

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Am Schwablweg, Harthausen
1. Teiländerung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-55 Bearb.: Neu

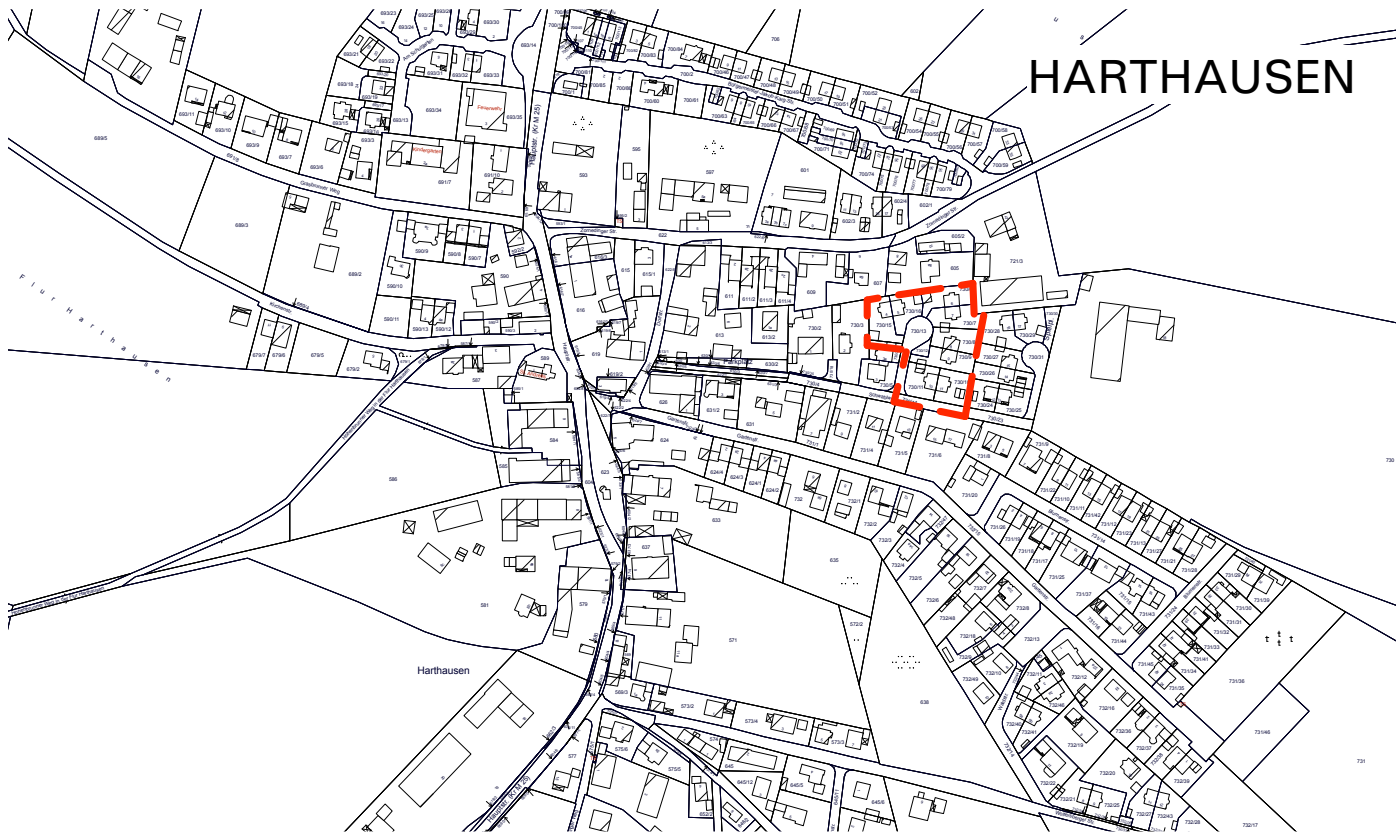
Plandatum

27.04.2010
28.09.2010
30.11.2010

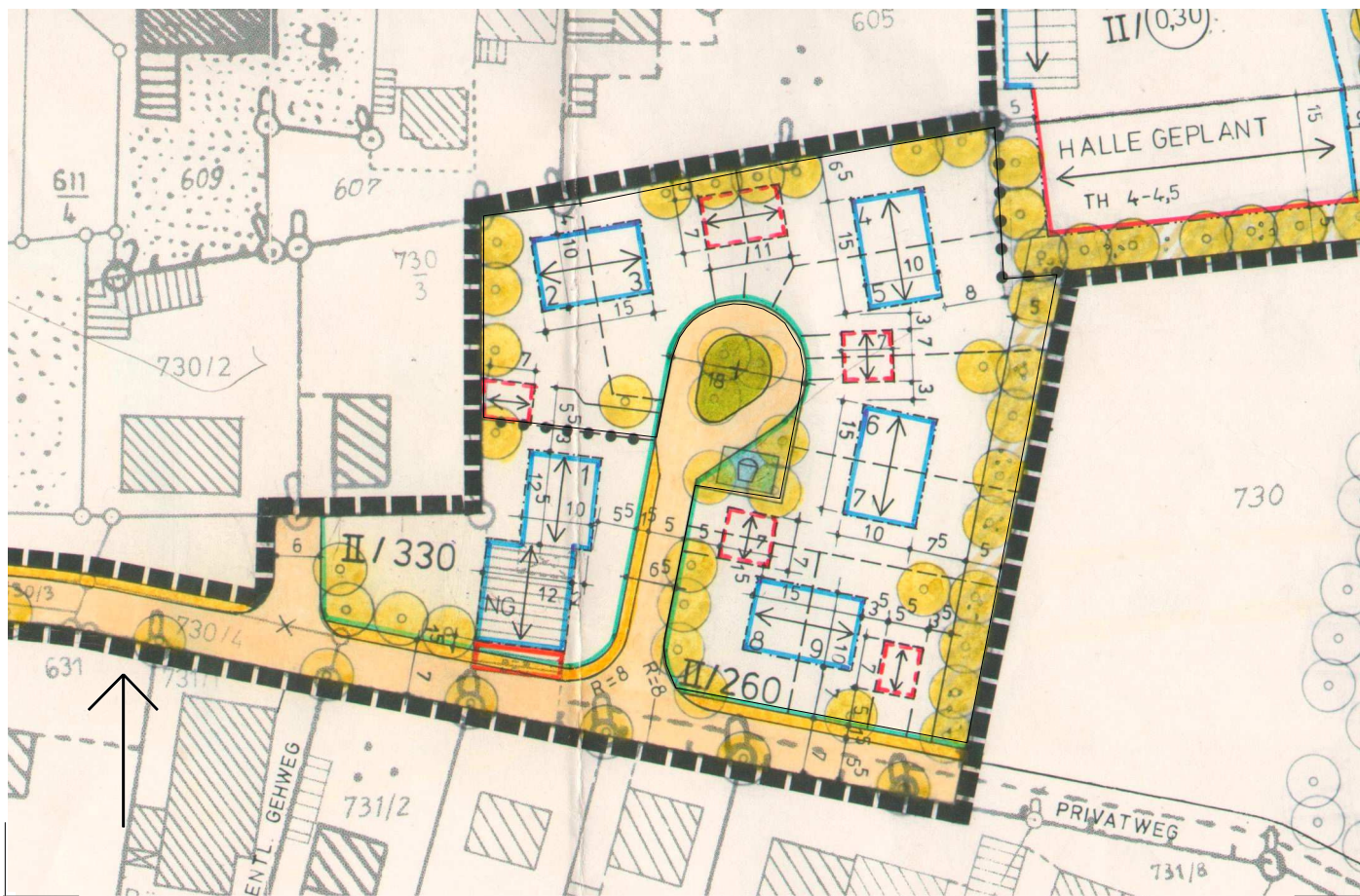
Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Übersichtsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Schwablweg"
mit Umgriff der 1. Teiländerung M 1:1000





Der Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Schwablweg“ in Harthausen umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr. 730/6 - 730/11, 730/15 und 730/16 wird wie folgend geändert:

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „am Schwablweg“ in der Fassung vom 30.06.1987, rechtskräftig seit 26.08.1988, bleiben unverändert und gelten entsprechend auch weiterhin.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- a) _____ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Teiländerung des Bebauungsplans

3. Maß der baulichen Nutzung

- b) GF 160 Höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern je Baugrundstück, z.B. höchstens 160 qm zulässig.
In Geschossen, die nicht als Vollgeschoss gelten, sind die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, als Geschossfläche mitzurechnen.

- d) ●●●●●●●● Abgrenzung zum Maß und Art der Nutzung

- e) GR 80 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück, z.B. 80 qm Die Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 80 qm überschritten werden.

f) Wintergärten

Innerhalb der für Wintergärten gekennzeichneten Bereiche ist je Baugrundstück ein Wintergarten von max. 25 qm, mit einer max. Wandhöhe von 2,75 m traufseitig zulässig.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Errichtung eines Wintergartens darf die zulässige GR bzw. GF um max. 25 qm überschritten werden. Die Fläche des Wintergartens nimmt keinen Einfluss auf die Höhe der Überschreitung der GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Eine Grenzbebauung innerhalb der für Wintergärten gekennzeichneten Fläche ist zulässig. Findet keine Grenzbebauung statt gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

In dem für Wintergarten gekennzeichneten Bereich sind ebenfalls Terrassen zulässig, so lange insgesamt eine Überbauung von 25 qm nicht überschritten wird.

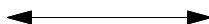
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

a)  Baugrenze

d)  Fläche mit Zweckbestimmung Wintergarten

e) Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO findet im Geltungsbereich der 1. Teiländerung Anwendung. Ausgenommen hiervon sind die im Geltungsbereich zugelassenen Wintergärten entsprechend der Festsetzung 3. f).

5. Bauliche Gestaltung

b)  vorgeschriebene Firstrichtung

l) Passive Solaranlagen

- Sonnenkollektoren sind nur an Gebäudefassaden und als Ausnahme auf Dachflächen zulässig.
- Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

n) Wintergärten

Wintergärten sind ausschließlich in den hierfür gekennzeichneten Flächen in Anschluss an die bestehende Bebauung zulässig.

Wintergärten sind als reine Vorbauten auszuführen. Der Aufbau der Hauswand hinter den Wintergärten muss in seiner ursprünglichen Form mit schließbaren Fenstern und Türen bestehen bleiben.

Für die Wintergärten sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig.

Wintergärten sind als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasung ist unzulässig.

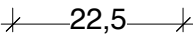
Bei Grenzanbauten ist die Wand des Wintergartens zum Nachbargrundstück als hell verputzte Wandscheibe mit Blechabdeckung auszuführen.

8 Garagen

a)  Flächen für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur in den hierfür bezeichneten Flächen zulässig.

10 Vermaßung

a)  Maßzahl in Metern, z.B. 22,5 m

B Hinweise

- 1  Bestehender Baukörper
- 2  Bestehende Grundstücksgrenze
- 3 730/9 Flurnummer
- 4 Es ist zu beachten, dass sich im Bereich der Wintergärten Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Es handelt sich um die Hauszuführungen für die Häuser Schwablweg 4, 5, 6, 7, 8 und 9. Diese müssen im Rahmen der Bauausführungen kostenpflichtig gesichert, geschützt oder umgelegt werden. Aus diesem Grund muss der Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 5 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. 14 Tage vor Baubeginn sollten diese informiert werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Gemeinde Grasbrunn M. 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 07.12.2010
i.A. 
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Grasbrunn, den 07.12.2010

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.04.2010 gefasst und am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.04.2010 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 09.07.2010 bis 12.08.2010 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.09.2010 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.10.2010 bis 09.11.2010 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur ersten Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2010 wurde vom Gemeinderat am 30.11.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Grasbrunn, den 07.12.2010

(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 08.12.2010; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grasbrunn, den 09.12.2010

(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Am Schwablweg, Harthausen
1. Teiländerung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-55 Bearb.: Neu

Plandatum

27.04.2010
28.09.2010
30.11.2010

Begründung

INHALT

1	Vorbemerkung
2	Geltungsbereich
3	Maß der baulichen Nutzung
4	Bauliche Gestaltung

1 Vorbemerkung

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schwablweg “ in der Fassung vom 30.06.1987 ist heute vollständig bebaut.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Geschossfläche der Hauptgebäude festgesetzt. Die Bauräume sind relativ eng gezogen. Die bestehende Bebauung überschreitet die festgesetzte GF und ragt teils über die festgesetzten Bauräume hinaus.

In letzter Zeit häufen sich Anfragen von Bürgern, die auf ihrem Grundstück einen Wintergarten errichten möchten.

Um eine einheitliche, planungsrechtlich eindeutige und städtebaulich vertretbare Regelung für die Errichtung von Wintergärten zu ermöglichen und gleichzeitig den Bebauungsplan an den Bestand anzupassen, wurde am 27.04.2010 die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Schwablweg“ in der Fassung vom 30.06.1987 vom Gemeinderat beschlossen. Der Umgriff der 1. Teiländerung beträgt ca. 3.770 qm.

Da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt und eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB angewendet. Ein Umweltbericht wird hierbei nicht notwendig.

2 Geltungsbereich

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Schwablweg“ in der Fassung vom 30.06.1987 umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr. 730/6 - 730/11, 730/15 und 730/16.

3 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schwablweg“ in der Fassung von 03.06.1987 wird im Geltungsbereich der 1. Teiländerung eine Geschossfläche (GF) von 260 qm je Bauraum festgesetzt. Die auf den Grundstücken bestehende Bebauung überschreitet diese jedoch um ca. 60qm.
Eine Grundflächenzahl bzw. Grundfläche wurde nicht festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauräume mit Angaben zur GF beziehen sich auf zwei Grundstücke. In der ersten Teiländerung werden die GR und GF grundstücksbezogen festgesetzt.

Um den aktuellen Rechtsvorschriften der BauNVO nachzukommen und damit den Vorgaben eines qualifizierten Bebauungsplans zu entsprechen, wird für den Bereich der ersten Teiländerung eine GR von 80 qm je Baugrundstück festgesetzt.

Die GF wird entsprechend des Bestandes auf 160 qm aufgestockt.

Die GR darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 80 qm je Grundstück überschritten werden. Diese Angabe orientiert sich am Bestand. Darüber hinaus darf die GR durch den Bau von Wintergärten um 25 qm überschritten werden. Hierbei nimmt der Wintergarten keinen Einfluss auf die weitere Überschreitung der GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

4 Bauliche Gestaltung

Auf den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich der 1. Teiländerung werden Wintergärten in hierfür vorgesehenen Bauräumen zugelassen, die eine Tiefe von 3,5 Meter nicht überschreiten dürfen und sich über die gesamte Länge der Hausfront erstrecken. Sie orientieren sich in Richtung Süden oder Westen der bestehenden Wohnbebauung und befinden sich größtenteils über Flächen die momentan als Terrassen genutzt werden. Eine Erweiterung des Wohnraumes ist nicht vorgesehen. Um die Durchsichtigkeit und den Charakter der Siedlung zu bewahren, sind die Wintergärten, abgesehen von einer Brandschutzmauer zum Nachbargrundstück sollte eine Grenzbebauung vorgesehen sein, vollständig zu verglasen. Wird keine Grenzbebauung vorgesehen, so gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

5 Garagen

Garagen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt und ausschließlich in diesen Flächen zugelassen. Die Garagen befinden sich abgesetzt von der Wohnbebauung, zumeist auf der Grundstücksgrenze. Durch die Doppelhausbebauung und die vorwiegend in Richtung Erschließungsstraße gelegene Fläche für Wintergärten, wird die Einrichtung einer Garage auf die hierfür vorgesehene Fläche beschränkt.

Grasbrunn, den 30.11.2010