

**B E B A U U N G S P L A N N R . 4 8**

---

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Grünwald möchte durch gezielte Festsetzungen die bestehenden baulichen Qualitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 sichern, ohne in bestehendes Baurecht in unzumutbarer Weise einzugreifen. Mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die Rechtsgrundlage für eine langfristige und geordnete städtebauliche Entwicklung herstellen, welche die nachhaltige Sicherung und Fortentwicklung des Bestands sicherstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 48 ist eine umfassende Bestandsaufnahme des heute nahezu vollständig bebauten Planungsgebiets durchgeführt worden. Charakteristisch für den nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Geltungsbereich des B48 sind der historische, homogene Gebäudetypus sowie ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität und Ordnung, insbesondere entlang der Straßen (Baufluchten und Firstrichtungen). Die einheitliche Giebel- oder Traufständigkeit je Straßenraumseite prägen auch heute noch weite Teile des Gebiets. Eine profilgleiche, größtenteils eingeschossige Bauweise in Verbindung mit relativ geringen Baukörpergrößen, sowie symmetrische Satteldächer mit mehrheitlich steilen Dachneigungen dominieren den kleinteiligen Kernbereich in der Waldecksiedlung. Die Gemeinde möchte diese Qualitäten auch für die Zukunft sichern und fortentwickeln. Grundsätzlich unterscheidet der Festsetzungskatalog der Satzung daher zwischen dem stärker zu schützenden, historischen Kernbereich und der weiteren Bebauung. Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 48 beinhaltet zunächst alle Gebäude der ursprünglichen Waldecksiedlung (vgl. BLP Nr. 39). Darüber hinaus sind diejenigen Bereiche in den Geltungsbereich aufgenommen worden, die hinsichtlich ihrer baulichen oder städtebaulichen Eigenart an die historisch geprägten Baustrukturen angelehnt sind oder in einem räumlichen Zusammenhang mit dem ursprünglichen Kernbereich stehen, oder im Bestand bereits einer klaren, erhaltenswerten städtebaulichen Ordnung unterliegen.

In den hinteren Grundstücksbereichen wurden bis heute - bis auf wenige Ausnahmen - großzügige Grünbereiche freigehalten. Der integrierte Grünordnungsplan hat das Ziel, insbesondere die bestehende Grünstruktur zu sichern. Durch die Einführung einer rückwärtigen Baugrenze werden die dortigen Grünflächen auf Dauer gesichert. Die Baulinien entlang der Straßen sichern die Vorgartenbereiche.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Festsetzungen des B35 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden durch den B48 nicht wesentlich verändert. Ein auszugleichender Eingriff liegt daher nicht vor.

Die Geräuschemissionen des geplanten Gymnasiums wurden im Rahmen einer Schallprognose für die geplante schulische Nutzung untersucht. 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 der Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches des B48 durch das Gymnasium ausgeschlossen werden kann.

Die Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass mit dem geplanten Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen – soweit zum Zeitpunkt der Vorprüfung erkennbar – zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Derzeit wird in Grünwald ein Fernwärmnetz hergestellt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird auch im Geltungsbereich des B48 in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen.

Die behördlichen Anregungen im Verfahren wurden übernommen bzw. in Abstimmung mit den Fachbehörden sinngemäß umgesetzt. Soweit Bedenken und Anregungen von privater Seite eingegangen sind, wurden diese mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Grünwald, den.....

München, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister)

.....  
Planfertiger