

GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

0042/97/BL
v. 17.12.03

Bebauungsplan Nr. 41, Neukeferloh, für die Bereiche

- Waldstraße, Saarlandstraße, Winterstraße, Birkenstraße
- Winterstraße, Saarlandstraße, Gartenstraße, Wendelsteinstraße
- Winterstraße, Wendelsteinstraße, Gartenstraße, Innstraße
- Winterstraße, Innstraße, Gartenstraße, Birkenstraße

Bebauungsplan

GEMEINDE GRASBRUNN

LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 41, Neukeferloh, für die Bereiche

- Waldstraße, Saarlandstraße, Winterstraße, Birkenstraße,
- Winterstraße, Saarlandstraße, Gartenstraße, Wendelsteinstraße,
- Winterstraße, Wendelsteinstraße, Gartenstraße, Innstraße,
- Winterstraße, Innstraße, Gartenstraße, Birkenstraße

- Grünordnungsplan

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

523/102 Teilfläche, (Saarlandstraße)

523/104, (Saarlandstraße)

523/147, (Saarlandstraße)

523/151, (Saarlandstraße)

523/103 Teilfläche, (Waldstraße)

523/105, (Winterstraße)

523/106, 523/141, (Wendelsteinstraße)

523/107, 523/164, (Innstraße)

523/142, (Gartenstraße)

523/148, (Gartenstraße)

523/168 Teilfläche, (Gartenstraße)

523/185, (Gartenstraße)

526/7 Teilfläche (Gartenstraße)

523/165 Teilfläche (Birkenstraße)

523/91, 523/92, 523/94, 523/95, 523/96, 523/97, 523/98, 523/99, 523/100,
523/110, 523/111, 523/112, 523/113, 523/114, 523/115, 523/116, 523/117,
523/118, 523/119, 523/120, 523/121,

523/58, 523/59, 523/122, 523/123, 523/124, 523/125, 523/126, 523/137,
523/138, 523/139, 523/140, 523/149, 523/150, 523/163, 523/392,

523/127, 523/128, 523/129, 523/143, 523/144, 523/145, 523/146, 523/152,
523/153, 523/154, 523/155, 523/385, 523/405, 523/406,

523/130, 523/131, 523/132, 523/133, 523/134, 523/156, 523/157, 523/158,
523/159, 523/160, 523/161, 523/162, 523/346, 523/375, 523/402,

der Gemarkung Grasbrunn

Inhalt

Satzungstext

A Festsetzung durch Planzeichen

B Festsetzung durch Text

C Hinweise

D Verfahrenshinweise

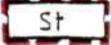
Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 41

SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 1 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Allgemeines Wohngebiet mit Quartiernummer, z.B. WA 1
2.  Geschosßfläche mit Flächenangabe pro Bauraum, als Höchstmaß, z.B. 420 m²
3.  Grundfläche mit Flächenangabe pro Bauraum, als Höchstmaß, z.B. 170 m²
4.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
5.  Baugrenze
6.  Satteldach
7.  Firstrichtung
8.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
9.  Öffentliche Parkbucht mit Anzahl der Stellplätze, z.B. 3 Parkplätze
10.  Straßenbegrenzungslinie
11.  Straßenbegleitgrün
12.  Private Grünfläche, Hausgarten
13.  Vorhandene und zu erhaltende Bäume
14.  Zu pflanzende Bäume
15.  Vorhandene Heckenpflanzungen
16.  Private Stellplätze
17.  Maßangabe in Metern, z.B. 5,00 m

18.  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
19.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. IV a B III 8/50 vom 04.06.1951, Nr. IV/B I 11/52 vom 14.01.1955, Nr. IV/1-B 32/59 Az. 610-4/2 vom 24.06.1959 und Nr. IV/1 B I 34/58 vom 05.10.1959. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen i.S. des § 4 (3), Punkt 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO um mehr als 50% bis max. GRZ 0,60 sind zulässig.
- 2.2 Die Flächen im Dachgeschoss einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. der zu ihnen gehörenden Umfassungswände sind ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 2.3 Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche (= OK Fahrbahn Mitte), beträgt bei allen Dächern 6,50 m.

3. Bauweise

- 3.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze und Erschließung

- 4.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen errechnet sich die Stellplatzanzahl wie folgt:

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

Bei Tiefgaragen müssen mindestens 10% der erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

- 4.2 Die Entlüftung der Tiefgaragen hat über das Dach des jeweils höchsten angrenzenden Baukörpers zu erfolgen. Tiefgaragen-Zufahrten sind mit Rampenbauwerken zu versehen, deren Decken und Wände schalldämmend auszukleiden sind.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es werden klare, schmale Baukörper, ohne Versprünge, festgesetzt. Umlaufende Balkone, Übereckauskragungen bzw. Übereckanbauten werden ausgeschlossen.
- 5.2 Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zugelassen. Waschbeton und Kunststoffverkleidungen oder künstlich strukturierte Betonplatten sowie stark gemusterte oder mit Glimmer versetzte Putzarten sind nicht zulässig.
- 5.3 Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (OK FF) darf bei neu zu errichtenden Gebäuden maximal 30 cm (Sockelhöhe) betragen. Bezugspunkt ist OK-Fahrbahnmitte.
- 5.4 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschoßausbauten sind Dächer mit einer Dachneigung von 31° - 35° zulässig.
- 5.5 Es sind Satteldächer mit mittigem First für die Hauptbaukörper zu verwenden.
- 5.6 Als Dachdeckung sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Betondachsteine zulässig.
- 5.7 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachflächenfenster und stehende Dachgauben zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Größe von maximal 1,40 x 1,50 m, im stehenden Format, zulässig. Dachüberstände bei Dachgauben sind auf ein konstruktiv notwendiges Maß zu begrenzen.
- 5.8 Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,50 m, deren Abstand untereinander mindestens eine Gaubenbreite betragen.
- 5.9 Die Summe der Breite aller Gauben bzw. Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Gaubeneindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen bzw. Betondachsteine, passend zum Hauptdach sowie Verblechungen und seitliche Verglasungen zulässig.
- 5.10 Zwerchgiebel bis 3,00 m Breite sind zulässig.
- 5.11 Dachüberstände an den Traufseiten sind bis zu maximal 0,80 m zulässig.
- 5.12 Der festgesetzte Bauraum darf für Treppenhäuser und Erker bis zu maximal 1,20 m Tiefe überschritten werden, wenn diese in die Fassade eingebunden werden. Das gleiche gilt für Balkone und Pergolen. Die den Bauraum überschreitenden untergeordneten Bauteile dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von der Grundstücksgrenze mindestens 2,00 m entfernt bleiben. Die untergeordneten Bauteile dürfen sich nur über ein Geschoß erstrecken.
- 5.13 Wintergärten dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Seitenlänge betragen. Sie sind bis zu einer Größe von maximal 20 m² Grundfläche zulässig. Ihre Tiefe ist auf maximal 3,00 m, ab Gebäudeaußenwand, beschränkt. Sie sind auf die GF und GR anzurechnen. Sie sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig. Überschreitungen des Bauraums für Terrassen und Wintergärten sind zulässig.

- 5.14 Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Beim Anschluß des Wintergartens an Dachflächen ist zwingend die vorhandene Dachneigung aufzunehmen. Für Verkleidungen von Loggien, Balkonen, Terrassen und Pergolen sind nur Stahl, Glas, Holz, Beton und Mauerwerk als Brüstungsteile zulässig. Vordächer sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen oder als Holzkonstruktionen auszuführen.
- 5.15 Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbargrundstück als hellverputzte Wandscheibe und Blechabdeckung auszuführen.
- 5.16 Für Gerätehäuschen gelten folgende Festlegungen:
- Holz- oder rotbraune bzw. grüne Metallhäuschen mit einem umbauten Raum bis max. 15 m³.
 - Für das Dach dürfen nur rote und rotbraune Materialien oder Blecheindeckungen verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.
 - Die Häuschen sind zu umpflanzen.
- 5.17 Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.
- 5.18 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde Grasbrunn gewünscht.
6. Grünordnung
- 6.1 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind neu zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen.
- 6.2 Als neu zu pflanzende Bäume, insbesondere in den ausgewiesenen rückwärtigen Grünflächen (Hausgärten), sind Bäume des Labkraut- Eichen - Hainbuchenwaldes (Eiche, Hainbuche, Linde, Buche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Kirsche, Wildbirne, Birke) oder hochstämmige Obstbäume zulässig. Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen.
- 6.3 Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.
- 6.4 Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist über die durch Planzeichen gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume hinaus mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 6.5 Bei Neubauten ist im Vorgarten mindestens ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze im Vorgarten sind mit mittelkronigen Bäumen zu überstellen.
- 6.6 Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, deren maximale Höhe 1,25 m betragen darf, zulässig. Sie sind beidseitig zu hinterpflanzen. Die straßenseitigen Zäune sind als Maschendraht- oder Staketenzaun auszuführen. Entlang der Saarlandstraße (Vorgartenlinie) sind Mauern bis max. 1,30 m Höhe zulässig.
- 6.7 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind vorzusehen:
- | | |
|--|--|
| a) für Stellplätze,
Garagenzufahrten
und öffentliche Parkbuchten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, Rasensteine |
| b) für Gehwege auf
Grundstücken | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, wassergebundene Decke |

7. Immissionsschutz

- 7.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an straßenzugewandten Fassaden der ersten Gebäudereihen an der Saarland- und an der Gartenstraße nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten (Schallabsorptionsgrad min. 0,8 bei 1 kHz) und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen oder mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
8. Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 19 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
 2.  Vorhandene Gebäude
 3.  Abzubrechende Gebäude bzw. Gebäudeteile
 4.  Loggia, Überdachung
 5. 523/26 Flurnummer
 6. 549,55
 Geländeoberfläche über NN, in m
 7.  Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre außerhalb des Geltungsbereiches
8. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans / Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.
9. Im Planungsgebiet kommt es auf Grund des von der Saarland- und Gartenstraße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1).
10. Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 m unter der Geländeoberkante.
11. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) werden ausdrücklich begrüßt.
- 11.1. Hinweise zu Tiefgaragen: Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers durch anfallendes Schmutzwasser zu verhüten, ist der Tiefgaragenboden dicht auszuführen. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
12. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.

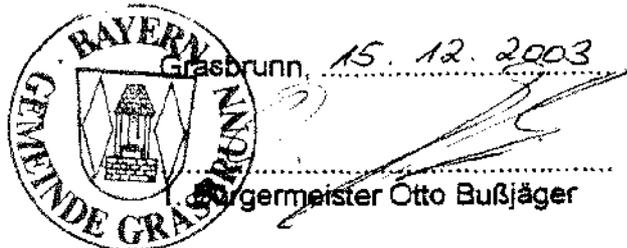
13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen werden den Kreisheimatpflegern bekanntgemacht.
14. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestmaß von 1,50 m zu Gasversorgungseinrichtungen einzuhalten.
15. Atlanten sind nicht bekannt.

Fassungsdatum: 24.04.2001, geändert: 04.09.2001, 26.03.2002, 10.12.2002, 24.06.2003, 28.10.2003

D. Verfahrensvermerke

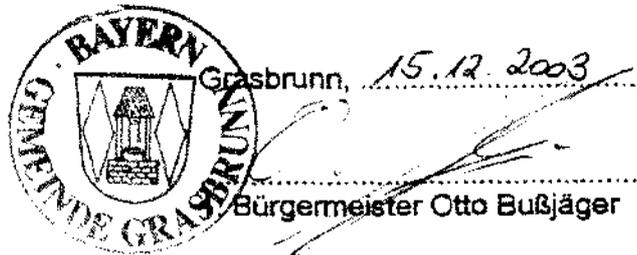
1. Der Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 41 mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2003 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 7.8.2003 bis 9.9.2003 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Siegel



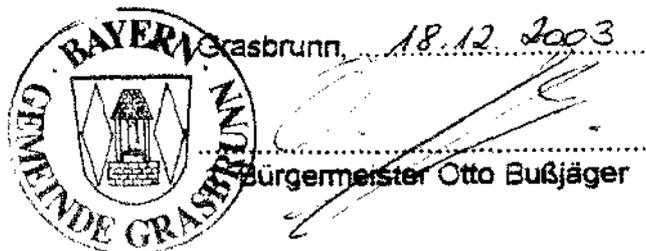
2. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.10.2003 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 41 in der Fassung vom 28.10.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

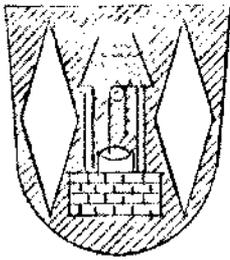
Siegel



3. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans Nr. 41 durch die Gemeinde Grasbrunn wurde am 17.12.2003 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 17.12.2003 bis 21.01.2004 bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 17.12.2003 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Zimmer ..., Lerchenstr. 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel



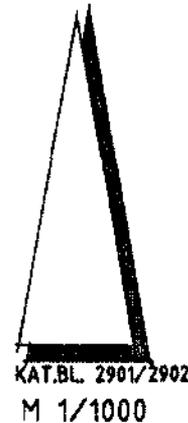


GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

ORTSTEIL NEUKEFERLOH, FÜR DIE BEREICHE

- WALDSTRASSE, SAARLANDSTRASSE, WINTERSTRASSE, BIRKENSTRASSE,
- WINTERSTRASSE, SAARLANDSTRASSE, GARTENSTRASSE, WENDELSTEINSTRASSE,
- WINTERSTRASSE, WENDELSTEINSTRASSE, GARTENSTRASSE, INNSTRASSE,
- WINTERSTRASSE, INNSTRASSE, GARTENSTRASSE, BIRKENSTRASSE



PLANFERTIGER:
NEUKEFERLOH, 24.04.2001, GEÄNDERT: 04.09.2001, 26.03.2002, 10.12.2002, 24.06.2003, 28.10.2003

ROLF KATZENDOBLER
DIPLOM-ING. (FH) ARCHITEKT VDA
HARTHÄUSENER STRASSE 13
NEUKEFERLOH - 86000 GRASBRUNN
TELEFON + TELEFAX 0 89 / 4 60 44 95