

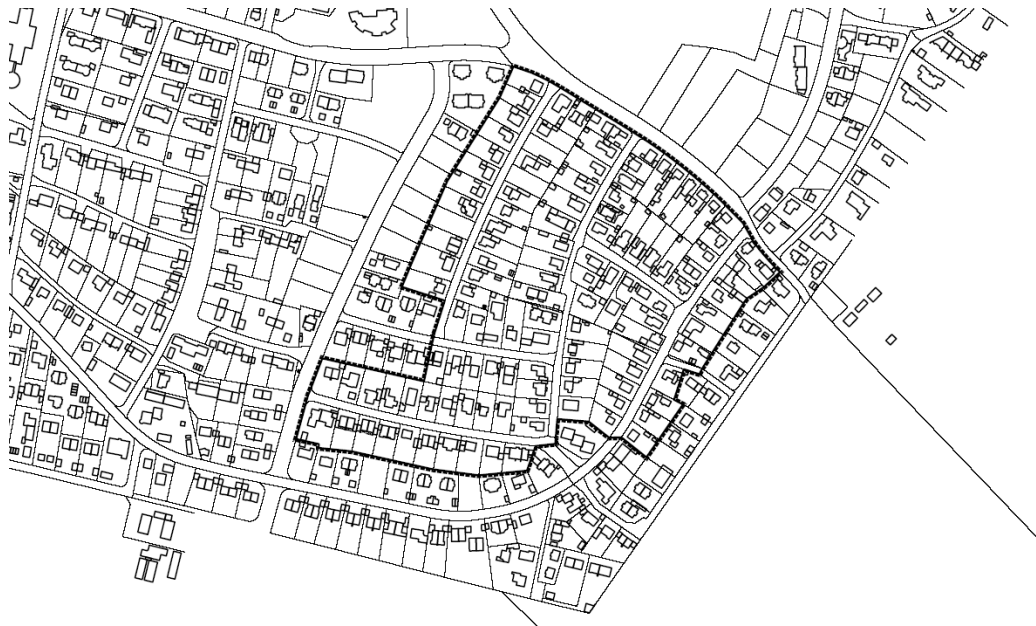
**GEMEINDE GRÜNWALD**  
**LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

Für das Gebiet südlich der Laufzorner Straße und östlich der Leerbichlallee

**SATZUNG**

Die Gemeinde Grünwald erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), und des Art. 6 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung im Stand vom 24.10.2017 sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (durch Planzeichen und Text) im Stand vom 24.10.2017.



**FERTIGUNGSDATEN**

Vorentwurf: 26.07.2011

Entwurf : 22.05.2012

Geändert: 19.03.2013

Geändert: 23.07.2013




Geändert: 24.10.2017

Planverfasser:

Goergens Miklutz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

## **A F E S T S E T Z U N G E N**

### **1.0 U N T E R G L I E D E R U N G D E S G E L T U N G S B E R E I C H S**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. B 48.
- 1.2  Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, unterschiedlicher Bauweise und Gestaltung sowie der Bereiche mit Kennzeichnung HB, soweit diese Bereiche nicht durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt sind.
- 1.3  Weitere Abgrenzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) der Bereiche mit Kennzeichnung HB (historisch geprägte Baustruktur, siehe auch Hinweis B1.9) sowie Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Firstrichtung.

### **2.0 V E R H Ä L T N I S Z U B E B A U U N G S P L Ä N E N S O W I E Z U A N D E R E N K O M M U N A L E N S A T Z U N G E N U N D V E R O R D N U N G E N**

#### **2.1 B a u l e i t p l a n u n g**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.

#### **2.2 K o m m u n a l e S a t z u n g e n u n d V e r o r d n u n g e n**

Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Grünwald ergänzend.

### **3.0 M I N D E S T G R U N D S T Ü C K S G R Ö S S E N**

3.1 Die Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

3.2 Abweichend von Festsetzung A 3.1 wird für Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans die Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> unterschreiten, diejenige Größe als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes haben.

#### 4.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

#### 5.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 **GFZ 0,30** max. zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,30

5.2 **GRZ 0,25** max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,25

5.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen, die in das Gebäude integriert sind, ist zulässig, max. jedoch bis 15 m<sup>2</sup> je Garagenstellplatz für notwendige Stellplätze gem. Art. 47 Abs. 2 BayBO. Garagenstellplätze nach Satz 1 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

5.4 **II (I+D)** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

5.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. höchstens zwei Vollgeschosse

5.6 **Ⓜ** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse

5.7 **△ E** Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Bestand bereits vorhanden sind.

#### 6.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

6.1 Es gilt die offene Bauweise.


6.2  Baugrenze


6.3  Baulinie

6.4  Hauptfirstrichtung

6.5 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 7.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche (s. a. Hinweise B1.10, B1.11 und B5.4)

7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8.0 MAXIMALE WANDLÄNGEN AN DER GIEBELSEITE

Bereiche mit Kennzeichnung HB (historisch geprägte Baustruktur): 8,5 m  
 Sonstige Bereiche: 12,0 m

Siehe auch Festsetzung A 11.7.

## 9.0 MAXIMALE WAND- UND FIRSHÖHEN

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### Wandhöhen für Bereiche mit Kennzeichnung HB:

maximale Wandhöhe bei II (I+D): 3,50 m

### Wandhöhen der sonstige Bereiche:

maximale Wandhöhe bei II (I+D): 4,25 m  
 maximale Wandhöhe bei II und (II) : 7,25 m

### Firsthöhen gesamter Geltungsbereich (siehe auch Hinweis B2.0):

maximale Firsthöhe für den gesamten Geltungsbereich: 11,65 m

## 10.0 ZULÄSSIGE DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Im Geltungsbereich sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Als Dachneigung wird festgesetzt:

### Bereiche mit Kennzeichnung HB:

Zulässige Dachneigung: 47° - 52°

### Sonstige Bereiche:

Zulässige Dachneigung: 22° - 52°

Siehe auch Festsetzung A 11.7

## **11.0 GEBÄUDE- UND DACHGESTALTUNG**

- 11.1 Einzelne und zusammengebaute Baukörper sind mit Ausnahme von Festsetzung A 11.2 nur mit durchgehender First- und Trauflinie zulässig. Anbauten in Firstrichtung müssen profilgleich erfolgen. Abweichungen hiervon können bei untergeordneten, eingeschossigen Anbauten mit Flachdach ausnahmsweise zugelassen werden (siehe auch Hinweisgrafik unter B3.0).
- 11.2 Rückwärtige Gebäudeteile, die quer zur Hauptfirstrichtung der Gebäude an der Straße angeordnet sind, dürfen die Wandhöhe der Gebäude an der Straße nicht überschreiten und müssen deren Firsthöhe um mindestens 0,5 m unterschreiten. Die Außenwände der rückwärtigen Gebäudeteile müssen um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandebene der Gebäude an der Straße zurückspringen (siehe auch Hinweisgrafik unter B3.0).
- 11.3 Als Dachdeckung sind nur matte bzw. nicht glänzende oder glasierte Schuppendeckungen in Rot- und Brauntönen zulässig. Bei zusammengebauten Baukörpern sind nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.
- 11.4 Dachüberstände dürfen in den Bereichen mit Kennzeichnung HB an der Traufe max. 0,5 m und an der Giebelseite max. 0,35 m betragen.
- 11.5 Dachgauben in den Bereichen mit Kennzeichnung HB sind mit einer max. Breite von 1,60 m (Außenmaß) und einer max. Höhe an der Traufseite von 1,50 m zulässig. Es sind nur seitlich geschlossene Schleppgauben mit einer Dachneigung von mind. 3° und max. 22° zulässig. Zum First ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Als Dachdeckung sind Schuppendeckungen und bis zu einer Neigung bis 12° auch matte Metalldeckungen zulässig. Die Dachgauben eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten. Die Summe aller Dachaufbauten einschließlich von Dachflächenfenstern (gem. Ortsgestaltungssatzung) darf je Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
- 11.6 Quergiebel sind in den Bereichen mit Kennzeichnung HB unzulässig. Straßenabgewandte Quergiebel an Gebäuden, die mit der Traufseite parallel zur Straße angeordnet sind, sind von Satz 1 ausgenommen. Die Dachgestaltung des gesamten Geltungsbereiches sowie der straßenabgewandten Quergiebel nach Satz 2 richtet sich im Übrigen nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald (s. a. Festsetzung A 2.2).
- 11.7 Abweichungen von den Festsetzungen A 8.0 sowie A 10.0 bis A 11.6 können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, soweit sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Bestand bereits vorhanden sind oder wenn die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung vertretbar oder geboten ist.

## **12.0 SOLAR- UND SATELLITENANLAGEN**

- 12.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur auf straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nutzbaren straßenabgewandten Dachflächen unter Berücksichtigung der Dachflächen von Nebenanlagen existieren.
- 12.2 Solaranlagen sind in der Neigung des Daches bündig in die Dachfläche zu integrieren und zu einer klaren rechteckigen Fläche zusammenzufassen. Der Abstand von den Dachrändern muss mind. 0,5 m betragen, außer die gesamte Dachfläche besteht aus Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

- 12.3 Je Dachfläche sind nur Anlagen mit einheitlichem Erscheinungsbild (gleicher Bauart) zulässig. Ihre Lage ist auf die Anordnung von Dachbelichtungselementen abzustimmen.
- 12.4 Aufgeständerte Solaranlagen und Anlagen mit vom Dach abweichenden Neigungswinkeln sowie ein störendes Nebeneinander von Solaranlagen und Dachbelichtungselementen sind unzulässig.
- 12.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- 12.6 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe und straßenabgewandt anzubringen. Sie können auch an Nebenanlagen oder zu ebener Erde angebracht werden. Die Anlagen eines Grundstücks sind zusammenzufassen.

### **13.0 FASSADENGESTALTUNG**

- 13.1 Die Gebäude eines Grundstücks sind in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 13.2 Als Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind nur Putzflächen, Beton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen zulässig.
- 13.3 Massive Brüstungen sind nur an Loggien zulässig, sofern sie bündig aus der Außenwandebene des Gebäudes entwickelt sind.
- 13.4 Putzflächen müssen eine gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen. Gebäudesockel sind hiervon ausgenommen.
- 13.5 Bunte Farbgestaltungen und grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 13.6 Abweichend von den Festsetzungen A 13.2 bis 13.5 sind in den Bereichen mit Kennzeichnung HB (historische geprägte Baustruktur) an den Außenwänden der Gebäude nur weiße oder hell gestrichene Putzflächen zulässig. Ausnahmsweise können an untergeordneten Wandflächen auch Holzverkleidungen zugelassen werden. Loggien und Balkone sind in den mit "HB" gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- 13.7 Balkonbrüstungen, Balkenhinterspannungen und Markisen eines Grundstücks sind einheitlich zu gestalten.
- 13.8 Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil und gleicher Materialwahl zulässig.

### **14.0 VORGÄRTEN UND NEBENANLAGEN**

- 14.1 Die Flächen bebauter Grundstücke zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefluchtlinie sind in einer Tiefe von 5 m (Vorgartenbereich) von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Garagenzufahrten und Anlagen zur Müllsammlung als bepflanzte Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

- 14.2 Die Anlagen zur Müllsammlung sind zusammenzufassen, in das Gebäude oder höhengleich in die Einfriedung zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.
- 14.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Grenzbebauung nur an 1 seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Bei einseitiger Grenzbebauung sind bauliche Anlagen an der freien Seite zulässig, sofern zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen kein durchgehender Baukörper entsteht und ein Abstand zwischen den baulichen Anlagen untereinander oder zur seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 3 m verbleibt. Die Gestaltung von Nebengebäuden und Nebenanlagen ist in Farb- und Materialwahl auf die Hauptgebäude des Grundstücks abzustimmen.

## 15.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 15.1 Hintereinander angeordnete Stellplätze und Garagenstellplätze können auf den Stellplatznachweis angerechnet werden, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.
- 15.2 Für die Anordnung von Garagen auf dem Grundstück gilt Festsetzung A 14.3 entsprechend.
- 15.3 In den Bereichen mit Kennzeichnung HB (historische geprägte Baustruktur) sind freistehende oder an Gebäude angebaute Garagen mit einer maximalen Ansichtsbreite zur Straße von 3,5 m herzustellen. Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, bleiben bei der Ermittlung der Ansichtsbreite nach Satz 1 unberücksichtigt.

## 16.0 GRÜNORDNUNG

- 16.1 Grünordnung für den öffentlichen Straßenraum

Zulässig sind:

Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn, Acer platanoides 'Globosum' - Kugel-Ahorn, Carpinus betulus 'Columnaris' - Hainbuche., Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn, Acer platanoides 'Columnare' Typ 1-3 - Spitz-Ahorn, Acer platanoides 'Olmsted' Spitz-Ahorn, Alnus spaethii - Purpur-Erle, Carpinus betulus 'Fastigiata', - Hainbuche, Gleditsia triacanthos 'Inermis' – dornenlose Gleditschie, Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Säulen-Gleditschie, Prunus schmittii – Spiegelrinden-Kirsche, Prunus avium 'Plena' - gefüllte Vogel-Kirsche, Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne, Quercus robur 'Fastigiata' - Säulen-Eiche, Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde, Tilia cordata 'Rancho' – kleinkronige Winter-Linde.

Bei der Verwendung von Bäumen als Straßenbegleitgrün sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Darüber hinaus sind als Straßenbegleitgrün auch Rasen / Wiese, Krautfluren und standortgerechte Strauchpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, zulässig.

**16.2 Grünordnung für die Gärten bei Wohnnutzung**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub- und Obstbäume können angerechnet werden.

**16.3 Mindestpflanzgröße: Alle Gehölze müssen der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen:**

großkronige Bäume	4xv, StU 20-25 als Hochstamm
mittelkronige Bäume	4xv, StU 18-20 als Hochstamm
kleinkronige Bäume und Bäume der Baumhecke	3xv, StU 16-18 als Hochstamm
Stammbüsche	3xv, 250-300
Heckenpflanzen	2xv, 60-100
Sträucher	Str. 2xv., oB 5TR 100-150 bzw. Str. 3xv, mB 125-150

**16.4 Versickerung von Regenwasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen sowie in Versickerungsmulden oder -gräben. Rigolen und Sickerschächte sind ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die verfügbaren Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

**16.5 Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen darf in den Bereichen mit Kennzeichnung HB (historisch geprägte Baustruktur) 1,40 m nicht überschreiten. Die Höhe von Hecken darf 1,60 m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald (Hinweis: Die Ortsgestaltungssatzung kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden).

**16.6 Befestigte Flächen**

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Übergeordnete Wege sind mit einheitlichen Belägen und einheitlicher Beleuchtung herzustellen. Zulässig sind:

- |    |                             |                                                                                        |
|----|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | für Straßenflächen, Gehwege | Asphaltbelag, Platten und Pflasterbelag                                                |
| b) | für Parkplätze, Parkbuchten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit<br>Rasenfugen, Schotterrasen                     |
| c) | für Wohnerschließungswege   | Pflasterbelag, Plattenbelag,<br>wassergebundene Wegedecke,<br>Asphalt- und Mastixbelag |

**17.0 VERMASSUNG**












2.5  


Vermassung in Meter, z.B. 2,50 m.



## B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

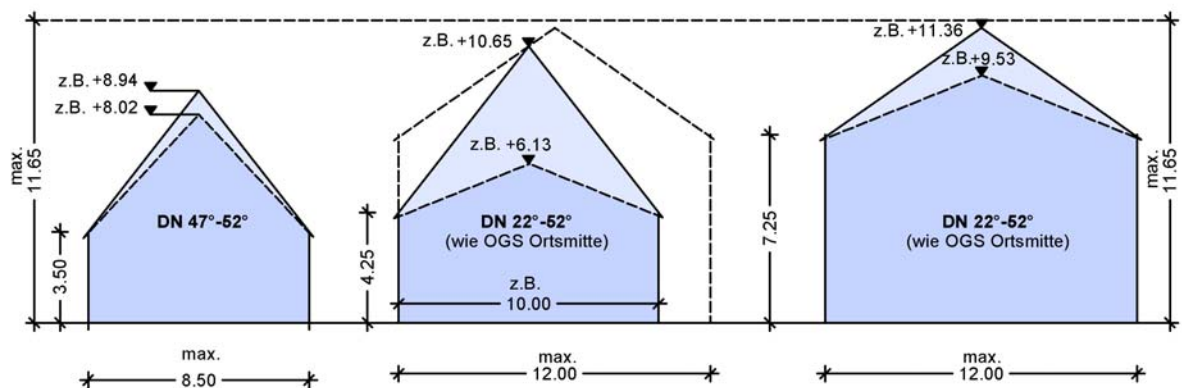
### 1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Bestehende Flurgrenzen
- 1.2 318/9 Bestehende Flurnummer, z.B. 318/9
- 1.3  Bestehendes Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- 1.4  Bestehendes Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- 1.5  Bestehendes Hauptgebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 1.6  Bestehendes Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 1.7  Bestehende Überdachung oder Terrasse
- 1.8  Bestehende Grundstückszufahrt
- 1.9  Historisch geprägte Baustruktur (Gebäude mit originaler Bausubstanz oder Gebäude, die sich hinsichtlich Anordnung und Gebäudeproportionen an den historischen Vorbildern orientieren).
- 1.10  Bestehender Gehweg
- 1.11  Bestehender Gehbereich / Parken (baulich heute undifferenziert)
- 1.12  Bestehendes Straßenbegleitgrün: Die Anordnung kann durch eine Straßenerneuerung ggf. verändert werden.

### 2.0 ERLÄUTERUNGSSCHNITTE

- 2.1 

<p>nah am historischen Vorbild orientiert,</p> <p>Quergiebel unzulässig, Gauben eingeschränkt</p>	<p>unterschiedlich herstellbar, durch Gebäudebreite beeinflusst, durch max. FH begrenzt</p> <p>Gauben und Quergiebel zulässig wie OGS</p>	<p>z.B. 35° herstellbar, durch Gebäudebreite beeinflusst, durch max. FH begrenzt</p> <p>Gauben und Quergiebel zulässig wie OGS</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



II (I+D) ; (HB)

II (I+D) - II

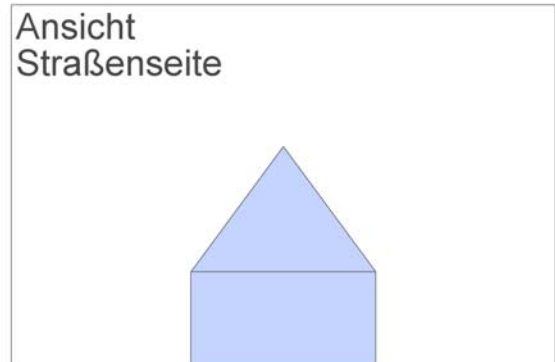
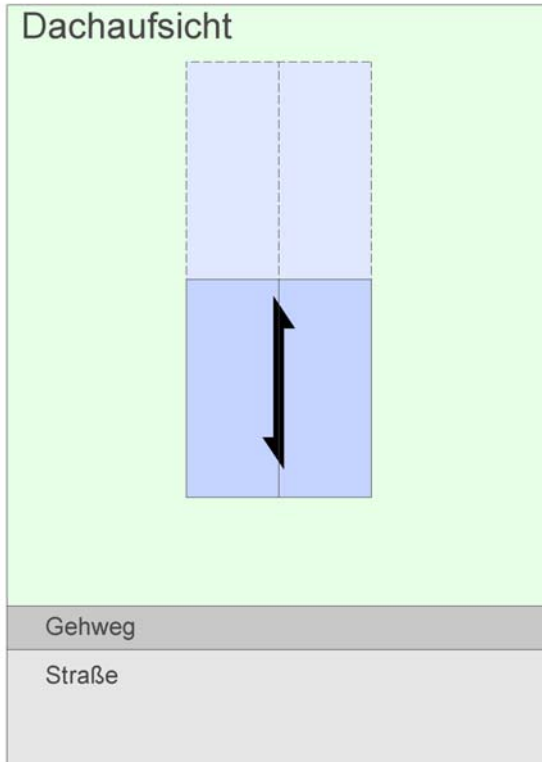
II

(Die eingeschossige Bauweise ist die weit überwiegende Bauweise!)

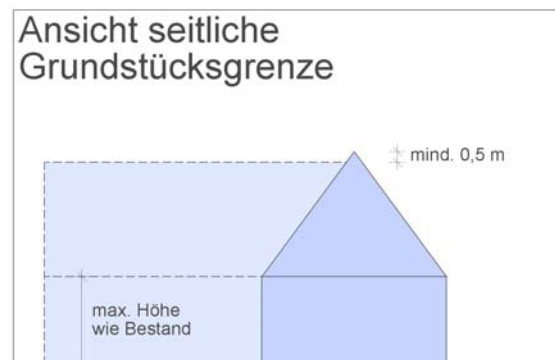
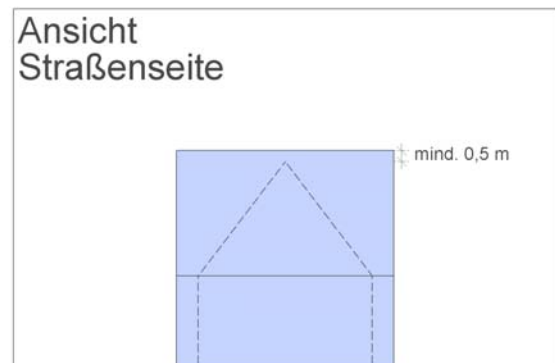
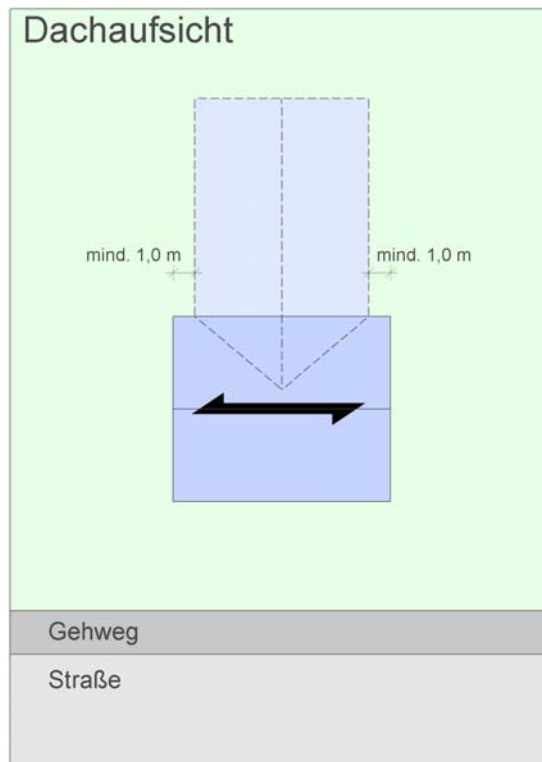
### 3.0 HINWEISE ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG GEM. A11.1 UND A11.2

Beispielhafte grafische Darstellung eines möglichen profilgleichen Anbaus sowie eines Gebäudeanbaus auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, rechtwinklig zum Gebäude an der Straße.







#### Profilgleicher Anbau ( gem. A11.1)



#### Rückwärtiger Anbau (gem. A11.2)



## 4.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 4.1  Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild rekonstruiert
- 4.2  Bestehender Nadelbaum innerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild rekonstruiert
- 4.3  Bestehende Baumgruppen innerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild rekonstruiert
- 4.4  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild konstruiert
- 4.5  Bestehender Nadelbaum außerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild rekonstruiert
- 4.6  Bestehender Wald oder bestehende Baumgruppen außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert

### 4.7 Oberbodenbedarf

Pflanzgruben der Straßenbäume sollen in den nachfolgenden Größen ausgehoben und mit Straßenbaums substrat gemäß Richtlinie der FLL in neuester Fassung verfüllt werden.

### 4.8 Pflanzgruben (spartenfrei) gem:

- ZTV-Vegtra-Mü: 36m<sup>3</sup>
- FLL: 12m<sup>3</sup>, Tiefen von 1,5 – 2m sind durchaus möglich
- DIN 18916: 16m<sup>2</sup>, mind. 80 cm tief, knappe 13m<sup>3</sup>

Angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenpflaster der Stellplätze) sollen zur Erweiterung des Wurzelraumes mit wegebautauglichem Straßenbaums substrat als Tragschicht hergestellt werden.

### 4.9 Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen sollen mit Oberboden in den nachfolgenden Stärken eingedeckt werden:

Gehölzflächen	0,40 m
Staudenflächen	0,30 m
Rasenflächen	0,15 m
Extensiv gepflegte Wiesen	bis 0,10 m

### 4.10 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke".

- 4.11 Zur Herstellung von Wege- und Platzflächen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Des Weiteren sind Beläge zu wählen, deren Mindest-Durchlässigkeit einem Beiwert von 10-4 entspricht (wie mittelkörniger Sand; z.B. Rasengittersteine, Rasenklinker, wassergebundene Wegedecke mit Abdeckung aus Riesel).
- 4.12 Auf Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) wird hingewiesen.
- 4.13 Freiflächengestaltungsplan  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen.
- 4.14 Eventuell erforderliche Baumfällungen / Gehölzbeseitigungen dürfen grundsätzlich nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

## **5.0 ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN**

- 5.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.
- 5.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B 48 so früh wie möglich – mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden.
- 5.3 Die Müllsammlung soll nach dem Trennprinzip erfolgen. Mülltonnen sollen eingehaust untergebracht werden.
- 5.4 Die Gemeinde Grünwald erstellt derzeit ein Fernwärmenetz zur Wärmeversorgung mittels Geothermie. In der Laufzorer Straße ist ein Hauptstrang des Netzes vorgesehen. Es ist geplant, künftig auch dem Planbereich eine Anschlussmöglichkeit anzubieten. Im Zuge entsprechender Tiefbauarbeiten sollen die Straßenräume ebenfalls neu überdacht werden. Ein etwaiger Umbau wird auf Grundlage eigener Detailplanungen erfolgen.

## **6.0 ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN**

- 6.1 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 6.2 Auf die Verwendung von Tropenholz ist zu verzichten.

## **7.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

- 7.1 Die Schalltechnische Untersuchung zum Immissionsschutz wurde von Möhler+Partner erstellt (Schalltechnische Stellungnahme 700-2890-B1, 25. Februar 2013) und ist Bestandteil der Begründung.
- 7.2 Die Geräuschemissionen des geplanten Gymnasiums wurden im Rahmen einer Schallprognose für die geplante schulische und außerschulische Nutzung (Möhler+Partner, 2013) untersucht. Demnach betragen die Beurteilungspegel der Schallnutzung am exponierten nordwestlichen Rand des Plangebietes nicht mehr als 27 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. der 18. BImSchV für Reine Wohngebiete werden durch die Geräusche des Gymnasiums zuverlässig eingehalten, so dass eine Lärmbelästigung durch das Gymnasium ausgeschlossen werden kann.

## **8.0 PRÜFBOGEN ZUR VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

- 8.1 Der Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB wurde vom Büro Schober erstellt (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, 29.03.2017) und ist Bestandteil der Begründung.

## **9.0 SONSTIGE HINWEISE**

- 9.1 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9.2 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt.
- 9.3 Für Solaranlagen sind feuerfeste Notschalter zur Stromunterbrechung vorzusehen, damit die Feuerwehr im Brandfall löschen kann.
- 9.4 Vorhandene Erdgasleitungen  
Geplante Baumaßnahmen sowie die Errichtung von Wintergärten dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.  
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.  
Vor einem geplanten Abbruch bestehender Gebäude müssen vorhandene Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen, zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.
- 9.5 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 2009, ergänzt 2011.
- 9.6 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
Entwurfsverfasser

Gemeinde Grünwald:

Grünwald, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

## **C    Verfahrensvermerke**

1.    Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 48 gefasst.

2.    Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am ..... beschlossen und fand auf Grundlage des Entwurfs vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

3.    Die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB des B 48 in der Fassung vom ..... sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am ..... beschlossen und in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

4.    Die erneute Auslegung des B 48 in der Fassung vom ..... sowie die Einholung der Stellungnahmen der durch die Änderungen betroffenen Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am ..... beschlossen und in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Grünwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. B 48 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. B 48 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

7. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat den Bebauungsplan B 48 mit Urteil vom 17.11.2016, Az.: 2 N 14.2613, für unwirksam erklärt.

8. Der Tenor des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.11.2016 wurde am 26.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2016 den Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gefasst.

10. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 einen erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nummer B 48 gefasst. Dabei wurde beschlossen, dass von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

11. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nummer B 48 in der Fassung vom 23.07.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.



12. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nummer B 48 in der Fassung vom 23.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

13. Die Gemeinde Grünwald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nummer B48 in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Ihm wird die Begründung in der Fassung vom ..... beigegeben.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan wird hierdurch ausgefertigt.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

15. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nummer B 48 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3, HS 2 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grünwald, den

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister