene sowie durch Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Bäume sind durch Bäume gleicher Wuchsordnung nach zu pflanzen und zu erhalten (s. a. A 14.7, A 14.8).

14.12 PKW-Stellplatzanlagen für mehr als vier PKW sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Spätestens nach vier Stellplätzen ist ein mind. 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. In angrenzenden Straßenflächen ist eine fachgerechte Erweiterung des Wurzelraumes mit tragfähigem Baumsubstrat herzustellen.

14.13 Geschnittene Hecken- und Strauchpflanzungen

Für Hecken- und Strauchpflanzungen gem. Festsetzung A 14.6 ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig.

14.14 Überdeckung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen oder unter einer oberirdischen Stellplatzanlage) mit einer durchwurzelbaren Überdeckung im Mittel 0,6 m vorzusehen.

15.0 EINFRIEDUNGEN

15.1 Einfriedungen jeglicher Form sind unzulässig.

15.2 Geschnittene Heckenpflanzungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,8 m und nur im südlichen Bereich angrenzend zur Erschließungsstraße vorgeschrieben.

16.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist, soweit diese Flächen nicht bereits durch Planzeichen festgesetzt sind, auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Beläge der befestigten Flächen eines Baugrundstückes sind aufeinander abzustimmen. Die Anzahl der unterschiedlichen Belagsarten ist auf ein Minimum zu beschränken.

16.1

Private Erschließungswege. Die Lage der Hauszugänge ist in einem Umkreis von 5 m variabel

16.2 Zulässig sind:

a) für Straßenflächen	Asphaltbelag, Pflasterbelag
b) für Tiefgaragenbodenbelag	Pflasterbelag, Asphaltbelag, Beton
c) für Parkplätze, Parkbuchten, Stellplätze	wasserdurchlässiger Aufbau inkl. Begrünung z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge
d) für Feuerwehrzufahrten	wasserdurchlässiger Aufbau inkl. Begrünung z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben
e) für Erschließungswege	Pflasterbelag, Plattenbelag, wassergebundene Wegedecke

17.0 VERMASSUNG

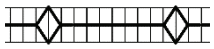
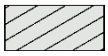
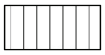
Vermassung in Meter, z.B. 2,5 m.

18.0 PLANUNTERLAGEN VORHABENPLÄNE

Die Vorhabenpläne mit den Plannummern 2.1 bis 2.6 im Stand vom 24.10.2017 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1		bestehende Flurgrenzen
1.2		vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze
1.3	491	bestehende Flurnummer, z.B. 491
1.4		Anbauverbotszone; 20 m Abstand zur Fahrbahndecke
1.5		Gasleitung mit Leitungsrecht, 2,0 m Breite (jeweils 1 m links und rechts der Erdgasleitung) mit zugehöriger Schutzzone (Schraffur)
1.6	E	Eigentümerweg
1.7	50 ST TG	Vorgeschlagene Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen
1.8		Grenze zwischen Gemeindestraße und Eigentümerstraße mit öffentlicher Widmung
1.9		bestehendes Hauptgebäude außerhalb des Geltungsbereiches
1.10		bestehendes Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
1.11		bestehende Überdachung außerhalb des Geltungsbereichs
1.12		vorgeschlagener Baukörper
1.13		vorgeschlagener Bereich der Grundstückserschließung
1.14		vorgeschlagene Rückstoß- / Wendemöglichkeit
1.15		vorgeschlagene Fahrtrichtung
1.16		vorgeschlagene private Grün- und Freiflächen
1.17		vorgeschlagenes Bankett
1.18		Neupflanzung Streuobstbaum Fl.Nr. 491/2, Standort variabel, mit einem Durchschnittsabstand von 12 m zu anderen Streuobstbäumen
1.19		bestehender Baum zu erhalten, aus Luftbild rekonstruiert
1.20		bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches, Standort und Größe vermessen

1.21		bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches, aus Luftbild rekonstruiert
1.22		vorgeschlagener Baum außerhalb des Geltungsbereiches
1.23		zu beseitigender Baum außerhalb des Geltungsbereiches, Standort und Größe vermessen
1.24		zu beseitigender Baum innerhalb des Geltungsbereiches, Standort und Größe vermessen
1.25	Tankstelle	bestehende Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. Tankstelle
1.26	D	bestehendes Denkmal außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. kath. Kirche St. Aegidius

2.0 ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

2.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

2.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes (Telekom), sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes so früh wie möglich - mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

3.0 ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Aus Gründen des vorsorglichen Grundwasserschutzes ist das Einbringen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Das in Tiefgaragen anfallende Schmutzwasser ist Verdunstungsrinnen zuzuleiten oder in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Der Tiefgaragenboden ist dicht auszuführen. Wenn der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel (HGW100) mindestens 1,5 m unter dem Tiefgaragenboden liegt und sichergestellt ist, dass in der Tiefgarage keine Kfz gewaschen werden und der Tiefgaragenboden nicht nass gereinigt wird, sind abweichend von Satz 2 auch Verbundsteinpflaster zulässig.

3.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist soweit möglich oberflächig und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen sowie in Versickerungsmulden oder -gräben. Rigolen und Sickerschächte sind ebenfalls zulässig. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Immissionsgutachten wurde vom Ingenieurbüro Imakum erstellt (Gutachten zum Aspekt Schallimmissionsschutz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Bericht Nr. 0467-001/03; 18. November 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

5.0 VERKEHRSGUTACHTEN

Das Verkehrsgutachten wurde vom Ingenieurbüro Gevas erstellt (Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Grasbrunn, April 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

6.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANGABEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Ingenieurbüro Schober erstellt (Naturschutzfachliche Angaben zur saP, April 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

7.0 UMWELTBERICHT INKL EINGRIFFS- AUSGLEICHSERMITTLUNG

Der Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsermittlung wurde vom Ingenieurbüro Schober erstellt (Umweltbericht, 07.11.2017) und ist Bestandteil der Begründung.
Die erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb der Streuobstwiese hergestellt.

8.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 Während der Bauphase gelten die Bestimmungen des Informationsblattes zum Baumschutz auf Baustellen (Landkreis München), sowie der DIN 18 920 und der RAS-LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen (z.B. Wurzelvorhang).

8.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt wird, einzureichen.

8.3 Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01. März - 30. September) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

8.4 Die Fällung nachgewiesener Quartierbäume von Fledermäusen darf nur im September außerhalb der besonders sensiblen Wochenstuben und Überwinterungszeit erfolgen.

9.0 SONSTIGE HINWEISE

9.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn in der Fassung vom 29.01.2015 zu ermitteln.

9.2 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In diesem Zusammenhang wird zudem auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG hingewiesen, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7936-0023: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Ca. 70m östlich des Plangebietes befinden sich diese Grabhügel, die sich durchaus bis ins Plangebiet hinein erstrecken könnten. Auch könnte sich im Plangebiet die zugehörige Siedlung befunden haben. Im Südosten des

Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres Bodendenkmal: Im Bereich der kath. Filialkirche St. Aegidius in Keferloh mit aufgelassenem Friedhof bestehen untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmal D-1-7936-0045).

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG bzw. Art. 7.1 BayDSchG ist schriftlich bei der Gemeinde Grasbrunn einzureichen, die ihn dann mit ihrer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München zur Entscheidung vorlegt.

9.3 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

9.4 Niederschlagswasser

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung des Niederschlagswasser über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5m eingehalten werden kann. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

9.5 Der Bereich der Leitungsrechtsflächen gem. Hinweis B 1.5 muss von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freigehalten werden. Pflanzstandorte müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2,5 m (DVGW Merkblatt GW 125) zu Leitungen einhalten. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Der Zugang bzw. die Zufahrt zu Versorgungsanlagen muss jederzeit und ungehindert möglich sein.

9.6 Für Solaranlagen sind feuerfeste Notschalter zur Stromunterbrechung vorzusehen, damit die Feuerwehr im Brandfall löschen kann.

9.7 Für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

9.8 Die Löschwasserversorgung muss durch die Gemeinde sichergestellt werden.

9.9 Alle DIN-Normen auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

9.10 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 07.01.2015.

9.11 Die Vermessergrundlage wurde durch das Ingenieurbüro Scherer & Kurz erstellt, Stand 14.01.2015 .

9.12 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Grasbrunn: Grasbrunn, den .....

.....
Erster Bürgermeister

C Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 29.08.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 29.08.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.11.2017 bis 06.12.2017 erneut - verkürzt - öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den .....

.....

Siegel Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Grasbrunn, den .....

.....

Siegel Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grasbrunn, den .....

.....

Siegel Erster Bürgermeister

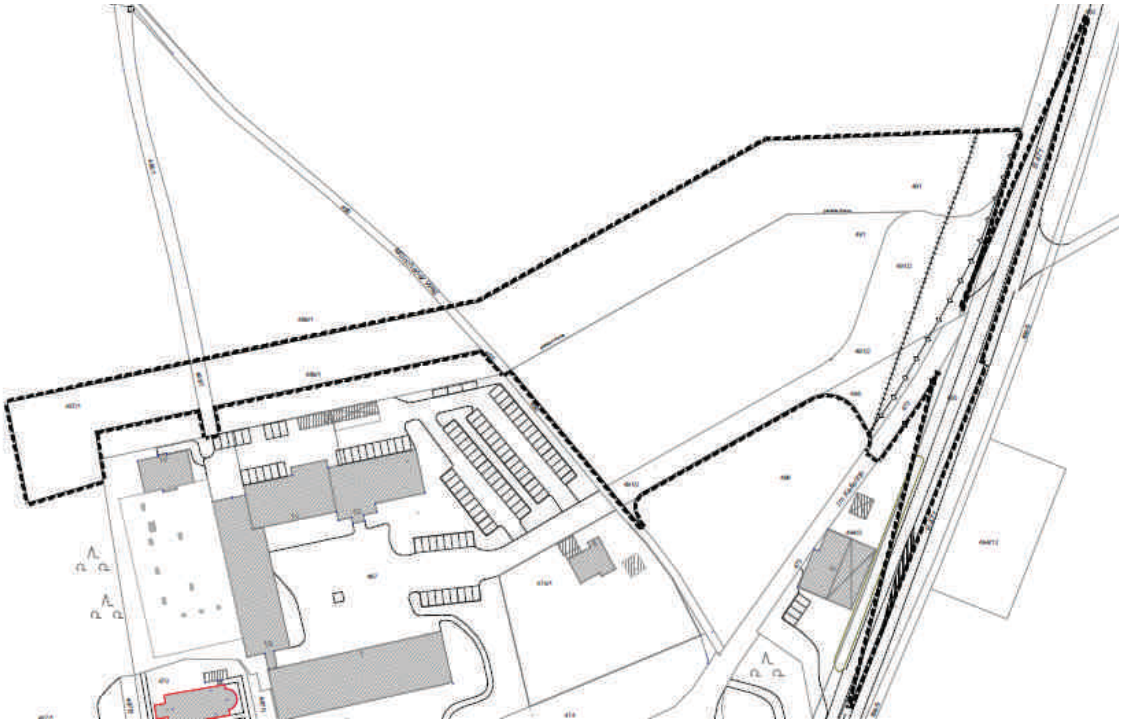
G E M E I N D E G R A S B R U N N

L A N D K R E I S M Ü N C H E N

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 “Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäude im Energie-Plus-Standard” in Keferloh mit integriertem Grünordnungsplan

Für das Teilflurstück mit der Flurstücknummer 491;
sowie den Teilflurstücken im nördlichen Weiler Keferloh mit den Nummern:
473, 480, 487/1, 488/1, 489/1, 490, 491, 491/2, 494/3 und 498.

B E G R Ü N D U N G



Planungsumgriff

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 12.04.2016

Entwurf : 20.09.2016
Geändert : 24.10.2017

Planverfasser:

Goergens • Miklautz • Partner GmbB
Architekten • Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

Inhalt

A EINLEITUNG 4

1.0 Anlass und Ziel der Planung 4

B BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION 4

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 4

2.1 Luftbild - Grundstück 4
2.2 Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet 5
2.3 Lage des Plangebiets zu folgenden Einrichtungen 5
2.4 Größe und Umgriff des Plangebietes 6
2.5 Bestehende Bebauung 6
2.6 Bestehendes Verkehrsnetz 6
2.7 Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand 6

3.0 Planungsrechtliche Grundlagen 12

3.1 Flächennutzungsplan und Wahl der Gebietskategorie: 12
3.2 Bauleitplanung 13
3.3 Garagen-, Stellplatzsatzung und deren Ablösung der Gemeinde Grasbrunn 13
3.4 Bodenfunde / Bodendenkmäler 13
3.5 Altlasten 14

C STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG 15

4.0 Leitlinien der Planung 15

4.1 Leitlinien der Planung 20
4.2 Energieversorgung/-bedarf (Quelle: Dibag; Werner Sobek) 21
4.3 Art der baulichen Nutzung 22
4.4 Brutto- / Nettobauland 22
4.5 Maß der baulichen Nutzung 22
4.6 Stellplatznachweis 22
4.7 Höhenlage für Haupt- und Nebengebäude und Geländeverlauf 23

5.0 Erläuterung der Grünordnung 24

5.1 Grundzüge der Grünordnung 24
5.2 Einfriedungen 25

D FACHGUTACHTEN 26

6.0 Immissionsschutz 26

7.0 Verkehrsgutachten 26

8.0 Artenschutzrechtliche Angaben zum Bebauungsplan 26

9.0 umweltbericht inkl EINGRIFFS- AUSGLEICHSERMITTLUNG 26

E TECHNISCHER TEIL 26

10.0 Erschließungsvoraussetzungen 26

10.1 Wasserversorgung 26
10.2 Abwasserentsorgung 26

10.3 Stromversorgung 26
10.4 Abfallentsorgung 26
10.5 Gasanschluss 26

A EINLEITUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Grasbrunn möchte der bereits in Keferloh ansässigen Firma „Bayerische Gewerbebau AG“ die Möglichkeit geben, das Unternehmen vor Ort zu stärken und zu vergrößern. Hierzu soll ein Konzept entwickelt werden, das sowohl eine städtebaulich angemessene Arrondierung des Ortsteils Keferloh als auch eine typologisch sinnvolle Ergänzung des baulichen Bestands darstellt.

Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 eine Rechtsgrundlage für die genannte Planungsaufgabe zu schaffen.

B BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

2.0 LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Luftbild - Grundstück

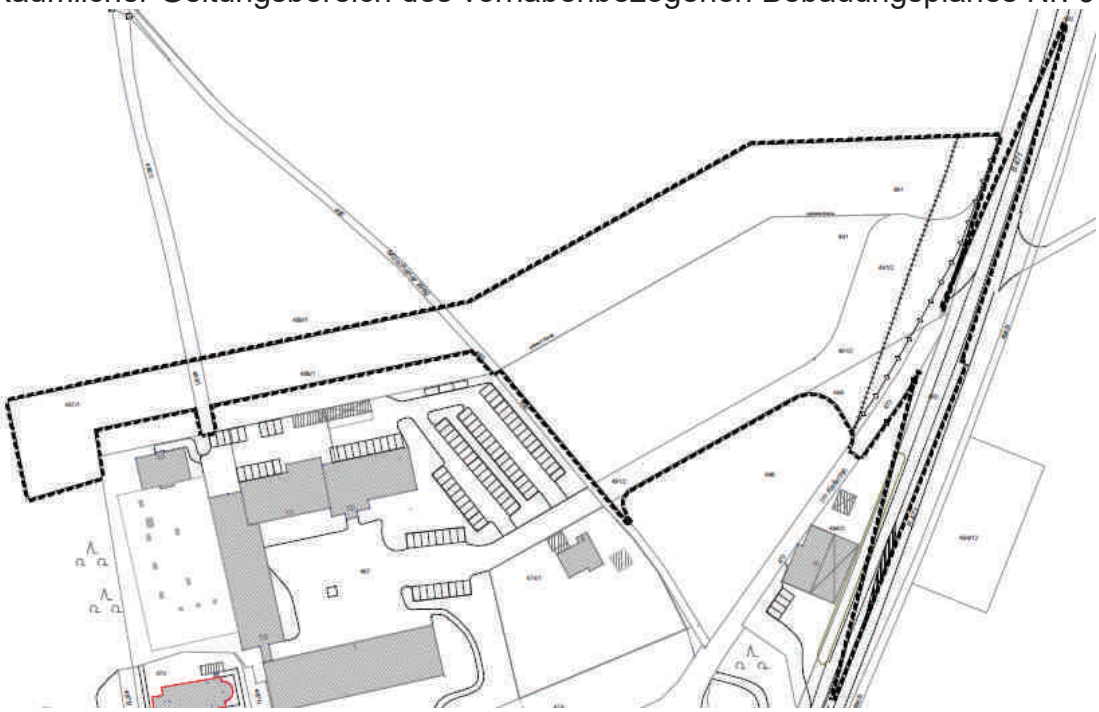
Quelle: Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung; 7/15; 2012; rote Umrandung des Geltungsbereiches des VEP Nr. 9 ergänzt durch Goergens&Miklautz Architekten

2.2 Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Keferloh der Gemeinde Grasbrunn. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 wird im Norden von unbebauten Landwirtschaftsflächen, im Osten von der B 471 (Grasbrunner Straße), im Süden von einer unbebauten Grünfläche, im Südwesten von einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und im Westen von einem bebauten Grundstück, dem Gut Keferloh und dessen oberirdischen Parkplätze, begrenzt.

Die Baustrukturen weisen in der Regel ein bis zwei Vollgeschosse auf. Sie sind mit Ausnahme der Tankstelle an der B471 ausschließlich mit Satteldächern (mit Mönch-Nonne- oder Hohlfalzziegel-Dachdeckung) ausgestaltet. Die vorhandenen Dachneigungen liegen überwiegend zwischen ca. 20° und 35°. Vereinzelt sind Dachneigungen von ca. 15° bzw. Flachdächer vorhanden.

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9



Quelle: Goergens&Miklautz Architekten

2.3 Lage des Plangebiets zu folgenden Einrichtungen

Ortsmitte Grasbrunn:	ca.:	2375 m
Ortsmitte Keferloh:	ca.:	100 m
Rathaus Grasbrunn	ca.:	2500 m
Versorgungseinrichtung Haar:	ca.:	700 m
Post Putzbrunn	ca.:	2400 m
Bushaltestelle Keferloh	ca.:	225 m
Grundschule Haar:	ca.:	1600 m
Kindergarten Haar:	ca.:	750 m
Katholische Kirche:	ca.:	175 m (St. Aegidius)
Evangelische Kirche:	ca.:	700 m (Jesuskirche)
Sport- und Freizeitangebote:	ca.:	225 m (Tennis-Center-Keferloh)

2.4 Größe und Umgriff des Plangebietes

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke mit Teilflächen der Flurstücknummern: 491; 473 (Ortstraße „Im Keferloh“), 480 (B471), 487/1, 488/1 und 489/1 (Angerfeld), 490 (Münchner Weg), 491/2 (private Zufahrtstraße Fincksche Gutsverwaltung), 494/3 (kleine Dreiecksfläche der Tankstelle an der Einmündung B471) und 498 (Dreiecksgrundstück Fincksche Gutsverwaltung).
Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 19,5 ha.

2.5 Bestehende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

2.6 Bestehendes Verkehrsnetz

Im übergeordneten Zusammenhang betrachtet, liegt das Planungsgebiet östlich der in Nord-Süd-Richtung an Keferloh vorbei laufenden Bundesstraße 471, die von Inning am Ammersee durch Fürstenfeldbruck, an Unterschleißheim vorbei, über Haar entlangführt und schließlich nach Hohenbrunn an der A8 endet.
Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Grasbrunner Straße (B 471). Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den rad- und fußläufigen Verbindungsweg „Münchener Weg“ (Flurnummer 490) erschlossen.
Die Bushaltestellen in der Umgebung liegen unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches an der Grasbrunner Straße (B 471).

2.7 Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen nahezu vollständig unversiegelt. Die vorhandenen Freiflächen bestehen hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Acker-/ Grünlandflächen. Ein temporär angelegter und durch Kiesschüttung geebneter Bereich wird derzeit informell als Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge genutzt. Dieser befindet sich im Kreuzungsbereich der privaten Zufahrstraße und des rad- und fußläufigen Verbindungsweges „Münchener Weg“. Auf dessen randlichen Oberbodenmieten befinden sich Altgrasfluren und junge Gehölzbestände aus natürlicher Sukzession.
Im Süden und Westen, angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich Einzelbaumbestand. Auch im Südosten (im und angrenzend an den Geltungsbereich) entlang der Straße Im Keferloh befindet sich Gehölzbestand, der jedoch aufgrund der neuen Straßenanbindung entfernt werden muss. Sonstige Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ausschnitt des Grundstückes mit der Flurnummer 491

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Münchner Weg, westlich an Geltungsbereich angrenzend

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Kirche St. Aegidius

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Kapelle St. Maria

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Gasthof Gut Keferloh

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Biergarten, Gasthof Gut Keferloh

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Gut Keferloh

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Tankstelle an der B471

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Wohnhaus, Hausnummer 1d

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Wohnhaus, Hausnummer 4

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Wohnhaus, Hausnummer 7

Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

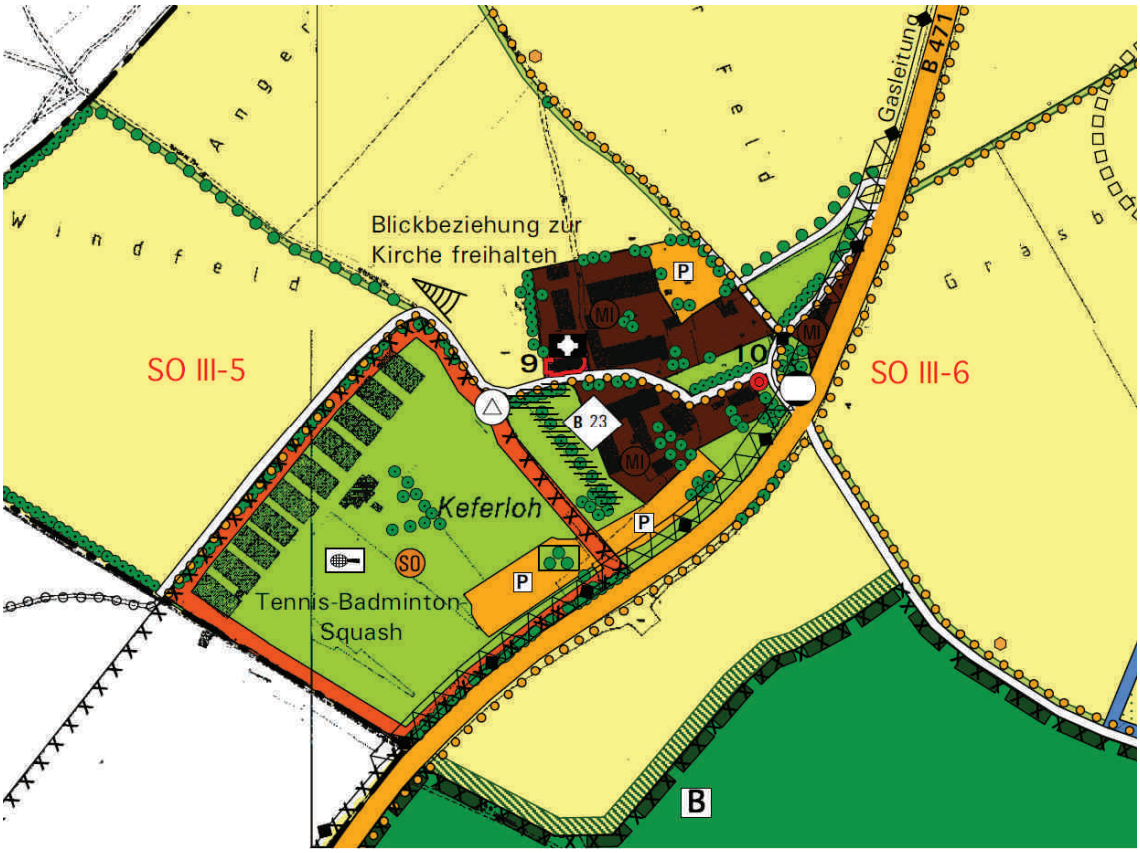
3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan und Wahl der Gebietskategorie:
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn vom 20.06.2006 der innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Flächen darstellt.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Grasbrunn das Verfahren zur 10. Änderung des FNP eingeleitet. Mit Beschluss vom 27.09.2016 wurde die 10. Änderung des FNP festgestellt und am 11.11.2016 die Genehmigung durch das Landratsamt München beantragt. Die 10. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Bescheid vom 29.12.2016 genehmigt.

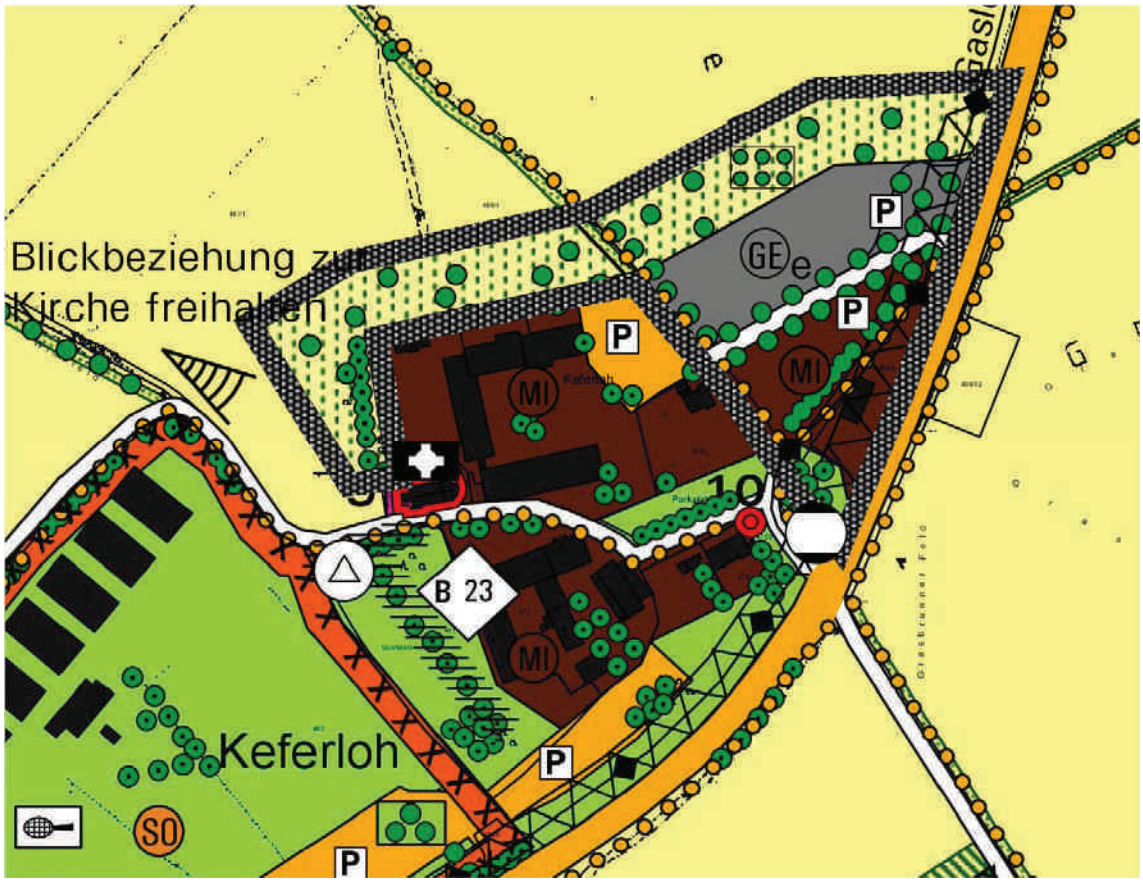
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 entwickelt sich damit nach den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn



Quelle: Gemeinde Grasbrunn; Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Stand vom 20.06.2006

Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Grasbrunn



Quelle: Gemeinde Grasbrunn; Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
im Stand vom 21.07.2015

3.2 Bauleitplanung

Es liegen für den Geltungsbereich des VEP Nr.9 keine verbindlichen bauleitplanerischen Aussagen vor.

3.3 Garagen-, Stellplatzsatzung und deren Ablösung der Gemeinde Grasbrunn

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn rechtskräftig seit 29.01.2015. Die Satzung ist auf der Homepage sowie im Bauamt der Gemeinde einzusehen.

3.4 Bodenfunde / Bodendenkmäler

Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind zwei Baudenkmäler vorhanden, die kath. Filialkirche St. Aegidius (Baudenkmal D-1-84-121-8) und die kath. Kapelle St. Maria (Baudenkmal D-1-84-121-9).
Im Bereich der kath. Filialkirche St. Aegidius in Keferloh mit aufgelassenem Friedhof bestehen untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmal D-1-7936-0045). Als weitere archäologische Fundstelle ist im näheren Umfeld ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung aufgeführt (Bodendenkmal D-1-7936-0023).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bislang dokumentierten Bodendenkmäler der Kirche St. Aegidius und zu dem vorgeschichtlichen Grabhügel muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter vorgeschichtlicher, mittelalterlicher sowie frühneuzeitlicher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe wird daher eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig sein.

3.5 Altlasten

Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

C STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG

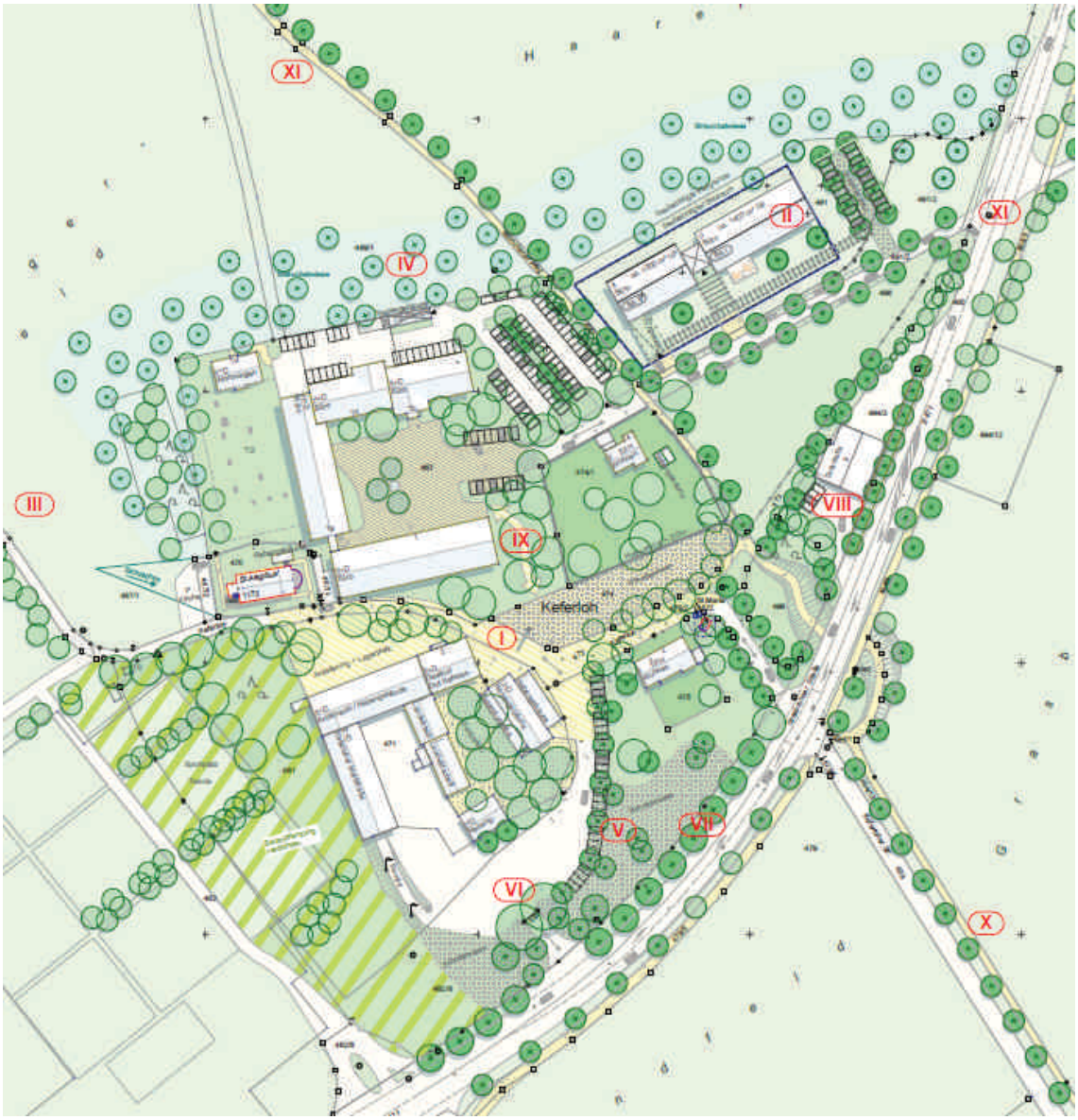
4.0 LEITLINIEN DER PLANUNG

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 liegt ein Rahmenkonzept für den gesamten Ortsteil Keferloh zugrunde. Das Rahmenkonzept hatte das Ziel, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Verbesserungen im Bereich der Verkehrserschließung und Begrünung im Zusammenhang darzustellen.

In Bezug auf den Geltungsbereich des VEP Nr. 9 enthält das Rahmenkonzept folgende Grundaussagen:
- Ergänzung der Dreiecksfläche des Ortsteils im „Knie“ der B471 durch einen Baukörper, der die vorhandenen Baustrukturen sinnvoll ergänzt und städtebaulich zum Abschluss bringt.
- Maßstäblichkeit, Proportion und Dachform des neuen Baukörpers sollen sich an den großzügigen landwirtschaftlichen Gehöften (Gasthof Gut Keferloh und Fincksche Gutsverwaltung) orientieren.
- Verbesserung der Zufahrtssituation von der B471 in den Ortsteil Keferloh und Entschärfung der Gefahrensituation im Bereich der Zufahrten und Abbiegebeziehungen zur Tankstelle.
- Herstellen einer durchgehenden nördlichen Ortsrandeingrünung mittels Streuobstwiese, die einen fließenden Übergang von den bebauten Flächen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen herstellen soll.
- gezielte Neupflanzungen, Ersatz oder Stärkung von vorhandenem Baumbestand, z.B. entlang der Straßen und übergeordneten Fuß- und Radwegverbindungen.

Jenseits des Geltungsbereich des VEP Nr. 9 enthält das Rahmenkonzept weitere Aussagen zur Verbesserung der Freiraumqualität, Begrünung und Parkierung sowie Vorschläge zur besseren Anbindung der Kirche St. Aegidius an die Ortsteilmitte.

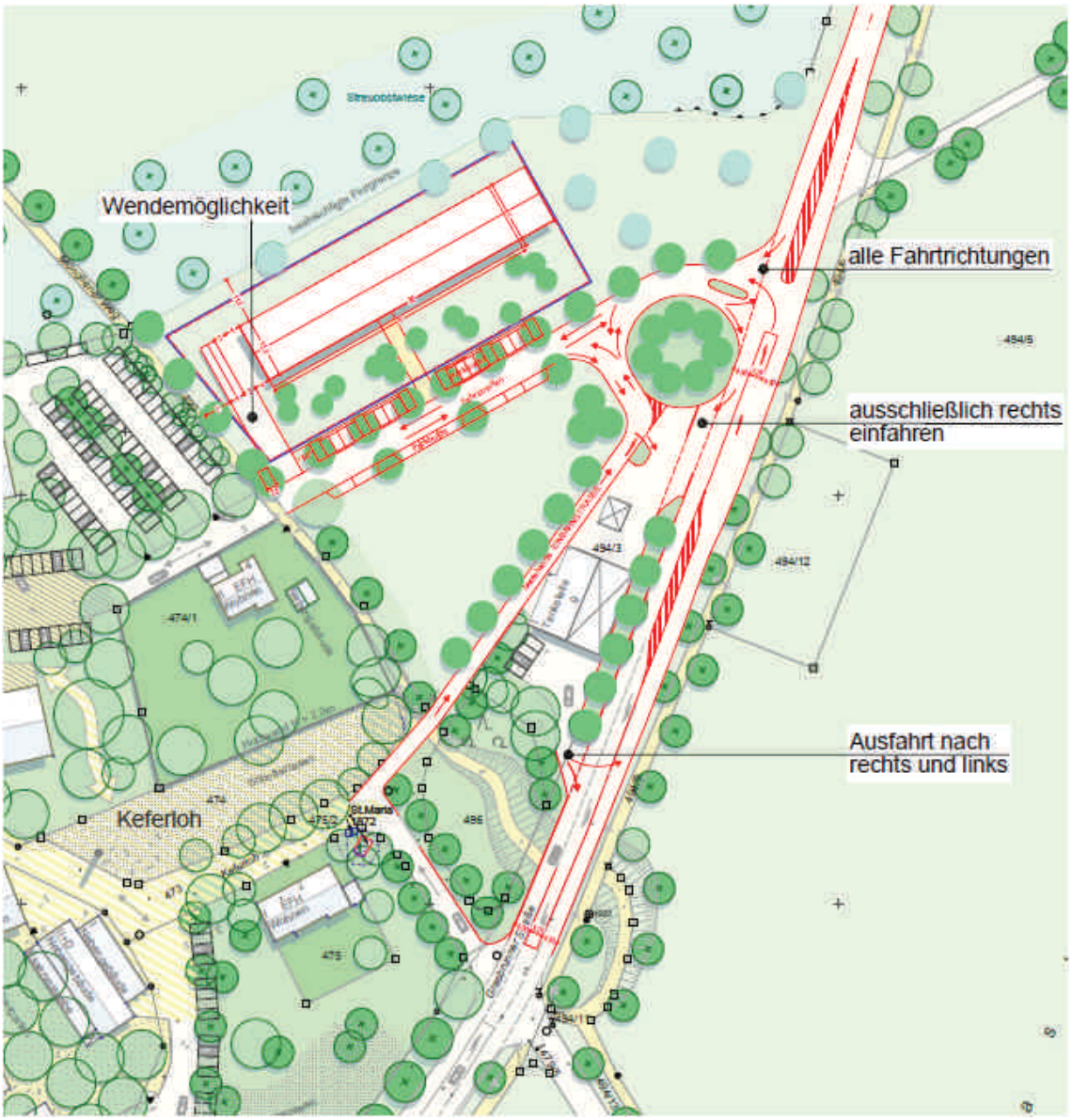
Das Rahmenkonzept in der Fassung vom 14.07.2015 wurde den gemeindlichen Gremien am 28.07.2015 vorgestellt und zur Grundlage der weiteren (Bauleit-) Planung gemacht.



Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Juli 2015

Der oben dargestellte Rahmenplan wurde nachfolgend insbesondere im Bereich des Anschlusspunktes an die B471 mehrfach überarbeitet. Dies geschah in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde im Landratsamt München, dem Straßenbauamt Freising und der Polizei in Haar. Weiterhin fand eine Abstimmung mit dem Betreiber der Tankstelle statt.

Im Ergebnis wurde folgendes Verkehrskonzept weiterentwickelt:
Abbildung Variante 2b vom 08.12.2015

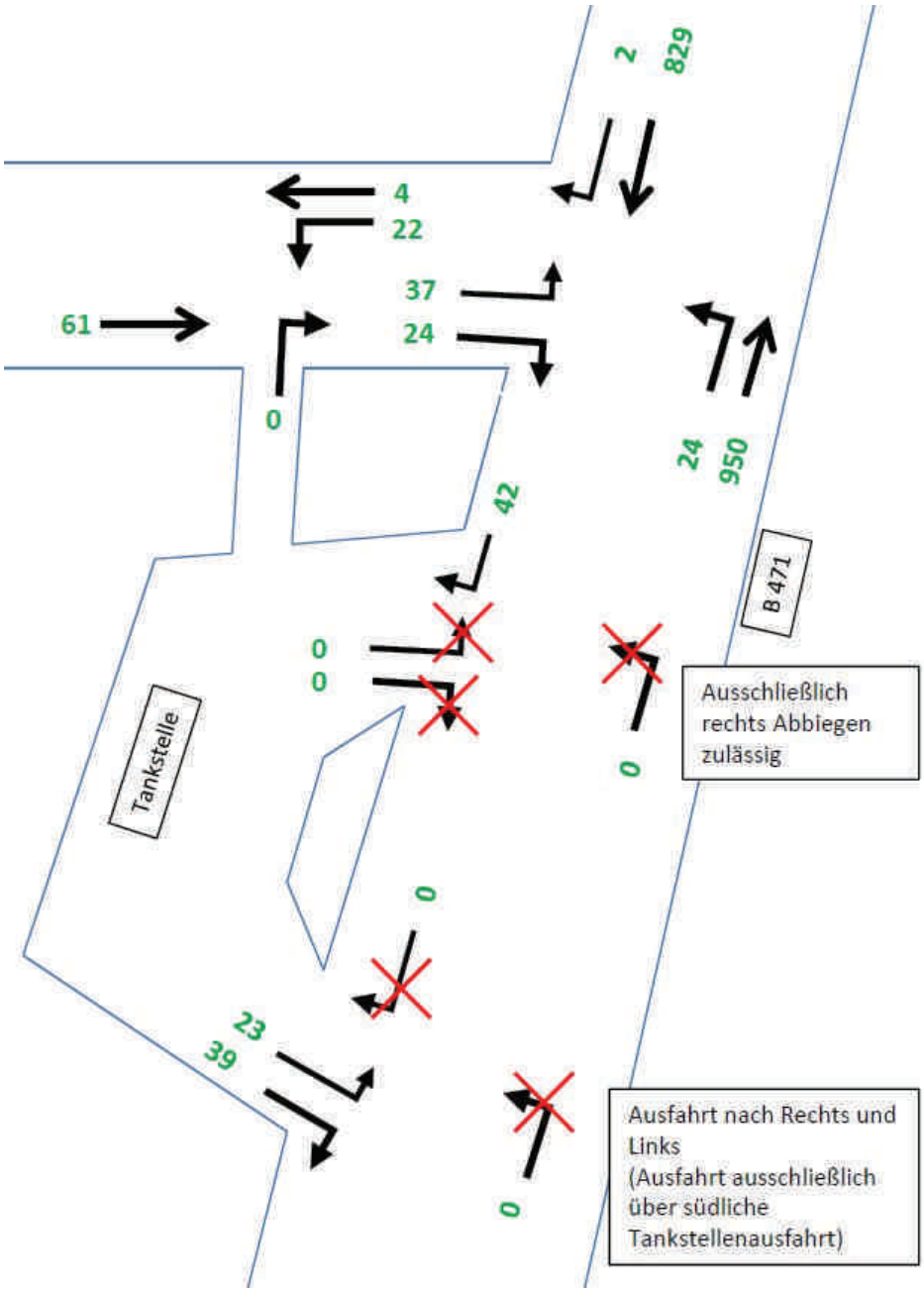


Quelle: Goergens&Miklautz Architekten, Dezember 2015

Nach der Grundsatzfestlegung auf die oben dargestellte Verkehrsanbindung wurde durch das Ingenieurbüro Schmidt & Potamitis eine Vordimensionierung des Anschlusspunktes erarbeitet.

Quelle: Schmidt & Potamitis, April 2016

Der Anschlusspunkt ist zusätzlich unterfüttert durch das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros GEVAS, dass die Leistungsfähigkeit der Abbiegebeziehungen nachweist.



Quelle: GEVAS, Januar 2016

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus ist es das langfristige Ziel der Gemeinde, insgesamt die Zahl der Anschlusspunkte von der B471 nach Keferloh zu reduzieren, vor allem um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Diese – insbesondere mit dem Straßenbauamt Freising diskutierten – Ziele sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

4.1 Leitlinien der Planung

Erläuterung der Bebauung des Grundstücks

Der vorgeschlagene Baukörper orientiert sich gemäß den Rahmenplanzielen hinsichtlich Proportion, Höhenentwicklung und Dachform an den großzügigen Gehöften der direkten Nachbarschaft (Gasthof Gut Keferloh und Fincksche Gutsverwaltung). Die vereinzelten Wohnhäuser oder gar die Tankstelle sollen kein Bezugsfall für die vorliegende Planung darstellen. Die (weiter entfernte) Kirche St. Aegidius bleibt auf Grund ihrer Nutzung ohnehin ein Sonderfall.

Die Baukörperstellung des geplanten Gebäudes ist parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße zur Finckschen Gutsverwaltung ausgerichtet. Der Baukörper ist als klares, ausschließlich längs gerichtetes Gebäude vorgesehen, um die Sichtachse von Osten über die neu installierte Allee zur Finckschen Gutsverwaltung freizuhalten. Die geplante Bebauung ist in zwei Baukörper, die durch einen erdgeschossigen Bauteil verbunden sind, maßstäblich gegliedert.

Die oberirdische Erschließung erfolgt zur Minimierung von Verkehrsflächen im Einbahnsystem mit Schrägparkbuchten, die durch Bauminseln rhythmisch gegliedert sind. Am öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich acht Längsparkbuchten für Besucher vorgesehen.

Die Tiefgaragenzufahrt grenzt im Osten an den Parkplatz der Finckschen Gutsverwaltung an, sodass dort keine gegenseitigen Störungen aufkommen werden. Die Parkierung erfolgt ansonsten in einer Tiefgarage direkt unter dem Gebäude, wodurch keine zusätzlichen Geländeunterbauungen notwendig werden.

Ein Fußweg nordseitig der Längsparkbuchten stellt eine Verbindung zum übergeordneten Fuß- und Radweg im Westen (Münchner Weg) her, und könnte später einmal auch nach Osten verlängert werden. Auf letzteres wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch verzichtet, weil derzeit westseitig der B471 keine Fuß- und Radwege anschließen.

Das Baugrundstück profitiert von der umgebenden Begrünung der Verkehrsräume und der Ortsrandeingrünung mittels Streuobstwiese. Die Begrünung des Grundstücks selbst ist nach den Vorgaben der Satzung des Bebauungsplanes frei gestaltbar.

4.2 Energieversorgung/-bedarf (Quelle: Dibag; Werner Sobek)

- Vision: Ein nachhaltiges und innovatives Gebäude in traditioneller Architektur

- Planungsansatz: „Triple Zero“, d.h.:
  - **Zero Waste:** Das Gebäude hinterlässt bei Umbau und Abbau keinen Abfall, sonders kann vollständig recycelt werden.
  - **Zero Energy:** Das Gebäude benötigt keine Energie, d.h. die im/ am Gebäude erzeugte regenerative Energie ist mindestens so groß wie der gesamte Primärenergiebedarf (für Heizen, Kühlen, Strom)
  - **Zero Emission:** Das Gebäude produziert keine CO2-Emission

- Ansatzpunkte zur Umsetzung:
  - Gebäudehülle, Gebäudekonstruktion, Bauphysik (z.B. innovative Materialien für Dämmung, Fenster, Fassade, Massiv-/ Holzkonstruktion)
  - Effektive Erschließung u. Nutzung von Ressourcen (z.B. Brunnenanlage, Wasser/ Wasser-Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung, Photovoltaik-Eigenstromversorgung)
  - Regenwasser (z.B. Wärmerückgewinnung, Versickerung, RW-Bevorratung in Zisternen/ Teichen)
  - Energie-Management-System (z.B. Vernetzung und selbstlernende intelligente Steuerung von Energieerzeugung und elektrischen Verbrauchern)
  - Schulung des Nutzerverhaltens

Quelle: Dibag; Werner Sobek, Juli 2015

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Büronutzung fest und dient der Bayerische Gewerbebau AG als Firmensitz sowie der Vermietung von Büroflächen an weitere Unternehmen. Störende Einflüsse durch die Gebäudenutzung auf die Umgebung können somit ausgeschlossen werden.

4.4 Brutto- / Nettobauland

Fläche des Geltungsbereichs: 19.544 m² (=Bruttobauland)

Nettobauland: 5.753 m² (Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ohne Streuobstwiese)

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Baukörperform, Proportion, Wandhöhe und Dachneigung orientieren sich an den großzügigen Gehöften der Nachbarschaft (siehe auch städtebauliche Erläuterungen). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Gebäudegrundfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe und Dachneigung eindeutig und abschließend definiert. Der Verzicht auf den Vollgeschossbegriff entspricht den Vorgaben der BayBO in ihrer neusten Fassung und den Empfehlungen der Genehmigungsbehörden.

Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Nettobauland von 5.753 m² (siehe oben) beträgt 1.305 m² Grundfläche, was einer GRZ von 0,23 entspricht.

Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung A 4.1 ist innerhalb des Baugrundstücks eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer Überdeckung gem. Festsetzung A 14.13 zulässig, max. jedoch auf eine Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt.

4.6 Stellplatznachweis

Siehe Planeintrag auf den Vorhabenplänen (Plannummer 2.1).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn rechtskräftig seit 29.01.2015 sieht für Wohnungen ab 60m² Wohnfläche (Nr. 1.2 der Anlage der Stpl.Satzung) zwei Stellplätze vor. Hierbei sind keine Besucherstellplätze erforderlich. Laut den Vorhabenplänen sind zwei Wohneinheiten geplant.

Des Weiteren wird für Büro- und Verwaltungsräume allgemein (Nr. 2.1 der Anlage der Stpl.Satzung) ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche vorgesehen. Hiervon sind für Besucher 20% der Stellplätze vorgesehen. Laut Vorhabenpläne ist eine Nutzfläche von Büro- und Verwaltungsräumen von 1.257,72 m² geplant.

Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (Nr. 9.2 der Anlage der Stpl.Satzung) werden je 80 m² Nutzfläche mit einem Stellplatz angesetzt. Besucherstellplätze sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Laut Vorhabenpläne ist eine Nutzfläche von Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze von 690,14 m² geplant.

Hierdurch ergibt sich eine erforderliche Anzahl der Stellplätze von 55 Stück. Diese werden unterirdisch in einer Tiefgarage (Fassungsvermögen von 50 Stellplätzen) und oberirdisch (16 Stellplätze) angeordnet.

Somit ergibt sich ein Überhang von 11 Stellplätzen.

4.7 Höhenlage für Haupt- und Nebengebäude und Geländeverlauf

Die hergestellte mittlere Geländehöhe von 547,50 m ü. NN ist als Bezugshöhe für Hauptgebäude festgesetzt.
Abweichend davon bezieht sich die Höhe von Nebengebäude auf die jeweils hergestellten Geländehöhen, da dies bei dem vorliegenden, von Süden nach Norden leicht abfallenden (ca. 70cm), Gelände praktikabler ist.

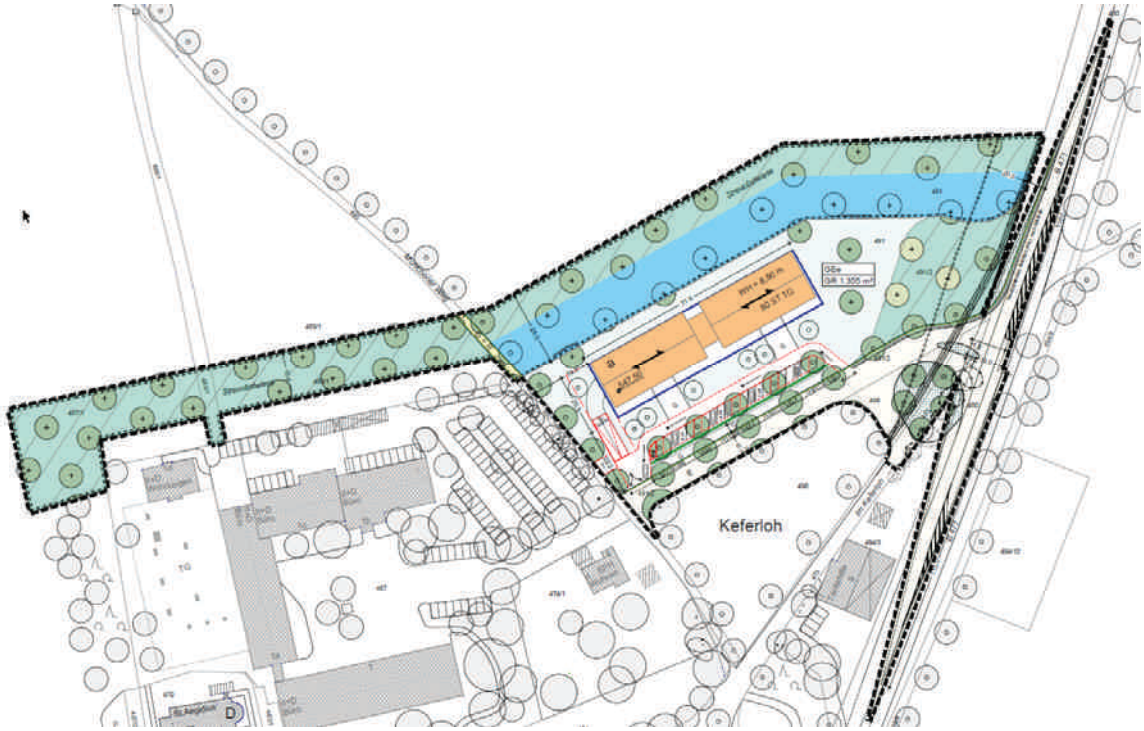
Um in der Vergangenheit einen Teil des Grundstückes als provisorischen Parkplatz nutzbar zu machen, wurde in diesem Bereich die Grasnarbe abgetragen. Die Bezugshöhe von 547,50 ü. NN stellt für die Hauptgebäude den Bezug zur angrenzenden Erschließungsstraße im Geltungsbereich wieder her. Gründe hierfür sind, dass das Gebäude aus technischen Gründen (Oberflächenentwässerung, erforderliche Kanäle) oberhalb der Erschließungsebene stehen soll und dass das Gebäude nicht unterhalb der Straßenebene stehen soll. Darüber hinaus werden hierdurch die Neigung der TG-Rampe sowie der Bodenaushub verringert.

5.0 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNUNG

5.1 Grundzüge der Grünordnung

Die festgesetzte Streuobstwiese soll einen fließenden Übergang von bebauten Gebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen herstellen. Die Ausdehnung der Streuobstwiese orientiert sich nicht nur am Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen sondern stellt – darüber hinaus – die nördliche Ortsrandeingrünung für den gesamten Ortsteil dar.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht für den Eingriff in das Landschaftsbild ein Ausgleichsbedarf. Hierfür wurde ein Teilbereich der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsbedarf angesetzt mit einer Flächengröße von 4.530 m². Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 2.735 m² kann überlagernd auf dieser Fläche nachgewiesen werden (im Plan blau dargestellt).
Die verbleibende Flächen der Streuobstwiese werden der Dibag Industriebau AG künftig als Ökokonto dienen (vgl. Umweltbericht).
Dadurch werden vorgezogen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert und bereitgestellt, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.
Auf diese Weise beschränkt sich das Vorhaben nicht nur auf sich selbst, sondern führt zur Aufwertung des Ortsbildes als Ganzes.
Ausführliche Erläuterungen sind dem Umweltbericht vom 07.11.2017 zu entnehmen.



Quelle: Goergens&Miklautz Architekten

Streuobstwiese:
Der Streuobstanbau ist eine Form des extensiven Obstbaus, bei dem zum Großteil starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in

weiträumigen Abständen stehen. Auch in großflächigen Beständen bleibt der Einzelbaum als Individuum erkennbar.
Zum Streuobst zählen einzelne Obstbäume, kleinere Obstbaumgruppen, Baumreihen entlang von Grenzrainen, Wegen und Straßen und flächige Bestände mit eher regelmäßigen Abständen, wie die klassischen Streuobstwiesen. Die Obstbäume stehen in Gärten, an Ortsrändern, auf Feldern, Wiesen und Weiden gewissermaßen über die Landschaft "ge- oder verstreut". Davon leitet sich der Begriff "Streuobst" ab.

Die typische Baumform im Streuobstanbau ist der Hochstamm. Als Hochstämme gelten Obstbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 Meter im Altbestand und 1,80 Meter bei Neupflanzungen.
Zum Streuobst zählen die Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume und Walnuss. Vereinzelt findet man auch Quitten und Wildobst, z. B. den Speierling, in den Streuobstbeständen.
Streuobstbestände sind durch den Menschen geschaffene, traditionelle Kulturlandschaftselemente. Aufgrund der verschiedenen Obstarten, Sorten, Altersstufen und Baumgrößen sind Streuobstbestände sehr uneinheitlich. Geprägt sind die Bestände durch die doppelte Nutzung mit Obstanbau und einer Unterkultur als Wiese, Weide, Acker oder Garten. Bei der traditionell extensiven Bewirtschaftung werden neben dem notwendigen Obstbaumschnitt meistens keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt.
Der Streuobstanbau unterscheidet sich generell vom Plantagenobstanbau. Dort werden auf kleinwüchsigen Obstbäumen, meist Niederstämme oder Spindelbüsche, in hohen Bestandsdichten wenige Obstsorten angebaut.

Die Straßenräume und übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Stellplatzanlagen werden intensiv durch Baumpflanzungen als Schattenspender und Leitlinie begleitet. Als Sorten sind nur heimische und autochthone Gehölze zulässig.

5.2 Einfriedungen

Im ländlichen Bauen allgemein und konkret im baulichen Bestand der Hofstrukturen sind bauliche Einfriedungen und geschlossene Hecken eher als untypisch anzusehen. Um das dadurch entstehende großzügige und weitläufige Erscheinungsbild auch im Bereich des Vorhabens zu erhalten, sind auch dort Einfriedungen aller Art einschließlich von Heckenpflanzungen unzulässig. Lediglich zur Ausblendung und Abgrenzung des Stellplatzbereichs (Schrägparkbuchten) vom Straßenraum ist dort ausdrücklich eine Heckenpflanzung, mit einer Höhe von 0,8 m (Sichtdreieck) vorgeschrieben.

D FACHGUTACHTEN

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Immissionsgutachten wurde vom Ingenieurbüro Imakum erstellt (Gutachten zum Aspekt Schallimmissionsschutz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Bericht Nr. 0467-001/03; 18. November 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

7.0 VERKEHRSGUTACHTEN

Das Verkehrsgutachten wurde vom Ingenieurbüro Gevas erstellt (Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Grasbrunn, April 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

8.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANGABEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Ingenieurbüro Schober erstellt (Naturschutzfachliche Angaben zur saP, April 2016) und ist Bestandteil der Begründung.

9.0 UMWELTBERICHT INKL EINGRIFFS- AUSGLEICHSERMITTLUNG

Der Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsermittlung wurde vom Ingenieurbüro Schober erstellt (Umweltbericht, 07.11.2017) und ist Bestandteil der Begründung.

E TECHNISCHER TEIL

10.0 Erschließungsvoraussetzungen

10.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.

10.2 Abwasserentsorgung
Die Abwässer werden durch die vorhandene Kanalisation des gKu VE München-Ost abgeleitet. Das Kanalnetz ist als Trennsystem ausgeführt.

10.3 Stromversorgung
Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Netz der Bayernwerk AG.

10.4 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung wird sichergestellt durch von der Gemeinde Grasbrunn beauftragte Unternehmen.

10.5 Gasanschluss
Die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke München ist möglich.

Gemeinde Grasbrunn:

Grasbrunn, den .....

.....
Erster Bürgermeister