

0042/97/BL  
v. 17.12.03

## **GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN**

### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41**

- im Ortsteil Neukeferloh, Gemarkung Grasbrunn, für die Bereiche
- Waldstraße, Saarlandstraße, Winterstraße, Birkenstraße
  - Winterstraße, Saarlandstraße, Gartenstraße, Wendelsteinstraße
  - Winterstraße, Wendelsteinstraße, Gartenstraße, Innstraße
  - Winterstraße, Innstraße, Gartenstraße, Birkenstraße

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen Allgemeine städtebauliche Zielvorstellung

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan vom 05.03.1982 entwickelt bzw. entwickelt sich aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurf.

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

Das Plangebiet wurde in den 50er Jahren, hauptsächlich von Heimatvertriebenen, bebaut. Es dominieren noch die Siedlerhäuser (EG + DG mit Steildach). Ein Teil wurde bereits durch Neubauten (EG + 1. OG) ersetzt bzw. aufgestockt.

Am 08.09.1998 beschloss der Gemeinderat Grasbrunn, den Planungsverband mit der Ausarbeitung einer Strukturuntersuchung zu beauftragen. Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf ist die Fassung vom Oktober 1999.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Leitlinien standen folgende Überlegungen im Mittelpunkt:

- Beibehaltung der offenen Bauweise und kleinteiligen Siedlungsstruktur. Es wurden in der Regel schmale Einzelbauräume ausgewiesen.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden Dichte in Neukeferloh, errechnet sich die Geschößfläche aus einer GFZ von durchschnittlich ca. 0,35, die Grundfläche aus einer GRZ von ca. 0,20 - 0,25. Die "Ausreisser"-Bebauungen wurden im Plan berücksichtigt. Die Flächen in den Dachgeschossen werden auf die Geschößfläche angerechnet. Somit ergibt sich eine GFZ von 0,50 - 0,60 (bei Geschößwohnungsbau entlang der Saarland- und Waldstraße).
- Die Grund- und Geschößflächen wurden - unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße, zur Sicherung einheitlicher Gebäudestrukturen - für Teilbereiche festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 41 werden ca. 2.400 m<sup>2</sup> zusätzliche Grundfläche (GR 1) ausgewiesen. Dies entspricht einer zusätzlichen Geschößfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> bei zwei Vollgeschossen. Bei Hinzurechnung des Dachgeschosses ergibt sich insgesamt eine GF von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Die Mehrung durch das 2. Vollgeschöß beträgt zusätzlich ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO für kleine Grundstücke (im Plangebiet sind teilweise Grundstücke mit nur 300 m<sup>2</sup> Größe vorhanden) sind zulässig, da die Überschreitungen zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens führen.

Im Satzungstext wurde für Zuwegungen ausschließlich offenporiges Pflastermaterial festgesetzt. Außerdem würde die Einhaltung der Grenzen bei kleinen Grundstücken zur wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Schaffung der erforderlichen Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen wäre bei diesen Grundstücken nicht möglich.

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

Aufgrund der vorhandenen Groß-Tankstelle an der Wasserburger Landstraße (B 304), ist im Plangebiet keine weitere Tankstelle erforderlich.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten durch die Waldstraße, im Nordosten durch die Saarlandstraße, im Südosten durch die Gartenstraße und im Südwesten durch die Birkenstraße begrenzt.

Das Plangebiet - ohne Verkehrsflächen - beläuft sich auf ca. 50.000 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksgrößen differieren von ca. 250 m<sup>2</sup> bis über 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Entfernung vom Plangebiet zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinie 243 (Haltestelle Grünlandstraße und Rathaus) alle 20 und 40 Min. Haltepunkt Vaterstetten (S 5) Kath. Kirche St. Christophorus Evang. Stephanuskapelle Lebensmittelgeschäft und Metzgerei	nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets  i.M. ca. 1.300 m i.M. ca. 400 m i.M. ca. 400 m östlich des Plangebiets, an der Gartenstraße
Rathaus Postamt Kindergarten, Schule und Bürgerhaus Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre	nördlich des Plangebiets im Plangebiet im Süden des Plangebiets nördlich des Plangebiets, in der Grünanlage
Wertstoffhof	i.M. ca. 400 m

Die das Plangebiet tangierende Waldstraße hat eine innerörtlich wichtige Funktion, da sie die Baugebiete "Technopark" (Neukeferloh-Nord) und "Winklergründe" mit den Einrichtungen an der Birken- und Leonhard-Stadler-Straße (Kindergarten, Schule und Bürgerhaus) verbindet.

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

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

## C. Erschließung

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

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

Sämtliche Straßenzüge sind ausreichend dimensioniert und weisen auf beiden Seiten Gehsteige auf.

Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze erforderlich.

Bei Tiefgaragen müssen mindestens 10% der Tiefgaragenplätze oberirdisch als Besucherstellplätze ausgewiesen werden.

Für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten ist der Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück zu führen. Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten sind nur in der Wald- und Saarlandstraße zulässig, da es sich hier um ausreichend breite Erschließungsstraßen handelt. Gebäude dieses Typs sind dort bereits vorhanden. Nur hier ist aus städtebauliche Gründen eine Verdichtung anzustreben.

Ein Mindeststauraum von 5,00 m ist vor Garagen, als Besucherstellplatz, einzuhalten.

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet.
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch private Müllabfuhr im Auftrag der Gemeinde Grasbrunn.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der e-on Bayern.
- Die Gasversorgung erfolgt durch die SWM - Versorgungs GmbH.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien 243 nach S-Bahnhof Haar und 240 nach S-Bahn-Haltepunkt Vaterstetten/Haar Schulen/Realschule Vaterstetten) gut erreichbar.

Kindergärten befinden sich in Neukeferloh, Grasbrunn und Harthausen.

Die nächsten Kinderspielplätze für Kinder aller Altersstufen befinden sich in der Grünanlage an der Saarlandstraße, in der Siedlung am Treiberweg und am Waldspielplatz am Alten Postweg.

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

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

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Neukeferloher Gartenstraße sowie im Gemeindeteil Technopark.

#### D. Bauliche Gestaltung

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, wurden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichen Punkten festgelegt. Eine Uniformität wird somit vermieden. Die festgesetzten Firstrichtungen wurden größtenteils von den einfachen Bebauungsplänen aus den 50er Jahren übernommen.

Die Anzahl von zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss lehnt sich an die umliegenden Bebauung an und ist in Neukeferloh ortsüblich.

Wünschenswert sind schmale, ca. 9 m breite, klar gegliederte Baukörper, ohne Anbauten, umlaufende Balkone, Übereckanbauten und unproportionierte Dachaufbauten.

Die Baufenster wurden auf den Bestand bezogen; es entstehen somit unterschiedlich tiefe Vorgärten. Dies hat einen lebendigen Straßenraum zur Folge. Eine ausreichende Begrünung der Vorgärten wurden im Text festgesetzt.

Bezugspunkt für den fertigen Fußboden im EG ist jeweils max. 30 cm über Fahrbahnmitte.

Auf eine Festsetzung von Garagen bzw. Tiefgaragenzufahrten wurde, um Befreiungen / Abweichungen vom Bebauungsplan zu vermeiden, bewusst verzichtet.

## E. Grünordnung

Eine intensive Begrünung innerhalb der Quartiere ist das Ziel der Grünordnung. Der Bebauungsplan beabsichtigt, die rückwärtigen Gärten langfristig von Nebengebäuden (ehem. Holzlegern, Nebengebäude für Kleintiere, Beihäuser etc.) freizuhalten.

Die überdimensionierten Bereiche der Einmündungen in die Saarlandstraße sollen durch Grüninseln - kombiniert mit Parkplätzen - übersichtlicher gestaltet werden.

Die Verkehrsflächen an den Einmündungen zur Gartenstraße sollen ebenfalls reduziert und durch Bauminiseln aufgelockert werden.

Um bei Neubauten eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird ein Freiflächen-gestaltungsplan bei Bauantragsstellung verlangt, in dem der Inhalt des Grünordnungs-plans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

## F. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Gesamt-Eingriffsfläche im Instruktionsgebiet beträgt ca. 50.000 m<sup>2</sup>.

1. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.  
Die festgesetzte Grundfläche bzw. die daraus zu errechnende GRZ ist nicht größer als 0,30.

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Die Baugrundstücke liegen auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Hausgärten).

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten für Tiere und Pflanzen oder Waldflächen werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Festsetzung von Mauern ausschl. an der Saarlandstraße (ansonsten keine tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile).

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (Abbruch von vorhandenen Nebengebäuden in den rückwärtigen Gärten).
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung offenporiger Materialien)

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen.

4.2 Wasserführende Schichten bleiben unberührt (Ebenes Gelände, kein Hangschichtwasser).

4.3 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

## 5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet fügt sich in die bestehende Bebauung ein.

6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert.

6.3 Zur landschaftstypischen Einbindung werden private Hausgärten festgesetzt.

Da alle Fragen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit "ja" beantwortet werden konnten, sind für das Instruktionsgebiet keine Ausgleichsflächen erforderlich.

## G. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich über- und innerörtlich wichtiger Straßen. Besonders der nördliche Bereich ist den Immissionen der Saarlandstraße ausgesetzt. Bei der vorgesehenen Planung werden bei Abweichungen von den Orientierungswerten ein Ausgleich der Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Wintergärten/Belüftungseinrichtungen für Schlafräume gegenüber der Saarlandstraße (Bus-Linienverkehr, auch nach 22.00 Uhr) berücksichtigt.

## H. Auswirkungen

Vom Planungsverband wurde eine Erhöhung der Geschoßfläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup> errechnet. Der mögliche Einwohnerzuwachs beträgt ca. 220 - 230 Personen. Es ist jedoch von einem organischen Wachstum, abhängig von der Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren, auszugehen. Langfristig werden, insbesondere bei Grundstücksverkäufen an Bauträger, Geschoßwohnungsbauten mit kleinen Wohnungen im Plangebiet dominieren.

## I. Sonstiges

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post wurde aus dem Plan herausgenommen, da die Deutsche Post erklärt hat, dass die Postfiliale in den nächsten Monaten verbindlich geschlossen wird. Das Planzeichen "Gemeinbedarfsfläche Post" wird im Entwurf des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Neukeferloh, den 17.12.2003

Neukeferloh, 24.04.2001

geändert: 04.09.2001

26.03.2002

10.12.2002

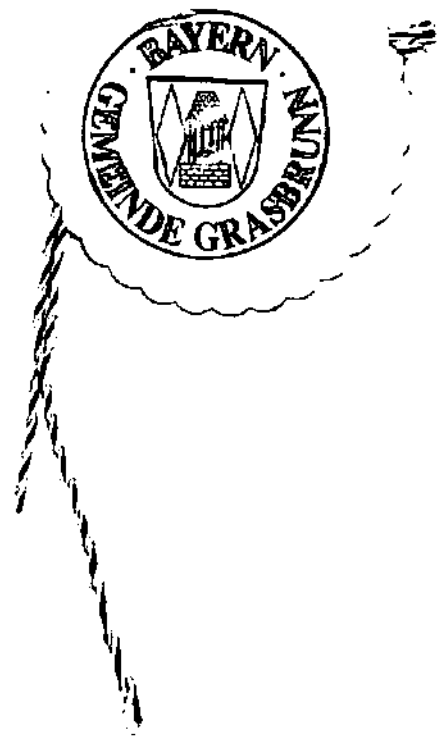
24.06.2003

28.10.2003



Ordnungsmeister Otto Bußjäger

  
Planfertiger





Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An  
Gruppe 8.1.1

im Hause

**Öffnungszeiten:**

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr  
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben	Ansprechpartner/-in	Durchwahl	Zimmer-Nr.	München,
Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen		089 / 6221-		
	7.1.3 – 0042/97/BL	Frau Weiderer-Winnerl	Tel. 2571	E 3.03	05.01.2004
			Fax 2639		
			E-Mail: Rita.Weiderer-Winnerl@lra-m.bayern.de		

**Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich Saarlandstraße (ab Waldstraße bis zur Gartenstraße), nördlich Gartenstraße (ab Saarlandstraße bis Birkenstraße), östliche Waldstraße, Winterstraße, Innstraße, Wendelsteinstraße und nördliche Birkenstraße (ab Waldstraße bis zur Gartenstraße) der Gemeinde Grasbrunn**

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Grasbrunn hat den o.g. Bebauungsplan am 17.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Weiderer-Winnerl