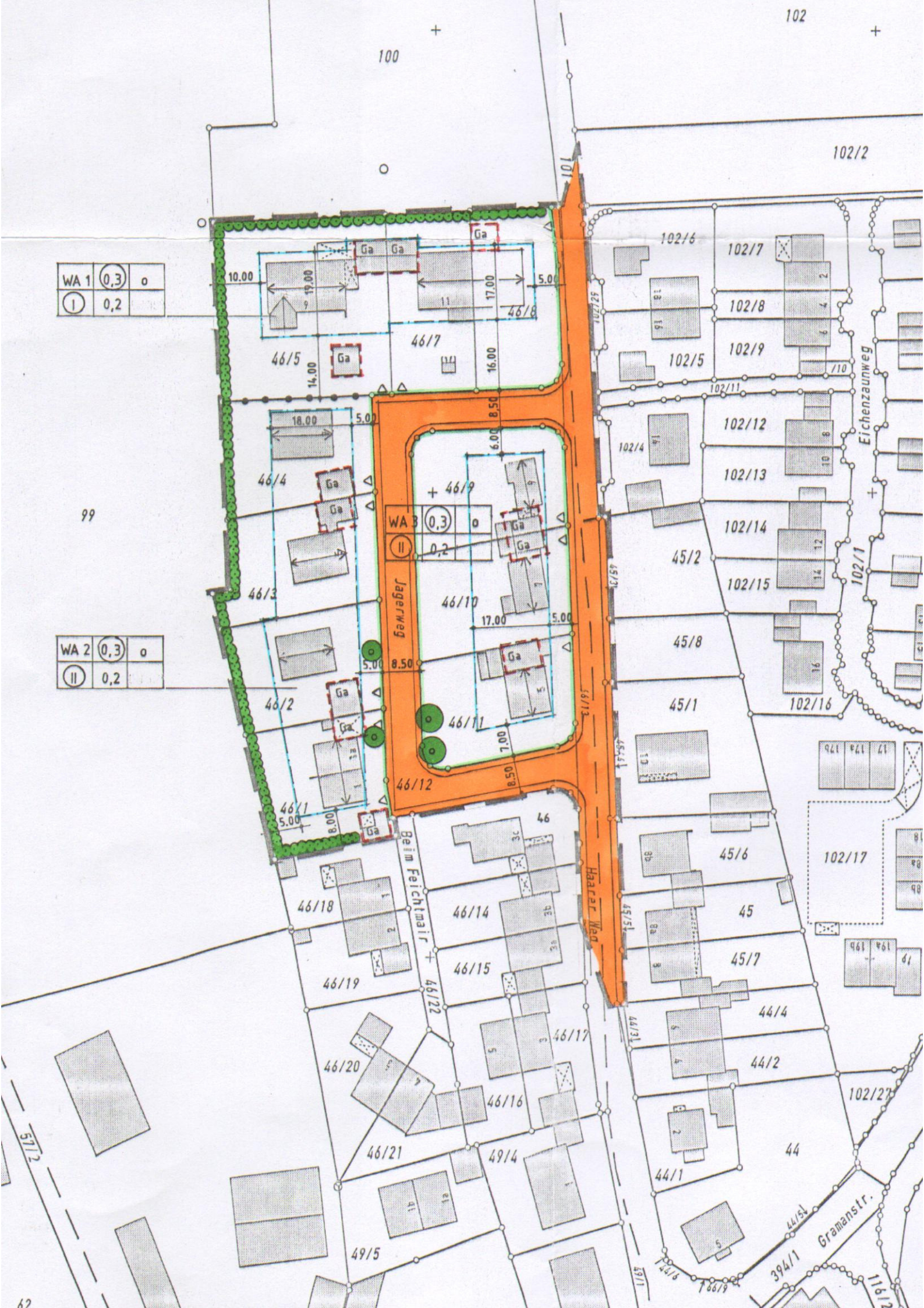
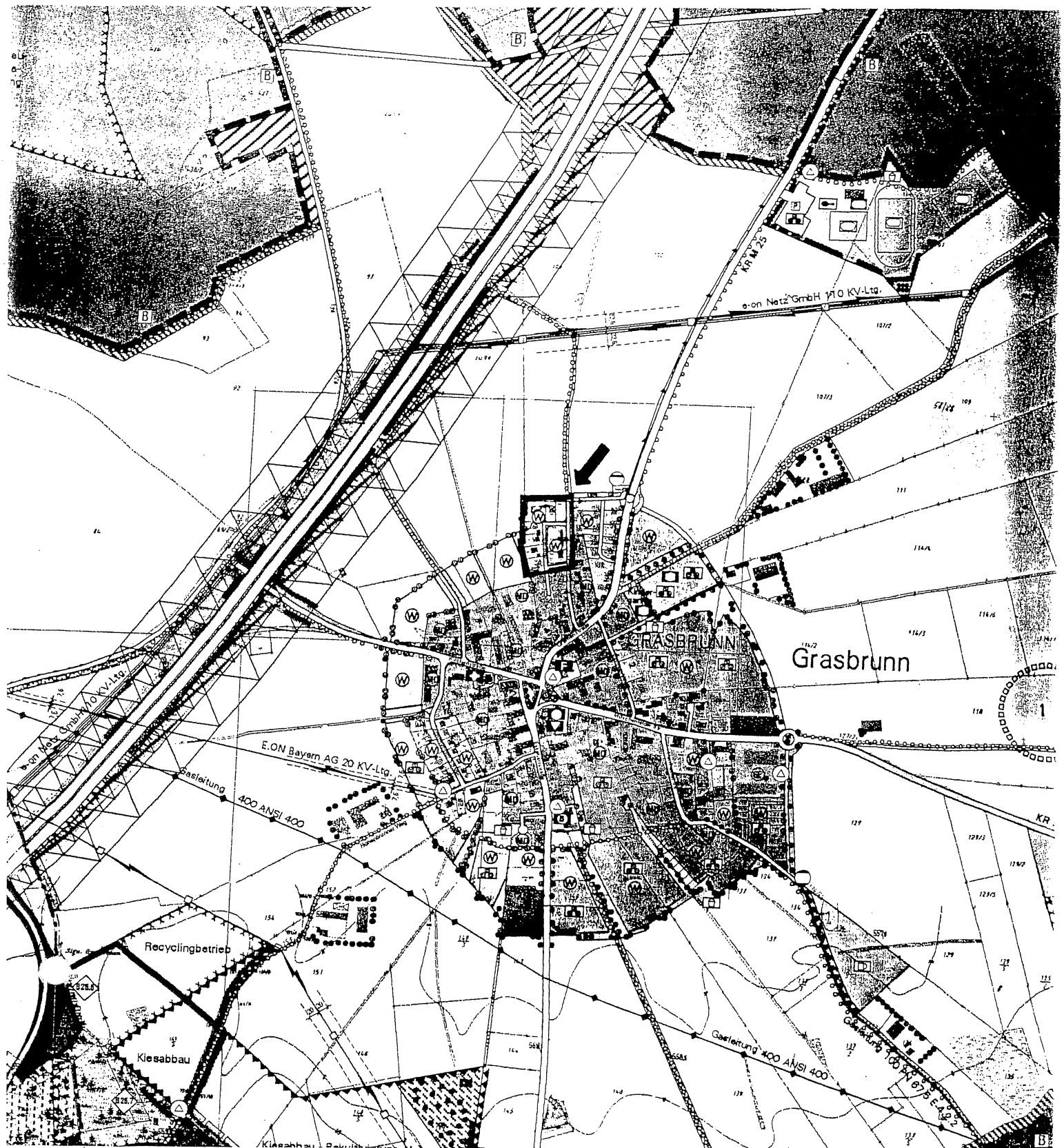


WA 1	0,3	0
1	0,2	

WA 2	0,3	0
II	0,2	





GEMEINDE GRASBRUNN **LANDKREIS MÜNCHEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GRASBRUNN, 1. ÄNDERUNG
(NR. BL 91 / 62 G)

ORTSTEIL GRASBRUNN,
 JÄGERWEG / WESTLICH DES HAARER WEGES

GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

**Bebauungsplan Nr. 2 Grasbrunn, 1. Änderung
Ortsteil Grasbrunn, Jagerweg / westlich des Haarer Weges**

auf den Flurnummern

45 / 3, 45 / 4, 45 / 5,
46 / 1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10,
46 / 11, 46/12 (Jagerweg), 46/13 Teilfläche (Haarer Weg),
66 Teilfläche (Haarer Weg), 101 Teilfläche, 102/29 Teilfläche

der Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Rolf Katzendobler

Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon + Telefax 089 / 4604693

Inhalt

Satzungstext

A Festsetzung durch Planzeichen

B Festsetzung durch Text

C Hinweise

D Verfahrenshinweise

Begründung zum Bebauungsplan

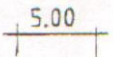
Bebauungsplan Nr. 2, einschl. Grünordnung

SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Bau-gesetzbuches (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.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus den Bebauungsplänen Nr. BL 91/62 G (Nr. 220/2 – 6102 M 11 – 1, genehmigt am 12.04.1977) und Nr. 38, Eichenzaunweg, bekannt gemacht am 21.07.1999.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Allgemeines Wohngebiet, mit Quartiernummer, z. B. WA 1
2. 0,2 Grundflächenzahl, z. B. 0,20 pro Grundstück
3.  Geschossflächenzahl, z. B. 0,30 pro Grundstück
4. o offene Bauweise
5.  Zwei Vollgeschosse zwingend
6.  Ein Vollgeschoss zwingend
7.  Firstrichtung
8.  Baugrenze
9.  Fläche für Garagen
10.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
11.  Straßenbegrenzungslinie
12.  Heckenpflanzung zu erhalten
13.  Hecke zu pflanzen
14.  Bäume Bestand
15.  Maßangabe in Metern, z.B. 5,00 m
16.  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
17.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

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 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO um mehr als 50% bis max. GRZ 0,60 sind zulässig.

3. Bauweise

3.1

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur natürlichen Geländeoberfläche beträgt bei Dächern mit zwei zwingenden Vollgeschossen maximal 6,50 m (WA 2 und WA 3) und bei einem zwingenden Vollgeschoss (WA 1) 3,50 m.

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 Wohnfläche bis 75 m ² Wohnfläche	= 1,5 Stellplätze
für Wohnungen darüber hinaus	= 2 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 19.11.2002 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.2

Stellplätze sind auch als offene Stellplätze, statt der festgesetzten Garagen, zulässig.

4.3

Der Mindeststauraum vor Garagen von 5,00 m ist einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1

Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zugelassen.

5.2

Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FF) darf bei neu zu errichtenden Gebäuden maximal 30 cm (Sockelhöhe), über natürlicher Geländeoberkante, betragen.

5.3

Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschossausbauten sind Satteldächer, mit mittigem First für die Hauptbaukörper bis maximal 35° zulässig.

5.4

Als Dachdeckung sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Betondachsteine zulässig.

5.5

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.

5.6

Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,50 m, deren Abstand untereinander mindestens eine Gaubenbreite betragen.

5.7

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.

5.8

Zwerchgiebel bis 4,00 m Breite sind zulässig.

5.9

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.

5.10

Der festgesetzte Bauraum darf für Treppenhäuser und Erker bis zu 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.

5.11

Wintergärten 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 GR und GF anzurechnen. Sie sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig. Überschreitungen des Bauraums für Terrassen und Wintergärten sind zulässig.

5.12

Die 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.

5.13

Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbargrundstück als hellverputzte Wandscheibe und Blechabdeckung auszuführen.

5.14

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 oder rotbraune Materialien oder Blechabdeckungen verwendet werden. Wellplastik ist nicht zulässig.
- Die Häuschen sind zu umpflanzen.

5.15

Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

6. Grünordnung

6.1

Als neu zu pflanzende Bäume sind Bäume des Labkraut – Eichen – Hainbuchenwaldes (Eiche, Hainbuche, Linde, Buche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Kirsche, Wildbirne, Birke) oder hochstämmige Obstbäume zulässig.

Bei Hecken sind Nadelgehölze und Thujen nicht zulässig.

6.2

Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

6.3

Bei Neubauten ist im Vorgarten mindestens ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.4

Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, deren maximale Höhe 1,25 m betragen darf, zulässig. Sie sind beidseitig zu hinterpflanzen. Straßenseitige Zäune sind als Maschendraht- oder Staketenzaun auszuführen.

6.5

Straßenseitige Maschendrahtzäune sind mit standortgerechten Laubhecken zu hinterpflanzen.

6.6

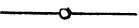
Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind vorzusehen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| a.) für offene Stellplätze | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit |
| Garagenzufahrten | Rasenfugen, Rasensteine, Schotterrasen |
| b.) für Gehwege auf Grundstücken | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit |
| | Rasenfugen, wassergebundene Decke |

7. Immissionsschutz

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt, dass ab Lärmbeurteilungspegeln – berechnet nach den RLS 90 – von > 49 dB(A) während der Nachtzeit aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen an Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen sind (z.B. Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten, Schalldämm-Lüfter etc., im Hinblick auf „zum Lüften notwendige Fenster“). Ab Beurteilungspegeln von 58 dB(A) ist nach den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß für schutzbedürftige Räume (siehe 4.1 der DIN-Norm) festzulegen, dies gilt insbesondere auch für die Dachhaut bei Dachgeschossausbau. Im Bauvollzug (auch im Rahmen von Freistellungen) sind vorgenannte Anforderungen umzusetzen.

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze

2.  Bestehende Baukörper

3. 46/1 Flurnummer

4.

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans / Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

5.

Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 m unter Geländeoberkante.

6.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) werden ausdrücklich begrüßt.

7.

Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.

8.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen werden den Kreisheimatpflegern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, bekannt gemacht.

9.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern ist ein Mindestmaß von 1,50 m zu Gasversorgungseinrichtungen einzuhalten.

10.

Altlasten sind nicht bekannt.

Fassungsdatum: 26.07.2005, geändert 13.12.2005

D. Verfahrensvermerke

1.

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 2 in Grasbrunn, mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.10.2005 bis 23.11.2005 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Neukeferloh, 1.3.2006

Otto Bußjäger
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

2.

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 2 in Grasbrunn, mit der Begründung in der Fassung vom 13.12.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.12.2005 bis 02.02.2006 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

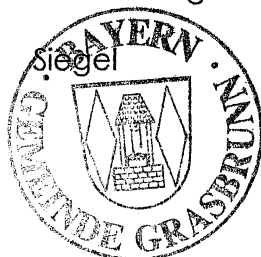


Neukeferloh, 1.3.2006

Otto Bußjäger
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

3.

Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2006 den Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 2 in Grasbrunn, in der Fassung vom 13.12.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Neukeferloh, 1.3.2006

Otto Bußjäger
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

4.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2 in Grasbrunn, durch die Gemeinde Grasbrunn wurde am 2.3.2006..... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom 2.3.2006... bis 6.4.2006..... bekannt gemacht. 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 2.3.2006..... auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Lerchenstr. 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.



Neukeferloh, 3.3.2006.....

Otto Bußjäger
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GRASBRUNN, 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Ortsteil Grasbrunn, Jagerweg / westlich des Haarer Weges

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen

In seiner Sitzung am 26.07.2005 beschloss der Gemeinderat Grasbrunn die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. BL 91 / 62 G, künftig als Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, bezeichnet, für den Bereich Jagerweg und westlich des Haarer Weges in Grasbrunn. Die Bebauungsplan-Änderung soll die Möglichkeit schaffen, bei zweigeschossigen Gebäuden einen Dachgeschoss-Ausbau zu ermöglichen.

Die Wandhöhe mit 6,50 m sowie die Dachneigung mit 35° entspricht der üblichen Höhenentwicklung in der Gemeinde Grasbrunn. Bisher ist lediglich eine Dachneigung von 30° zulässig. Steildächer mit bis zu 45° Neigung – ehemals mit Strohdachung – waren in Grasbrunn bis in das 20. Jahrhundert typisch.

Der gesamte Instruktionsbereich mit einer Größe von ca. 11.745 m² liegt nördlich des Grasbrunner Ortskerns. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Haarer Weg – Gramanstraße (Kreisstraße M 25).

Die Art der Nutzung besteht ausschließlich aus einem Wohngebiet. Es überwiegt eine zweigeschossige Bebauung (WA 2 und WA 3); nördlich des Jagerweges – im WA 1 – wurden, entsprechend dem Bestand, eingeschossige Wohngebäude festgesetzt.

Die rückwärtigen Gartenbereiche, zum Teil auch die Vorgartenbereiche, sind überwiegend stark eingegrünt.

Die Grundstücksgrößen belaufen sich überwiegend auf etwa 800 bis 900 m². Ein Ausreißer-Grundstück liegt bei ca. 1.600 m².

Der Bebauungsplan Nr. 2., 1. Änderung, nimmt den Gebäudebestand auf und setzt, wie bisher, als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl = 0,20 und eine Geschossflächenzahl = 0,30 fest.

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

- Beibehaltung der offenen Bauweise mit einem bzw. 2 Vollgeschossen (Einzel- und Doppelhäuser) und kleinteiligen, größtenteils einheitlichen Siedlungsstruktur.
- Übernahme der vorhandenen und das Ortsbild prägenden Firstrichtungen.
- Beibehaltung der Bebauung entlang des Haarer- und Jagerweges mit zwei Vollgeschossen. Nördlich des Jagerweges ist – im Übergang zum Ortsrand – nur ein Vollgeschoss zulässig.
- Die Dachneigung wird auf bis zu 35° angehoben, um eine uneingeschränkte DG-Nutzung sicherzustellen. Damit wird der Bebauungsplan auch dem § 1 (5) BauGB, vorletzter Satz, (sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) gerecht.
- Ziel des Bebauungsplanes ist es neben der städtebaulichen Gestaltung, dass im Plangebiet die familiengerechten Häuser beibehalten werden.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO bis GRZ 0,60 sind zulässig, da die Überschreitungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens führen. Im Satzungstext wurde für Zufahrten und Stellplätze ausschließlich offenes Pflastermaterial festgesetzt. Die sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden nicht überschritten.

Es ist vorerst nicht mit zusätzlichen Wohneinheiten und keinem zusätzlichen Anstieg der Bevölkerung auszugehen. Ziel des Gemeinderates ist es, Einheimischen eine Familiengründung in Grasbrunn zu ermöglichen. Die Errichtung bzw. Umbau des Bestandes in 2 – 3 Generationenhäuser ist das Ziel der Planung.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden und Osten schließt sich die Wohnbebauung „beim Feichtmoar“ und Haarer Weg an.

Das Plangebiet beläuft sich auf ca. 11.370 m².

Hierauf entfallen auf die Netto-Wohnbauflächen 8.572 m². Die Erschließungsstraßen (Jagerweg und Haarer Weg) betragen ca. 2.798 m².

Die Entfernung vom Zentrum des Baugebiets zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinie 212 nach Neuperlach Süd SU und 240 nach Nke., Bahnhofstraße und zu den Schulen	
RS Baldham / HS / Gymnasium Haar	ca. 350 m
Haltepunkt Vaterstetten (S 4)	ca. 3,0 km
Kath. Ferialkirche St. Ulrich	ca. 450 m
Lebensmittelgeschäft und Metzgerei in Nke. Rathaus sowie	ca. 2,8 km
Postagentur in Neukeferloh	ca. 2,5 km
Kindergarten Grasbrunn	ca. 350 m
Grundschule, Vorschule, Hort, Mittagsbetreuung in Neukeferloh	ca. 2,4 km
Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre	ca. 200 m
Wertstoffhof Nke., L.-Stadler-Str.	ca. 2,5 km

Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter Geländeoberfläche. Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter und einer dünnen Braunerdeschicht. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C. Erschließung

Die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes wird durch den vorhandenen Jagerweg und den Haarer Weg sichergestellt. Über die Gramenstr. (Kreisstr. M 25) fließt der Verkehr in Richtung Wasserburger Landstraße (B 304) / A 99 sowie über die Gramen-/ Kirchenstraße in Richtung Ottobrunn und Waldperlach nach München; zum geringeren Teil auch in Richtung Vaterstetten und Ebersberg ab.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 19.11.2002 ist anzuwenden. Bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, bis 75 m² 1,5 Stellplätze, bei mehr als 75 m² sind zwei Stellplätze erforderlich.

- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Anlage der Gemeinde Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation (Trennsystem) des Abwasserzweckverbandes München-Ost (Pumpstation an der M 25) abgeleitet.
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Gemeinde Grasbrunn (privater Auftragnehmer).

- Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.
- Die Gasversorgung im Ortsteil Grasbrunn erfolgt durch die SWM – Versorgungs GmbH.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen sollte möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung in der belebten Oberbodenzone versickert werden. Derzeit erfolgt die Dachentwässerung über Sickerschächte.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (L. 211, 212 und 240 von Mo – Fr., nicht im Spätverkehr) erreichbar.

Der Kindergarten befindet sich am Neukeferloher Weg in Grasbrunn. Die „Kinderwelt“ mit Hort und Schülermittagsbetreuung befindet sich in Neukeferloh (Birkenstr.)

Ein Kinderspielplatz für Kinder von 0-6 Jahren, Ausstattung nach DIN 18034, befinden sich am Stefflweg, Schusterweg und Ekkehartstraße.

Die an der Neukeferloher Birkenstraße gelegene Grundschule ist von Grasbrunn aus mit dem Bus 240 erreichbar.

Im Zentrum Grasbrunns, am Kirchenplatz, ist die Kath. Filialkirche St. Ulrich situiert. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Neukeferloher Gartenstraße sowie im Gemeindeteil Nord, Technopark.

D. Bauliche Gestaltung

Die Anzahl von 2 Vollgeschossen einschließlich ausgebautem Dachgeschoss bzw. einem Vollgeschoss entspricht dem Gebäudebestand im Plangebiet.

Im Zuge der Gleichbehandlung werden Dachneigungen von max. 35° festgesetzt. Damit wird es dem Bauwerber ermöglicht, Dachgauben zu errichten.

Höhenkoten wurden nicht festgesetzt. Bezugspunkt für den fertigen Fußboden im EG ist jeweils max. 30 cm über dem natürlichen Gelände.

E. Grünordnung

Die Umgebung des Ortsteils Grasbrunn ist dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zuzurechnen. Grasbrunn liegt noch im Grub – Harthäuser Trockental. Es handelt sich um das ehemalige, mit Eiszeitschotter verfüllte, Mangfallbett. Die ursprüngliche Bestockung in Grasbrunn bestand aus einer dünnen Braunerdeschicht. Nördlich des Plangebietes befanden sich niedere Gehölze (die sog. „Perlacher Haid“) sowie lichte Wälder (Lohen). Die Fichtenmonokulturen entstanden erst um 1780.

Die Gartengrundstücke im Plangebiet sind überwiegend seit etwa 35 Jahren begrünt.

F. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Das Instruktionsgebiet liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB und ist bereits weitgehend bebaut. Die festgesetzte Grundfläche beträgt GRZ = 0,20

Es wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewandt:

0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

1. Vorhabenstyp:

Art der baulichen Nutzung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird 0,20 betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Biotope/Landkreisbedeutsame Arten

Innerhalb des Baugebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG, Biotope der bayerischen Biotopkartierung bzw. örtlicher Biotopkartierungen aus der gemeindlichen Landschaftsplanung vorhanden. Es liegt kein Nachweis von regional- oder landkreisbedeutsamen Arten (vgl. Arten- und Biotop-schutzprogramm Bayerns) vor.

2.2 Altbaumbestand

Innerhalb des Baugebietes sind keine Waldflächen vorhanden. Ein Teil des Altbaumbestandes wurde in den Plan aufgenommen.

2.3 Flächen mit extensiver Landnutzung

Im Baugebiet liegen keine landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen.

2.4 Maßnahmen

Im Bebauungsplan sind ausreichend Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum-Verbesserung (Pflanzgebot von heimischen Bäumen und Sträuchern) vorgesehen. Es werden keine Sockel / tierschädigende Anlagen zur Kröten- und Igelwanderung etc. festgesetzt.

3. Schutzgut Boden

3.1 Maßnahmen

In den Festsetzungen durch Text werden offenporige Materialien für Garagenzufahrten, Stellplätze und Zuwegungen festgesetzt. Eine Umsetzung ist jedoch erst in einigen Jahren, bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen, zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Flurabstand

Die geplanten Baukörper dringen nicht in das Grundwasser ein. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter Gelände.

4.2 Betroffenheit von Quellen und Schichtwasser

Im Baugebiet sind weder Quellen und Quelfluren, noch wasserführende Schichten (z.B. Hangschichtwasser) betroffen.

4.3 Maßnahmen

Im Baugebiet ist eine möglichst flächige Versickerung über wasserdurchlässige Beläge gewährleistet. Niederschlagswasser wird über bestehende Sickergruben in den Untergrund abgeleitet.

Der Oberflächenabfluss wird durch die vorhandenen Pflanzungen vermindert – damit verbunden ist eine Nutzungsextensivierung. Es wird eine Regenwasserrückhaltung zur Gartenbewässerung empfohlen.

Bei Berücksichtigung der Minimierungsempfehlungen ist künftig sogar eine Verbesserung der Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch diese vorgesehene Bebauung wird keine Frischluftschneise maßgeblich beeinträchtigt. Durch die geplanten Dachausbauten wird kein besonderes Kaltluftgebiet tangiert. Die klimarelevante Oberflächengestalt wird erhalten. Der Luftaustausch wird durch das Plangebiet nicht gestört.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Lage zum bestehenden Ort

Das Baugebiet liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung und an Gemeindestraßen.

6.2 Betroffenheit exponierter oder für das Landschaftsbild bedeutsame Bereiche

Das Instruktionsgebiet ist weitgehend eben. Exponierte und weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen werden von dem Baugebiet nicht beeinträchtigt. Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente werden von dem Baugebiet ebenfalls nicht berührt.

6.3 Einbindung in die Landschaft

Da das Baugebiet im Innenbereich liegt, sind keine Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung erforderlich. Die Wohnbebauung ist mit standortheimischen Gehölzen seit 35 Jahren eingegrünt. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen durch Text und den damit verbundenen Minimierungsempfehlungen ist künftig mit einer Verbesserung der Umweltsituation (Entsiegelung der Zuwegungen etc.) in Bezug auf Lebensräume für Kleintiere, die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten.

Es handelt sich um keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Es sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

G. Grundflächenberechnung:

Netto-Grundstücksflächen	ca.	8.572 m ²
Netto-Grundflächen	ca.	1.860 m ²
Geschossflächen	ca.	2.570 m ²

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) = 0,2 sowie eine mittlere GFZ von 0,3.

Plangebiet, einschl. Verkehrsflächen
Bebauungsplan Nr. 2, Grasbrunn, 1. Änderung

ca. 11.370 m²

H. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn A 99 und Kreisstraße M 25.

I. Auswirkungen

Das Instruktionsgebiet ist bereits bebaut und liegt im Innenbereich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung.

J. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

K. Sonstiges

Mobilfunkstationen sind im Instruktionsbereich nicht gewünscht, da u. a. aufgrund der höheren Grenzwerte in der BRD – im Vergleich zu anderen europäischen Ländern – eine gesundheitliche Gefährdung der Bevölkerung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

L. Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 in Grasbrunn ist es, die vorhandene Gebäudestruktur zu sichern und einen Dachgeschoss-Ausbau bei zweigeschossigen Wohngebäuden zu ermöglichen. Wie in anderen Plangebieten im Gemeindebereich soll auch hier ein 2- bzw. 3-Generationenhaus realisierbar sein. Lediglich das Grundstück Flur Nr. 46/8 ist im Planungsgebiet noch völlig unbebaut. Aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans liegt für dieses Flurstück ebenfalls Baurecht vor.

Das Plangebiet liegt damit unter den Schwellenwerten des UVPG, Nr. 18.7. Eine Umweltprüfung bzw. Vorprüfung ist damit nicht erforderlich.

Planungsvorgaben

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung vorliegenden Bebauungsplanes 2, 1. Änderung, erfolgte am 26.07.2005, also nach Inkrafttreten des EAG-Bau am 21.07.2004. Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht ist der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan sowie die Eingriffsregelung.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind entweder bereits versiegelt (Öffentliche Verkehrsflächen, private Zuwegungen zu Garagen etc.) oder als Hausgärten genutzt. Bannwaldflächen oder schützenswerte Landschaftsbestandteile liegen weit außerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Boden

Die Oberböden sind als Hausgärten anthropogen genutzt. Sie sind von geringer Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet steht etwa 18 m unter dem natürlichen Gelände an. Weder der Gebäudebestand noch künftige bauliche Maßnahmen tangieren den Grundwasserbereich.

Der über dem Grundwasser liegende Niederterrassenschotter ist als Boden mit relativ hoher Durchlässigkeit zu bewerten. Das Niederschlagswasser sollte deshalb in der belebten Oberbodenzone vorgereinigt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Das bereits bebaute Plangebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft nur geringe klimatische Bedeutung auf die Ortschaft Grasbrunn.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet fügt sich in die bestehenden Strukturen Grasbrunns ein und hat auf das Dorf keine negativen Auswirkungen.

Blickbeziehungen zu Landschaftsbild prägenden Elementen wie Bannwald und Einzelbäume werden nicht gestört.

Das bestehende Wegenetz zu dem Erholungsraum südlich und östlich von Grasbrunn (Harthäuser Weg und Schwabener Weg) bleibt erhalten

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, gut erreichbar und an den ÖPNV sowie an den Individualverkehr gut angebunden. Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Die Belastungen durch Verkehrslärm entstehen überwiegend außerhalb des Plangebiets (BAB A 99 und Kreisstraße M 25).

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutsame Wechselwirkungen ergeben sich aus der geplanten Bebauungsplanung nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die festgesetzte Bebauung sieht eine GRZ 1 von 0,20 auf das Netto-Wohnbauland vor.

Zusätzlich kommen die erforderlichen Befestigungsflächen für die Nebenanlagen hinzu. Da die Grundstücke bereits weitgehend bebaut sind, ist mit keiner zusätzlichen Verdichtung zu rechnen. Die Quartiere WA 2 und WA 3 sind ausschließlich straßen-nah erschlossen. Die Garagen sind – über den vorgeschriebenen Stauraum – unmittel-bar von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erreichen. Lediglich im Quartier WA 1 kann sich ein Versiegelungsgrad von bis zu 60% ergeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet der Bebauungs-plan mit integriertem Grünordnungsplan:

Außer einem noch unbebauten Grundstücks nördlich des Jagerweges (Flur Nr. 46/8) sind alle Grundstücke seit Jahren gut durchgrünt. Die Privatgärten werden zusätzlich durch Pflanzgebote naturnah entwickelt. Erholungsrelevante Verbindungen zu den Erholungsgebieten sowie den umliegenden Wäldern bleiben uneingeschränkt erhalten.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird nicht zusätzlich verdichtet. Aufgrund der vorhandenen guten Infrastruktur bietet es sich an das Instruktionsgebiet zu überplan-nen und damit einen Dachausbau bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zu ermögli-chen. Es gibt keine Planungsalternative.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die zusätzlich erforderlichen Befestigungsflächen für die Stellplätze, und damit einhergehend eine weitere Versie-gelung, entfallen. An der Versiegelung der Hauptgebäude würde sich bei der Nichtdurchführung keine Änderung ergeben, da im Zuge der BP-Änderung lediglich die Dachgeschoss-Ausbauten ermöglicht werden. An der Durchgrünung der Grund-stücke wird sich bei Nichtdurchführung einschl. der Umweltauswirkungen vor-aus-sichtlich nichts ändern.

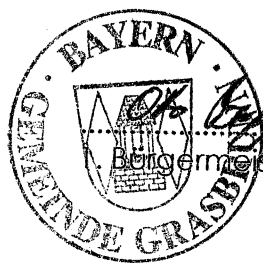
Zusammenfassung

Der Schwerpunkt bei der Überplanung des Instruktionsbereiches liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser.

Durch die Festsetzung versickerungsaktiver offenporiger Beläge und Regenrückhal-

temaßnahmen (Regentonnen) sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan gering bzw. ergeben eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Bestand. Verbleibende Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben keine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand und können als nicht erheblich bewertet werden.

Neukeferloh, den1.3.2006.....



.....
Bürgermeister Otto Bußjäger

Neukeferloh, 26.07.2005,
geändert 13.12.2005

.....
D. KMC

.....
Planfertiger