

Gemeinde:

PLANEGG

Bebauungsplan:

Nr. 44

Südlich der Gemeindegrenze von Gräfelfing
Westlich der Bundesbahnlinie München-Mitten-
wald
Östlich des Forstes (Planegger Holz)
Nördlich der Kreisstraße M 21 (ohne Klinik und
Waldkirche)

Planfertiger:

Architekt Jo Stahr
Kaulbachstraße 18
80539 München
Tel. 089/28 82 81
Fax 089/28 37 93



Plandatum:

20-12-1990

Geändert:

26-11-1992

Geändert:

18-04-1993

Geändert:

15-07-1993

Geändert:

10-03-1995

Geändert:

28-03-1996

Geändert:

30-09-1996

BEGRÜNDUNG

1. Planungsdaten

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flächen der Flurstücke, der Gemarkung Planegg mit der Flurnummer:

442-446, 449-461, 468, 477-482, 484-491, 493-498, 501, 502, 504, 442/2, 444/1, 448/2-/3, 449/2, 449/4, 449/5, 450/4, 450/6, 450/8-/9, 450/11-/49, 450/53-/62, 450/64-/80, 454/2, 455/1-/4, 460/2-/3, 461/2, 468/2, 477/3, 478/2-/8, 478/13, 481/2, 481/4, 483/2, 491/2, 497/2, 499/2-/5, 500/10, 504/2, 551/9-/15, 551/18, 551/20-/32, 551/34-/49.

Öffentlich Verkehrsflächen: 449/6, 450/5, 450/50-/52, 450/63, 450/81, 462, 475, 476, 492, 499/6, 500, 500/2-/10, 503, 550, 551/33.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan soll aus den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Planegg vom 01.08.1990 entwickelt werden. In seinem Geltungsbereich bestehen folgende Baulinienpläne, die ersetzt werden sollen:

1. LRA Nr. IV/1BI 65/52 vom 29.12.1953
2. LRA Nr. IV/BI II-2/49 vom 16.7.1949
3. LRA Nr. IVa/BI 15/51 vom 30.3.1951 und 7.4.1951
4. LRA Nr. IV/1 BI 27/56 vom 2.5.1958

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Charakter dieses bestehenden reinen Wohngebietes mit dem prägenden Bestand an Villen und Einfamilienhäusern vor einer unerwünschten Veränderung zu schützen und um Festsetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung zu treffen.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bahnlinie München-Mittenwald und nördlich der Kreisstraße M 21; im Norden grenzt es an das Gemeindegebiet Gräfelfing und im Westen an den Staatsforst (Planegger Holz).

Die Größe beträgt rund 15 ha. Das Gelände ist überwiegend eben.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit Ein- und Zweifamilienhäusern und in den letzten Jahrzehnten auch mit einigen Reihenhäusern und Geschoßwohnungen bebaut. Im Planungsgebiet befinden sich acht denkmalgeschützte Gebäude.

Eine Reihe von unerschlossenen Binnengrundstücken, die zum Teil zu einer aufgelassenen Trasse der Elektrizitätswerke gehörten, sind offensichtlich mit den Bauparzellen verschmolzen und gärtnerisch genutzt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Terrassenschotter der Würm. In den letzten Jahren hat sich auf den Baugrundstücken ein erhaltenswerter Baumbestand entwickelt; häufig aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes; die Ruffini-Allee wurde

1991 verkehrsberuhigt ausgebaut, dabei wurden in lockerer Folge Großbäume gepflanzt und Besucherstellplätze geschaffen.

2.1.1 Biotopvernetzung

Das Planungsgebiet läßt aufgrund einer guten Durchgrünung eine Funktion als "Trittstufe" zu, für eine Biotop-Vernetzung in Ost-West-Richtung vom Planegger Holz zum Lochhamer Schlag und Fürstenrieder Wald (siehe Beiblatt 1 zur Begründung: Übersichtsplan Grünverbund).

2.2 Geplante Nutzungen und Entwurf

Das fast dreieckig geschnittene Planungsgebiet ist überwiegend mit freistehenden Wohnhäusern bebaut. Einzelne nichtstörende kleinere Gewerbebetriebe liegen an der Ruffini-Allee.

Der Bebauungsplan-Entwurf beabsichtigt mit seinen Festsetzungen einen größtmöglichen Erhalt der bestehenden Erschließungs- und Gebäudestruktur, insbesondere als auf einigen Parzellen bereits unerwünschte Verdichtungen durch Reihenhaushausgruppen entstanden sind. Gleichzeitig soll in einem eng abgesteckten Rahmen eine bauliche Verdichtung, besonders auf den sehr großen Grundstücken ermöglicht werden.

Die Obergrenze der Geschößzahl wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, das bestehende Gebäude auf Flur Nr. 487 kann mit drei Geschossen erhalten bleiben.

Die geplante, tabellarisch dargestellte Verdichtung orientiert sich an den heutigen Bedürfnissen und Wohnformen und findet ihre Begrenzung in der Möglichkeit, Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum unterzubringen, im Erhalt wertvoller Grünbestände und nicht zuletzt, im Erhalt der Baustruktur mit überwiegendem Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen und dem Teilungsverbot für die Nutzung als EH oder DH und die Begrenzung der WE auf max. zwei WE bei Einzel- und Doppelhäusern mit der Ausnahme für größere Gebäude, die eventuell familiengerecht ausgebaut sind oder werden.

Um möglichst kleine Baukörper zu erhalten, sind 10 % der zulässigen Geschößfläche im Dachgeschoß nachzuweisen. Dadurch reduziert sich bei einem zweigeschossigen Gebäude die Grundfläche um 5 %, ein für die Grünvernetzung notwendiges Ziel.

Die Gemeinde beabsichtigt, bestehende Baurechte zu erhalten. Grundstücke, die nicht mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, oder deren vorhandene Nutzungsziffer über der geplanten GFZ liegt, wurden mit einer absoluten GFZ-Festsetzung belegt und die vorhandene Bauweise festgesetzt. Eine Unterschreitung der Abstandsfläche bestehender Gebäude zur Grundstücksgrenze wird für zulässig erklärt.

Die Bauraumausweisung für denkmalgeschützte Gebäude ist entsprechend den Werten der Tabelle der Satzung Ziffer 3.9 und dem Grünvernetzungskonzept erfolgt. Eine spezifische Einzelbewertung über Anbaumöglichkeiten ist nicht durchgeführt; dies soll gegebenenfalls im Einzelfall durch die Fachbehörden geschehen.

2.3 Grünstruktur

Zum Schutz der bestehenden Grünstruktur und um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität sicherzustellen, ist jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Zur Sicherung von zusammenhängenden Grünstreifen vom Garten zum Vorgarten und Straßenraum dürfen Baugrundstücke nicht in ihrer gesamten Breite bebaut, überdacht oder versiegelt werden, weshalb auch die oberirdischen Stellplätze auf vier Stück je Grundstück begrenzt werden.

Um durchgehende Grünzüge entlang des Straßenraumes zu sichern, dürfen Gebäude und Garagen nicht näher als 5 m an die Straßenbegrenzungslinien gebaut werden. Versiegelungen des Vorgartenbereiches sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Ein Sicherheitsabstand von 25 m zwischen Planegger Holz und Bebauung muß eingehalten werden. Entlang des südlichen Teils der Jörg-Tömlinger-Straße ist eine Unterschreitung auf 20 m Abstand zulässig. Auf Grundstücken, die an das Planegger Holz angrenzen, sollte ein Waldsaum aus standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand soll durch Neupflanzungen ergänzt werden. Um die Artenzusammensetzung des erhaltenswerten Baumbestandes beizubehalten, sind Arten des Labkraut-Eiche-Hainbuchenwaldes zu verwenden.

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen mit Gehölzen sind zulässig. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Die mangelnde Ausstattung mit Grün- und Spielflächen wird durch die Nähe zum Planegger Holz ausgeglichen. Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre sind auf den Villengrundstücken vorhanden.

2.4 Öffentlicher Straßenraum

Zur Verbesserung der Grünstruktur wird empfohlen, daß die vorhandenen Grünstreifen im Straßenraum erhalten und mit Bäumen der potentiellen natürlichen Vegetation bepflanzt werden. Die asphaltierten Gehwege in der Jörg-Tömlinger-Straße und in der Luisenstraße sollten beseitigt werden. Die Ruffini-Allee bleibt von dieser Empfehlung ausgeschlossen. Hier wurden standortgerechte Bäume gepflanzt und Stellplätze versickerungsfähig angelegt.

3. Immissionen

Die Immissionssituation wird bestimmt durch die

3.1 Straßenverkehr - Prognosebelastung für das Jahr 2000

	Kfz/24 Std	LKW/Tag	LKW/Nacht
M21	17300	7,6 %	3,8 %
Ruffiniallee	3340	5,0 %	3,0 %
Jörg-Tömlinger-Straße	1430	5,0 %	3,0 %

3.2 Fernzüge und S-Bahn

Zugtrasse LME insgesamt 69,5 dB (A) tags 66 dB (A) nachts

Es besteht kein baulicher Lärmschutz entlang der Bahntrasse.
Dieser wird deshalb nicht vorgeschlagen, weil die Luftschallreduzierung durch den Bau einer Lärmschutzwand nicht wesentlich verbessert würde, aber die vorhandene Eingrünung entlang der Bahntrasse entfernt werden müßte.
Naturschutz wird in diesem Fall dem Lärmschutz vorgezogen.
Lärmschutzmaßnahmen sind im Einzelfall mit der Baugenehmigung verbunden.

Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung sollen Solaranlagen, Energiedächer und Gas als Brennstoff verwendet werden.

4. Flächenbilanz und Auswirkungen

Bestand:

Gesamtfläche:	ca. 15 ha
Zahl der Einzelgebäude (EH, DH, RH)	157
Zahl der Wohneinheiten ca. 184 m ²	173 WE
Geschoßfläche:	ca. 31.900 m ²
geschätzte Zahl der Einwohner	636 E

Planung	
möglicher Zuwachs an Geschoßfläche	ca. 12.200 m ²
möglicher Zuwachs an Wohneinheiten	81 WE
Bruttogeschoßfläche	ca. 150 m ²
möglicher Bruttozuwachs an Einwohnern	243 E

Da durch die Festsetzungen der Anreiz zur Umstrukturierung entfallen ist, dürfte sich die bauliche Entwicklung auf die nächsten Jahrzehnte erstrecken. Als Auswirkung dürfte damit eine sehr langsame, aber doch kontinuierliche Zunahme an Einwohnern, und damit auch an Kfz-Verkehr zu erwarten sein.

5. Entschädigung

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan keine Änderungen, die einen Entschädigungsanspruch begründen würden.

6. Altlasten

Altlastenflächen sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

7. Kosten

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, entstehen für die Gemeinde keine besonderen Kosten aus diesem Bebauungsplan.

8. Anlagen

- 1.) Beiplan 1 - Ausschnitt aus Landschaftsplanung
- 2.) Beiplan 2 - Grünbestandsplan M 1:1000
- 3.) Beiplan 3 - Baumbestandsplan M 1:1000