

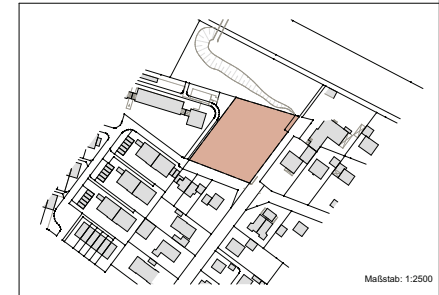
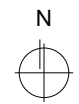


- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat Grasbrunn hat in seiner Sitzung vom 24.07.2012 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Dianastraße / Lerchenstraße" in Neukeferloh aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 25.02.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Dianastraße / Lerchenstraße" in Neukeferloh als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Dies wurde am 05.03.2014 unter Hinweis gemäß §13a Abs. 3 S.1 Nr. 1, 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 25.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis einschl. 15.04.2014 beteiligt.
  - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 25.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis einschl. 15.04.2014 öffentlich ausgelegt.
  - Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 08.07.2014 wurde mit der Begründung gemäß §§4 Abs. 3, 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2014 bis 03.09.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 08.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2014 bis 03.09.2014 erneut beteiligt.
  - Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats in seiner Sitzung vom 30.09.2014 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2014 als Satzung beschlossen.
- Grasbrunn, den ..... Siegel
- Klaus Korneider  
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
- Grasbrunn, den ..... Siegel
- Klaus Korneider  
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am 08.10.2014 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 "Dianastraße / Lerchenstraße" ist damit in Kraft getreten.
- Grasbrunn, den ..... Siegel
- Klaus Korneider  
1. Bürgermeister



**Gemeinde Grasbrunn**  
Landkreis München

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 7**  
**"Dianastrasse / Lerchenstrasse " in Neukeferloh**



Bauvorhaben:	<b>Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohneinheiten</b> und Tiefgarage mit 30 Stellplätzen und 10 oberirdischen Stellplätzen		
Geltungsbereich   Grundstück:	Dianastraße 1, 85630 Grasbrunn/Neukeferloh, Flur.-Nr. 525/67, 525/355 Teilfläche, 525/72 Teilfläche		
Maßnahmeträger:	<b>immosens GmbH</b> Landsberger Straße 306, 80687 München Telefon 089.2388799.0 Telefax 089.2388799.20		
Entwurfsverfasser:	<b>delaossaarchitekten</b> delaossaarchitekten gmbh Reutterstraße 20   80687 München fon 089.820 758.0   fax 089.820 758.18 buero@delaossa.de   www.delaossa.de	Grünordnungsplanung: Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten, Stadtplaner & Ingenieure Isarstraße. 9, 85417 Marzling Telefon 08161.98928.0 Telefax 08161.98928.99	
Planungsphase   Status:	<b>Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 7</b>		
Aufstellungsbeschluss am:	24.07.2012	Satzungsbeschluss am:	30.09.2014
Projektnummer:	11003 Bezugshöhe: ± 0,00 = OKFF EG = 548,12 m ü. NN		
Zeichnungsnummer: 11003_1	Phase:	Fassung: 30.09.2014	Ersteller: to, mg, jk, msa Maßstab: 1:500



# Gemeinde Grasbrunn

## Landkreis München

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Diana- / Lerchenstraße " in Neukeferloh

### Satzung zum Bebauungsplan (Festsetzungen und Hinweise) Aufgestellt: Neukeferloh, den 30.09.2014

**Vorhabenträger:**

**immosens GmbH**

Landsberger Straße 306, 80687 München

Telefon 089.2388799.0

Telefax 089.2388799.20

**Gefertigt:**

**delaossa**architekten gmbh

Reutterstraße 20, 80687 München

Telefon 089.820758.0

Telefax 089.820758.18

**Grünordnungsplanung:**

**Narr Rist Türk** Landschaftsarchitekten, Stadtplaner & Ingenieure

Isarstraße. 9, 85417 Marzling

Telefon 08161.98928.0

Telefax 08161.98928.99

Aufgrund des § 10 und § 12 BauGB, Art. 81 BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO erlässt die Gemeinde Grasbrunn folgende

## Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 – "Diana- / Lerchenstraße" in Neukeferloh

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Es gelten die planerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Diana- / Lerchenstraße“.

#### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 WH max., z.B. 6,70 m Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von mittlerer Geländehöhe 548,10 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gem. Art. 6 (4) BayBO,

2.2 FH max., z.B. 14,05 m Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von mittlerer Geländehöhe 548,10 m ü. NN bis zur Oberkante der Dachhaut (Firstlinie)

2.3 GR, z.B. 212 m<sup>2</sup> Höchstmaß der zulässigen Grundfläche pro Bauraum, Angabe in Quadratmeter (§19 BauNVO)

2.4 III Maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (§ 20 BauNVO), zB. III




#### 3 Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlage

3.1 **O** Bebauung in offener Bauweise (§22 BauNVO);


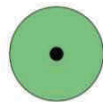
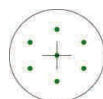
3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig;

3.3  Baugrenze





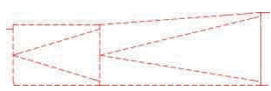


#### 4 Verkehrsflächen




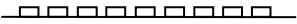


- |     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| 4.1 |  | Zugang, Ein- und Ausfahrt; |
| 4.2 |  | Straßenverkehrsfläche;     |
| 4.3 |  | Straßenbegrenzungslinie;   |

#### 5 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft




- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 5.1 |   | Baum, zu pflanzen;                        |
| 5.2 |   | Baum, zu erhalten;                        |
| 5.3 |  | Baum, zu pflanzen, Standort beispielhaft; |

#### 6 Sonstige Planzeichen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches;   |
| 6.2 |  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze der Bewohner, Ausführung mit wasserdurchlässigem Belag entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde; |
| 6.3 |  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze der Besucher, Ausführung mit wasserdurchlässigem Belag entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde; |
| 6.4 |  | Umgriff für Tiefgarage incl. Erschließung der Treppenhäuser im UG;   |
| 6.5 |  | Tiefgaragenrampe und Rampengebäude;  |
| 6.6 |  | Fläche für Nebengebäude;   |
| 6.7 |  | Fläche für die zulässige Erstellung von Garagen alternativ zu Stellplätzen nach 6.2;   |

- 6.8  Privater Spielplatz für Kinder;
- 6.9  Vorgabe der Dachform, asymmetrische Ausformung möglich;
- 6.10  Hauptfirstrichtung;
- 6.11  Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,50 m max. 3,0 m über mittlerer Geländehöhe 548,10 m ü. NN als Einfriedung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze;
- 6.12  Maßlinie mit Maßangaben;
- 6.13  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB) hier: Leitungsrecht zu Gunsten SWM (Erdgasleitung)
- 6.14  Flachdach extensiv begrünt
- 6.15  TG-Treppe mit Fahrradrampe als Zugang/Ausgang bei Haus 2 mit schräger Überdachung als Stahlkonstruktion


## 7 Planzeichen hinweislich

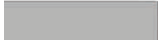


- 7.1  Bestehende Grundstücksgrenze;
- 7.2  Flurstücksnummer;
- 7.3  Abriss Bestandsgebäude und Nebenanlagen;
- 7.4 

Bau- gebiet	max. Gebäude- höhen
max. zul. Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Bau- weise	Dachform/ -neigung

WA	WH <sub>max</sub> = 9,52 / 8,64
GR	FH <sub>max</sub> = 14,0
220 m <sup>2</sup>	ü. Gel. 548,10 ü. NN
o	III
E	SD

  

- Nutzungsschablone Füllschema der Nutzungsschablone z.B.

- 7.5  Vorgeschlagene Lage des Baukörpers;
- 7.6  Maßkette des vorgeschlagenen Baukörpers;
- 7.7  Vorgeschlagene Flächen für private Vorgärten inkl. Terrassen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10.

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7**

- 1.1 Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Diana-/Lerchenstraße“ umfasst das Flurstück Nr. 525/67 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 525/355 und 525/72 der Gemarkung Grasbrunn mit einer Gesamtfläche von 2.869,3 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen und Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 33 Neukeferloh, „Diana- / Lerchenstraße“, rechtskräftig seit 07.08.2002.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude).
- 2.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).
- 2.3 Alle übrigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Alle sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.4 Die nach §4 BauNVO in Verbindung mit 2.1 und 2.2 zulässigen Vorhaben sind nur zulässig, soweit nach dem Durchführungsvertrag eine Durchführungsverpflichtung besteht.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Die maximal zulässige GR (Grundfläche) wird für die drei Wohnhäuser wie folgt festgesetzt:  
Haus 1: 203 m<sup>2</sup>  
Haus 2: 212 m<sup>2</sup>  
Haus 3: 221 m<sup>2</sup>
- 3.2 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für die Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Haus 1 und 2) 6,70 m bzw. 5,82 m, für das Gebäude mit drei Vollgeschossen (Haus 3) 9,57 m bzw. 8,70 m, gemessen von der unter 3.5 festgesetzten mittleren Geländehöhe von 548,10 m ü. NN bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für die Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Haus 1 und 2) 11,10 m, für das Gebäude mit drei Vollgeschossen (Haus 3) 14,05 m, gemessen von der unter 3.5 festgesetzten mittleren Geländehöhe von 548,10 m ü. NN bis zur Oberkante der Dachhaut.
- 3.5 Das natürliche Gelände im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist weitgehend eben. Als Geländeoberfläche werden im Mittel 548,10 m ü. NN. festgesetzt.
- 3.6 Für die drei Häuser 1, 2, 3 sind insgesamt maximal 17 Wohneinheiten zulässig.

#### 4.

### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude berechnet sich die erforderliche Stellplatzanzahl nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002, soweit nicht nachfolgend etwas anderes geregelt ist. Für die Wohngebäude sind unter Abweichung von der Aufrundungsregel der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 30 Stellplätze für die Bewohner nachzuweisen.  
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt teilweise in der Tiefgarage (26 Stellplätze), zum anderen Teil durch oberirdische Stellplätze (4 Stellplätze, zusätzlich 6 Besucher-Stellplätze). Oberirdische Garagen sind nur im Bereich der Schallschutzwand an der nördlichen Grenze zulässig.
- 5.2 Der Bodenaufbau über der Tiefgarage hat im Bereich von Baumpflanzungen mind. 0,80 m in allen übrigen Bereichen mind. 0,50 m zu betragen.
- 5.3 Die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt incl. der Rampenabfahrt ist einzuhausen. Die Rampendecke ist mit einer extensiven Begrünung auszubilden.
- 5.4 Es sind oberirdisch zusätzlich zu den gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen 10% der gesamten Stellplätze (aufgerundet 3) weitere 3 und somit insgesamt 6 Stellplätze für Besucher an der Diana- bzw. Lerchenstraße. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belägen (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Rasengittersteinen, etc.) auszubilden.
- 5.5 Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind gemäß Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002 herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten. Es sind 34 oberirdische Fahrradstellplätze herzustellen und im Untergeschoß von Haus 3 ist ein Fahrradraum nachzuweisen.

### 6. Bauliche Gestaltung Wohngebäude und Nebenanlagen

- 6.1 Fassade  
Die Putzflächen sind in weißer (Altweiß o.ä.) bzw. heller Farbgebung herzustellen. Sichtbetonoberflächen für Außenbauteile sind zulässig. Holzverkleidungen dürfen mit glatter oder sägerauer Oberflächenstruktur nur Farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen bzw. lasiert werden.  
Außen liegende Sonnenschutzrichtungen an den Fassaden wie Jalousien, Schiebeläden o.ä. sind mit nicht reflektierenden Materialien und abgetönten Farben zu gestalten.

- 6.2 Dachgestaltung  
Als Dachdeckung sind Dachpfannen zu verwenden.  
Auf den Dächern sind Photovoltaik und Solarthermische Anlagen zulässig.
- 6.3 Müllhäuschen  
Müllhäuschen sind straßennah in bauliche Anlagen wie z.B. der Lärmschutzwand oder Einfriedungen zu integrieren und einzugrünen.
- 6.4 Gartenhäuser  
In den Flächen für private Wohngärten inkl. Terrassen gemäß Festsetzung A 7.6 dürfen keine Gartenhäuser aufgestellt werden.
- 6.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Nebengebäude, Garagen und der Umgriff der Tiefgarage können in ihrem Standort um je 1 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

## 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 0,80 m zulässig.

## 8. Immissionsschutz

- 8.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Schallschutzwand entlang Teilen der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit einer Höhe von mind. 2,50 m und max. 3,0 m herzustellen, gemessen von der unter 3.5 festgesetzten mittleren Geländehöhe von 548,10 m ü. NN. Die Wand ist schalltechnisch fugendicht mit einem Mindestflächengewicht von 30 kg/m<sup>2</sup> (Durchgangsdämpfung mindestens 20 dB) und die der Bebauung zugewandte südliche Seite ist absorbierend mit einem Schallabsorptions-grad von mindestens  $\alpha = 0,6$  auszuführen.
- 8.2 Die Schallschutzwand ist bis zur Bezugfertigkeit der Wohnungen fertig zu stellen.
- 8.3 Alle mit Straßenverkehrslärm von der Wasserburger Landstraße, B304 beaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen bei Einordnung in den Lärmpegelbereich II ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mind. 30 dB, bei Lärmpegelbereich III ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV von mind. 40 dB(A) aufweisen. Für die Einordnung der Fassaden in die entsprechenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Tabelle 8) gilt Anlage 4 der Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH Bericht-Nr.: ACB-0713-6214/02 vom 29.07.2013 in Verbindung mit Anlage 1 der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 12.11.2013.
- 8.4 Bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) ist für nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare technische Einrichtungen vorzusehen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die schalldämmten Belüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile (siehe Festsetzung B 8.3) zu berücksichtigen und dürfen selbst keinen immissionswirksamen Lärmbeitrag liefern.

## 9. Freiflächen und Grünordnung

- 9.1 In den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



- 9.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasenfugensteine oder wassergebundene Decken vorzusehen.
- 9.3 Die laut Festsetzungen zu erhaltenden Bäume sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- 9.4 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 1,50 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 9.5 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Es sind standortgerechte Gehölzarten zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen. Eine Auswahl möglicher Bäume ist der Pflanzliste unter Hinweis Punkt 13 zu entnehmen.
- 9.6 Je Grundstück sind maximal 10% Nadelgehölze zulässig.
- 9.7 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs.1 frei wählbar mit Ausnahme der festgesetzten Bäume. Die geforderten Ersatzpflanzungen und die zu erhaltenden Bäume werden hier angerechnet.
- 9.8 Als Ersatz für die beantragte Fällung (Baumbestandsplan vom 19.11.2013) zweier nach derzeitigem Bebauungsplan Nr. 33 als zu erhalten gekennzeichnete Bäume, werden zwei Bäume als Ersatzpflanzungen festgesetzt.
- 9.9 Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen sind nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität für die Ersatzpflanzung von zwei Laubbäumen:  
Hochstamm, 4xv., m.B. STU 20/25  
Mindestpflanzqualität für die weiteren festgesetzten Bäume:  
Hochstamm, 3xv., m.B. STU 18/20
- 9.10 Der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellende Kinderspielplatz ist im Planungsgebiet nachzuweisen.

## 10. Einfriedungen / Stützmauer

- 10.1 Einfriedungen sind nur um und zwischen den durch Planzeichen 7.6 gezeichneten privaten Wohngärten zulässig.
- 10.2 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und grünen Maschendrahtzäunen zulässig.
- 10.3 Hecken dürfen eine Ansichtshöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Nadelgehölze als Hecke sind nicht zulässig.
- 10.4 Maschendrahtzäune dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

## 11. Sonstiges

Soweit nicht etwas anderes geregelt ist, gelten die Vorschriften der BauNVO.

## C. HINWEISE

1. Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind Nahwärme-Konzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solarthermische- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

2. Die Grundwärmeversorgung der insgesamt 3 Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt voraussichtlich mittels Brennwert-Gaskessel, der mit Solarthermie kombiniert wird (nach Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz).
3. Änderungen an der Diana- bzw. Lerchenstraße bedürfen der schriftlichen Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes bzw. der Gemeinde.
4. Die Entlüftung der Tiefgarage hat nach den einschlägigen Vorschriften zu erfolgen und erfolgt voraussichtlich durch eine natürliche Be- und Entlüftung laut zu erstellendem Gutachten.
5. Wasserwirtschaftliche Hinweise
  - 5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Grasbrunn angeschlossen sein.
  - 5.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluss an die Abwasseranlagen des gKu VE München-Ost vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
  - 5.3 Das anfallende Schmutzwasser in der Tiefgarage kann z.B. über Verdunstungsrinnen verdunstet werden oder es ist in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Aufgrund des hier vorliegenden hohen Grundwasserflurabstandes ist eine gepflasterte Ausführung des Tiefgaragenbodens tolerierbar.
6. Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der Wasserburger Landstraße, B304 einfallenden Verkehrslärms sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum zu Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1). Die insoweit an das Ingenieurbüro ACCON GmbH in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: ACB-0713-6214/02 vom 29.07.2013 ist in Verbindung mit der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 12.11.2013 Bestandteil der Begründung. Die Gemeinde Grasbrunn hält die DIN-Vorschrift 4109, auf die die Festsetzungen zum Immissionsschutz verweisen, bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereit.
7. Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
8. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Kreisheimatpfleger unverzüglich bekannt zu geben.
9. Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen. Es ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten.
10. Etwaige Rodungen und Rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) vorzunehmen.
11. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

12. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
13. Pflanzliste:  
Für Baumpflanzungen sind folgende Arten und deren Sorten zulässig:  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus colurna - Baumhasel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Tilia cordata – Winterlinde
14. Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
15. Auf Dächern, Dachterrassen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst oberflächennah zu versickern. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen, Mulden und Rückhalte-teiche) werden ausdrücklich begrüßt.
16. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind einzuhalten.
17. Die Mülltrennung ist gem. der „Satzung über die Vermeidung, Wiederverwendung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Grasbrunn (Abfallwirtschafts-satzung Grasbrunn)“ vom 08.12.2011 einzuhalten.
18. Plangrundlage: Aufmaß des Ingenieurbüros Scherer & Kurz vom 22.07.2013, Plan-Nr. Gr53-1 (basierend auf der Digitale Flurkarte des Staatl. Vermessungsamtes München).
19. Maßentnahme: Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
20. Die vorgeschlagenen Baukörper sind mit ihren Abmessungen vermasst.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn hat in seiner Sitzung vom 24.07.2012 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Diana- / Lerchenstraße“ in Neukeferloh aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 25.02.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Diana- / Lerchenstraße“ in Neukeferloh als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Dies wurde am 05.03.2014 unter Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 S.1 Nr.1, 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 25.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis einschl. 15.04.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 in der Fassung vom 25.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis einschl. 15.04.2014 öffentlich ausgelegt.

4. Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 08.07.2014 wurde mit der Begründung gemäß §§4 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2014 bis 03.09.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung vom 08.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2014 bis 03.09.2014 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats in seiner Sitzung vom 30.09.2014 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2014 als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 08.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Diana- / Lerchenstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Korneder, 1. Bürgermeister

# Gemeinde Grasbrunn

## Landkreis München

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Diana- / Lerchenstraße " in Neukeferloh

nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

## Begründung

umfassend die Flurnummer 525 / 67 Dianastraße 1 und Teilflächen der Flurnummern 525 / 355 und 525 / 72 der Gemarkung Grasbrunn.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzung – Städtebauliche Ziele

Anlass der Planung ist der Antrag der immosens GmbH zur Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Dianastraße 1, Flur Nr. 525/67 der Gemarkung Grasbrunn.

Der Planungsumgriff befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 33 „Diana- / Lerchenstraße“, welcher für den Planungsumgriff bereits ein WA = Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 hinaus gehende Restbestand des Bebauungsplans Nr. 33 kann als Regelung der städtebaulichen Ordnung sinnvoll fortbestehen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch denen des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt, da gem. § 13a (1) 1. BauGB die zulässig festgesetzten Grundflächen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Zudem werden durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter führen könnten. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht gegeben. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen und somit ist kein Ausschlussgrund für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a Absatz 1 Nr. 2. Satz 5 BauGB gegeben.

Es wird auf das in über 1km Entfernung gelegene Baudenkmal D-1-75-132-11 mit dem ehemaligen Atelierbau des Bildhauers Josef Thorak (1889-1952), hohe kubische Halle mit Oberlicht, Putzbau mit Hausteingliederungen, von Albert Speer, um 1937; zwei Nebengebäude, in Blockbauweise, gleichzeitig; zwei monumentale Kalksteinreliefs, von Josef Thorak; Parkanlage, gleichzeitig; Toreinfahrt, massive Pfeiler, gleichzeitig, hingewiesen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung ist durch die vorgeschlagene Bebauung nicht erkennbar.

Im Planungsgebiet soll aus städtebaulichen Gründen und unter Vollzug der Ziele des Bebauungsplans Nr. 33 eine geringfügige Nachverdichtung erfolgen, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Grasbrunn und insbesondere im Ortsteil Neukeferloh dienen soll.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine nachhaltige städtebauliche Quartiersbildung mit insgesamt drei Mehrfamilienwohnhäusern zu schaffen. Es sollen insgesamt bis zu max. 17 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Typologien entstehen, die der vorhandenen Bewohnerstruktur in der Gemeinde Grasbrunn bestehend aus Familien mit Kindern, älteren Menschen und Single-Haushalten entspricht. Unter anderem werden zwei Stadthäuser und vier familienfreundliche Maisonette-Wohnungen angeboten.

Die drei Wohnhäuser werden als kompakte und effiziente Energiesparhäuser in Effizienzhaus 70-Standard gem. EnEV 2009 geplant. Alleine durch die Verwendung gut wärmegeämmter Außenwandkonstruktionen, den Einbau von 3-facher Wärmeschutzverglasung und die Anlagen-Ergänzung mit Solarthermie wird der Primärenergiebedarf um ca. 30% gegenüber üblichen Neubauten nach EnEV 2009 reduziert. Bei der Festlegung der städtebaulichen Leitlinien stehen folgende Überlegungen im Mittelpunkt:

1. Die städtebauliche Anordnung und raumbildende Gebäudeform der einzelnen Häuser formulieren einen gemeinschaftsfördernden Ort. Die entstehende soziale Mitte fördert und fordert die Kommunikation und Begegnung der Bewohner. Zwischen den drei Bauräumen und den drei Baukörpern wird eine Grünfläche mit einem Kinderspielfeld geschaffen.
2. Die offene Bebauungsstruktur bezieht den Kontext mit ein.
3. Die Gebäudestrukturen reagieren in ihrer Maßstäblichkeit auf den Bestand; die nach Norden ansteigende Höhenentwicklung, sowie die Typologie der Dachlandschaft fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.
4. Die Freiraumstruktur bildet eine hohe Grünraumqualität und Großzügigkeit aus.
5. Es sind nur entlang der Lärmschutzwand oberirdische Garagenbauwerke geplant, die verkehrliche Erschließung der Bauräume und Wohnhäuser erfolgt über die gemeinsame Tiefgarage von der Dianastraße und Anbindung von der TG aus; die Tiefgarage beeinflusst das Freiraumkonzept positiv (weniger oberirdische Baumasse = mehr Grünfläche). Zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Besucherstellplätzen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn in seiner Sitzung am 26.11.2013 mehrheitlich für die Anordnung von insgesamt 6 Besucherstellplätzen (3 Stellplätze an der Dianastraße, weitere 3 an der Lerchenstraße) ausgesprochen.  
Durch die Anordnung der Stellplätze mit einer kleinen Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze wird zudem die Wendemöglichkeit am nördlichen Ende der Lerchenstraße erheblich verbessert. Durch diese Wendemöglichkeit kann ebenfalls die Sicherheit für Fuß- und Radfahrer von der Überbrückung der B304 her kommend gewährleistet werden, da die Autofahrer vorwärts aus dem Grundstück fahren können.
6. Es soll eine bessere Schallabschirmung zur B 304 hin erzielt werden. Die beiden nördlichen Baukörper bilden in Verbindung mit der Lärmschutzwand eine geschlossene Kante zur B 304 aus und verbessern somit die Schallbelastung.
7. Durch die schlanken Baukörper werden eine vielseitige Belichtung der Wohnungen möglich und eine hohe Wohnqualität gesichert. Zudem können so die Aufenthaltsräume zu den ruhigen Seiten hin orientiert werden, sie sind teilweise mehrseitig belicht- und belüftbar. Die Nebenraumzonen an den lärmbelasteten Fassaden dienen als zusätzliche Pufferzone.
8. Die Gebäudeausrichtung ist ideal für eine Niedrigenergiebauweise. Des Weiteren ermöglicht diese Gebäudeausrichtung eine Anbringung von Solarzellen auf den Dachflächen.
9. Durch die qualitätvolle Gestaltung und den innovativen Städtebau wird das gesamte Gebiet aufgewertet.
10. Die Verkehrssicherheit in der Dianastraße wird erhöht, da im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan Nr. 33 die beiden Zufahrten zu den oberirdischen Garagen wegfallen.

11. Die festgesetzten Grundflächen für die Gebäude basieren auf einer Grundflächenzahl von 0,23 für nur die Häuser 1-3 bzw. insgesamt 0,60 für Häuser und Anlagen i.S.v. §19 Abs. (4) S. 1 Nr. 1-3 Bau NVO und entsprechen damit nahezu der Größenordnung für die benachbarten Grundstücke. Eine Überschreitung der zulässigen GR ist gem. § 19 Abs. (4) BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig und liegt in der Forderung nach Besucherstellplätzen, dem hohen Stellplatzschlüssel und der zusätzlichen Durchwegung durch Schaffung eines Mittelpunktes zwischen den drei Häusern begründet. Diese zentrale Mitte erhöht die Qualität der Außenanlagen und der gesamten Grünraumstruktur. Die Überschreitungen haben auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringe Auswirkungen, da wasserdurchlässige Pflaster- bzw. wassergebundene Decken z.B. für Wege und Besucherstellplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus wird die Tiefgarage mit ausreichender Überdeckung festgesetzt, so dass auch für diesen Bereich von einer unversiegelten Unterbauung ausgegangen werden kann und die Anpflanzung auch über der TG sichergestellt ist.
12. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO (Bayerischer Bauordnung) eingehalten. An wenigen Stellen werden die Abstandsflächen gem. Art. 6, Absatz 5 (3) BayBO unterschritten:
- Nördliche Abstandsfläche von Haus 3 auf Grundstück 508/25,
  - Westliche Abstandsfläche von Haus 3 auf Grundstück 525/355,
  - Süd-Westliche Abstandsfläche von Haus 1 auf Grundstück 525/355,
  - Nördliche Abstandsfläche von Haus 2 bzw. Südliche Abstandsfläche von Haus 3 überlappen sich auf dem eigenen Grundstück,
  - Nördliche Abstandsfläche von Haus 1 bzw. Westliche Abstandsfläche von Haus 2 überlappen sich geringfügig auf dem eigenen Grundstück

Dies ist in diesem Fall zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich, da die Gebäudestellung die Ausbildung einer gemeinschaftsfördernden Mitte ermöglicht und somit die Außenraumqualität verbessert. Eine ausreichende Belichtung ist trotzdem gegeben, der 45°- Belichtungswinkel wird eingehalten und die Räume sind des Weiteren zu einem großen Teil mehrseitig belichtet. Ebenso ist die Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt. Auch der Brandschutz ist gewährleistet und in keinster Weise beeinträchtigt

13. Zur Gewährleistung der Sicherheit für die Bewohner wird die Parkplatz- und Wendefläche im Norden auch als Feuerwehraufstellfläche ausgebildet. Somit wird zusätzliche Versiegelung vermieden.

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets**

1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Es liegt gemäß Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH vom 01.08.2013 am Ostrand der sog. Münchner Schotterebene (großflächiges nach Nordnordost geneigtes Schotterfeld). Der natürliche oberflächennahe Untergrund besteht im Bereich des Grundstücks aus fluvioglazialen Kiesen. Teilweise ist ein geringmächtiger, verlehmtter Verwitterungshorizont aus der zwischeneiszeitlichen Warmzeit in dieser ansonsten homogenen Kiesabfolge eingeschaltet. Außerdem können Rollkiesanlagen und Sandzwischenlagen angetroffen werden. Unterlagert werden die Kiese von den meist schluffig-feinsandigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Das Grundwasser fließt bei einem Flurabstand von ca. 17m (Mittelwasserstand) in nördliche Richtung. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Alle Angaben sind aus dem Baugrundgutachten Projekt Nr. 6413 der Blasy + Mader GmbH vom 01.08.2013 entnommen.
2. Als Bezugspunkt für die Höhenvermessung des Ingenieurbüros Scherer & Kurz gilt der Höhenfestpunkt (HFP) Nr. 29. Dieser wurde mit 547,547 ü. NN eingemessen. Als mittleres Maß der Geländeoberkante wurde 548,10 ü. NN festgelegt. Dieses Höhenmaß ergibt sich nahezu aus einer Mittelung der Höhenlage der 4 Grundstücksecken jeweils an den Anschlusskanten zum öffentlichen Straßenraum. Um eine weitestgehend barrierefreie Erschließung aller drei Häuser zu ermöglichen, wird +/- 0,00 = OKFF im Erdgeschoss mit 548,12 ü. NN angenommen. In Haus 3 sind die Wohnungen vom EG- 2.OG sowie die Tiefgarage über einen Aufzug barrierefrei zugänglich.



3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind deckungsgleich.

### **C. Erschließung**

1. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßen mit Diana- und Lerchenstraße über die Böhmerwaldstraße / Winklerring von Westen her sowie über die Gartenstraße von Süden her gesichert.
2. Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn. Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage und auf dem Grundstück oberirdisch nachzuweisen. Mit den insgesamt 6 oberirdischen Besucherstellplätzen (3 Stellplätze an der Dianastraße, 3 an der Lerchenstraße) geht die Planung über das vorgegebene Maß der Stellplatzsatzung (dort 10% der TG Stellplätze gefordert) deutlich hinaus.
3. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung der GwG Gemeindewerke Grasbrunn sichergestellt.
4. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt für jedes der drei Häuser separat über Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation über den gKu VE München-Ost. Dabei wird voraussichtlich Haus 1 an die jeweils bestehende Kanalisation in der Dianastraße, Haus 2 an die Lerchenstraße und Haus 3 an die Kanalisation des Winklerrings angeschlossen.
5. Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Anschlussleitungen der Bayernwerk AG.
6. Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt voraussichtlich mittels eines Brennwert-Gaskessels, der mit Solarthermie kombiniert wird.

### **D. Begründung zum Schallschutz**

Zur Beurteilung der Schallsituation wurde das Ingenieurbüro ACCON beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Diana- / Lerchenstraße“ zu erstellen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Bericht-Nr.: ACB-0713-6214/02 vom 29.07.2013 mit Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 12.11.2013 zusammengefasst und textlich wie graphisch in Form von sog. Lärmkarten dargestellt.

Das o.g. Schalltechnische Gutachten liefert die Planungsgrundlage für die Planung der festgesetzten Maßnahmen und ist Bestandteil dieser Begründung. Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße B 304 (Wasserburger Landstraße) mit Verkehrslärm belastet.

Unter Hinweis auf die o.g. Schalltechnische Untersuchung von ACCON wurden bei der Immissionsberechnung die geplanten, ca. 2,50 m hohen Schallschutzwände entlang eines Teils der nördlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Durch die Anordnung der oberirdischen Stellplätze, sowie der Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Lärmschutzwand als Einfriedung der Bereiche, die nicht durch die Gebäude abgeschirmt sind, als zusätzliche Schallschutzmaßnahme angeboten. Eine Schallschutzwand entlang der gesamten Grundstücksgrenze ist städtebaulich nicht gewünscht, um einen Bezug der erdgeschossigen Wohnung zum nördlichen Grünraum zu erhalten. Die Erweiterung der Lärmschutzwand würde lediglich der direkt angrenzenden Erdgeschoss-Wohnung eine Verbesserung in schalltechnischer Sicht bringen, diese weist im Norden jedoch keine schutzbedürftigen Räume auf.

Die Verbesserung der Schallpegel durch die Schallschutzwand betrifft vor allem die Freiflächen. Lediglich die Stirnseiten von Haus 2 und 3 und ein Teilbereich der Nordfassade von Haus 2 erfahren hierdurch ebenfalls eine leichte Verbesserung der Pegel. Eine höhere Schallschutzwand als 2,50m hätte daher nur



einen geringfügigen Nutzen, würde sich aber aus städtebaulicher Sicht sehr negativ darstellen, da sie ca. 3m über die Nebengebäude heraus ragen müsste, um einen Effekt für das erste Obergeschoss zu erzielen. Aus diesen Gründen wird auf eine Erhöhung der Schallschutzwand verzichtet.

Die berechneten Beurteilungspegel liegen an der, der Wasserburger Landstraße (B 304) am nächsten gelegener nördlicher und nordwestlicher Fassade des Haus 3, je nach Geschoss, tags bei 59-66 dB(A) und nachts bei 53-59 dB(A).

An den weiter zurückliegenden Gebäuden Haus 1 und 2 und Fassaden Haus 3 errechneten sich maximale Beurteilungspegel von, je nach Geschoss, tags 50-64 dB(A) und nachts von 44-57 dB(A) (siehe auch Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH Bericht-Nr.: ACB-0713-6214/02 vom 29.07.2013.

Zuletzt ist zu beachten, dass nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 33 bereits heute „Wohnen“ planungsrechtlich zulässig ist, weshalb der vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 7 keine eigenen Konflikte schafft, sondern sich vielmehr mit den bestehenden Immissionen auseinandersetzt und diese löst bzw. mindert.

In diesem Zusammenhang gilt es hervorzuheben, dass durch die geplante Baukörperanordnung im Zusammenhang mit der Schallschutzwand eine erhebliche Reduzierung der Schallimmissionen für die benachbarten Grundstücke mit Bebauung und Freibereichen eintreten wird. Zur Veranschaulichung wird hierzu auf die Lärmkarten in Anlage 5 der Schalltechnischen Untersuchung von ACCON Bericht-Nr.: ACB-0713-6214/02 vom 29.07.2013 und Anlage 3 der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 12.11.2013 verwiesen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass eine Minderung der Innenschallpegel durch verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden wird. Diese bestehen im Einzelnen aus:

- Einbau von Schallschutzfenstern mit 3-fach-Verglasung
- Massive Außenwandkonstruktionen
- Orientierung der Nebenräume nach Norden, der Aufenthaltsräume möglichst zu den schallabgewandten Seiten.

Unter der Maßgabe, dass die empfohlenen und geplanten Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile wie Fenster und Außenwandkonstruktion eingehalten werden sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

In der Gesamtbeurteilung ist damit eine Überschreitung der DIN-Werte im konkreten Fall und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Schallsituation vertretbar.

## **E. Begründung zur Grünordnung**

Die Durchgrünung des Planungsgebietes wird durch entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen und Text gesichert.

### **Private Grundstücksflächen**

Um eine Durchgrünung der neuen Wohnanlage zu gewährleisten, wird hier die Pflanzung von mindestens einem Baum pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit frei wählbarem Standort unter Einhaltung der Grenzabstände gemäß Art. 47, 49 und 50 Abs.1 des Bayrischen Ausführungsgesetzes zum BGB festgesetzt. Hier dürfen die Ersatzpflanzungen und die zu erhaltenen Bäume mit angerechnet werden. Zur Gewährleistung der Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen, sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen.

Die Baumneupflanzungen richten sich nicht nach der Anzahl der Baumfestsetzungen im alten Bebauungsplan Nr. 33, sondern nach der oben genannten Berechnung der Baumneupflanzungen.

Es werden zwei Bäume als Ersatzpflanzung festgesetzt, für die zwei nach derzeitigem Bebauungsplan Nr. 33 als zu erhalten gekennzeichneten Bäume.

Zwei der Bestandsbäume sollen erhalten werden. Zur Umsetzung dieses grünordnerischen Zieles werden die zwei Einzelbäume durch Planzeichen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB als 'zu erhalten' festgesetzt.

Um die Versorgung der Wohnanlage mit einem Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 BayBO zu gewährleisten, wird ein Kinderspielplatz im Planungsgebiet festgesetzt.

## F. Begründung zu naturschutzfachlichen Belangen

### 1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für den hier im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als iSd. §1 a Abs.3 S.5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deswegen sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Da für das Planungsgebiet bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht wird zudem der aktuelle Bestand des derzeit gültigen Bebauungsplanes herangezogen.

Der Gehölz- und Wiesenbestand auf dem Baugrundstück wird in beiden Bebauungsplänen mit Ausnahme von je zwei zur Erhaltung festgesetzten Bäumen entfernt und das Planungsgebiet wird vollständig mit Wohnbebauung, Tiefgarage, Erschließungsflächen und privaten Grünflächen überplant. Gegenüber dem derzeitigen Baurecht findet hier in Hinblick auf Natur und Umwelt keine Auf- oder Abwertung statt. Eine Eingriffsermittlung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen sind hier aus diesem Grund nicht erforderlich.

### 2. Umweltprüfung

Ein Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Vorgaben werden im Zuge des Bauablaufes berücksichtigt.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde das Gelände (Freiflächen, Gebäude und Gehölzbestand) auf dessen Eignung als Lebensraum für nach Anhang IV FFH-RL geschützte Arten sowie nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten untersucht.

Regelmäßig genutzte Lebensstätten o.a. Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht gefunden werden.

Die Räumung des Baufeldes und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen sowohl in/ an den leer stehenden Gebäuden als auch im Bereich der geplanten Außenanlagen und der Gehölze (Rodung) hat in der naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattzufinden. Die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Der Verbotstatbestand der Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Durch die Entfernung der o.g. Strukturen außerhalb von Fortpflanzungs-Aufzucht- Mauser, Überwinterungs-und Wanderungszeiten sind erhebliche Störungen ausgeschlossen. sind Aufgrund der Vorbelastungen durch die Lage im Siedlungsbereich sowie der angrenzenden B 304 kann ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ausgeschlossen werden. Lediglich temporär begrenzte baubedingte Störungen sind zu vermeiden, die betriebsbedingten Störungen sind mit den bestehenden Vorbelastungen vergleichbar und erhöhen sich nicht wesentlich. Der Verbotstatbestand der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung der o.a. Zeiten für Rodung, Gebäudeabriss und Baufeldräumung kann die Tötung von Tieren und deren Entwicklungsformen ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Tötung nach nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt.

### G. Sonstiges

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Grasbrunn, den .....

Grasbrunn, den .....

.....  
Klaus Korneder (1. Bürgermeister)

.....  
Planfertiger