

---

Gemeinde

**Gräfelfing**

Ruffiniallee 2  
82166 Gräfelfing

Bebauungsplan

**Nr. 10 / Lochham**

Entwurf

**für den Bereich Lochhamer Straße,  
Bahnlinie München Mittenwald  
und BAB A96**

# **BEGRÜNDUNG**

Planfertiger

**bernkla u**  
Architektur + Stadtplanung  
Projektmanagement  
Buchenstraße 8  
82166 Gräfelfing-Lochham



---

Plandatum

18.05.2010

---

## Inhalt

1. Anlaß der Planung .....	3
2. Ausgangssituation .....	3
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.3 Städtebaulicher Bestand .....	5
2.3.1 Siedlungsstruktur.....	5
2.3.2 Erschließung .....	5
2.3.3 Vegetation .....	6
3. Planungsziele.....	6
3.1 Ortsgestaltung .....	6
3.2 Grünordnung .....	6
4. Planungskonzept.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.4 Private Freiflächen und Grünordnung.....	7
4.5 Baulicher Schallschutz.....	8
5. Mobilfunkanlagen .....	8
5.1 Planungsziele der Mobilfunkversorgung .....	8
6. Bestandteile des Bebauungsplans.....	8

## **1. Anlaß der Planung**

In den letzten vier Jahrzehnten wurde sowohl das Bundes- als auch das Landes-Baurecht wiederholt geändert. Dies führte zunehmend zu Abweichungen zwischen den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die nach dem geänderten Baurecht häufig nicht mehr umgesetzt werden konnten. Die Gemeinde Gräfelfing läßt deshalb die bestehenden Bebauungspläne auf ihre Übereinstimmung mit dem aktuellen Baurecht überprüfen und soweit erforderlich dem neuen Baurecht anpassen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Gräfelfing wurde aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt und ist am 23.06.1969 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat von Gräfelfing hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

In der Sitzung am 18.05.2010 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans berührt die Grundzüge der Planung bzw. des realisierten Baurechts nicht und wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Daher ist auch keine Umweltprüfung erforderlich.

### **2.2 Planerische Rahmenbedingungen**

Das Planungsgebiet gehört zur Gemeinde Gräfelfing und liegt im Ortsteil Lochham, zwischen Lochhamer Straße, Bahnlinie München Mittenwald und BAB A96.

Der im Jahre 1969 aufgestellte Bebauungsplan umfaßt das ursprüngliche Grundstück FlstNr. 1039, auf dem sich eine um die Jahrhundertwende (1900) errichtete und vielbesuchte Waldgaststätte befand. Die Aufstellung des Bebauungsplans ging nicht von der Gemeinde aus, sondern wurde von einem Bauträger betrieben und diente der Befriedigung von Wohnbedarf der angrenzenden Großstadt München.

Im Norden wurde das Plangebiet durch den früheren Verlauf der Lochhamer Straße begrenzt. Ein Teil dieses Straßenverlaufs diente für die Erschließung der Parkplätze einer neu zu errichtenden Gaststätte und war als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Im Laufe der Zeit, wahrscheinlich beim Bau des angrenzenden Seniorenheimes, erhielt diese Fläche die eigene FlstNr 1035/47 und wurde nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche geführt. Es wurde von der Nutzung her dem Grundstück des angrenzenden Altenheimes zugeführt. Dadurch wird diese Fläche dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bauungsplan Nr. 25 zugewiesen. Da es gleichzeitig immer noch der Erschließung der Parkplätze der Gaststätte dient, wäre die Regelung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten im angrenzenden Bauungsplan erforderlich. Weil dies langfristig zu Problemen führen kann, beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2010 die Zuordnung auch des Gaststättengrundstücks FlstNr. 1039 zum Bauungsplan Nr. 25

Im Südlichen Bereich wurden zwei freistehende Wohngebäude mit Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Terrassengeschoß sowie eine freistehende zweigeschoßige Parkgarage vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung des Bauungsplans wurde die Lochhamer Straße im Einmündungsbereich der Friedenstraße neu verlegt und großzügig ausgebaut. Diese teilte von nun an das Plangebiet in Wohnbebauung und Gaststätte. Zwischenzeitlich wurde dieser Einmündungsbereich erneut umgestaltet. Dies soll bei der Neuaufstellung des Bauungsplans nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Im Westen begrenzt das Planungsgebiet die Bahnstrecke München – Mittenwald – Scharnitz.

Im Süden begrenzt das Planungsgebiet eine gemeindliche Waldfläche und die Bundesautobahn A96.

Das Plangebiet umfaßte ursprünglich ca. 16.135 m<sup>2</sup>. Nach der Verringerung des Geltungsbereichs ist es jetzt ca. 11.053 m<sup>2</sup> groß und umfaßt ausschließlich das private Grundstück FINr. 1039/3.

## **2.3 Städtebaulicher Bestand**

### **2.3.1 Siedlungsstruktur**

Die bestehende Geschößbebauung weicht deutlich vom Charakter einer Gartenstadt ab. Aufgrund der großzügigen Bepflanzung auf dem Grundstück, der Waldflächen im Süden und der baulichen Entwicklung in der Nachbarschaft durch ein Seniorenheim mit größerem Flächenverbrauch wird diese aber kaum noch als störend wahrgenommen. Zudem übernehmen die Baukörper seit dem Bau der Bundesautobahn A96 unfreiwillig lärmschützende Wirkung für die Ein- und Zweifamilienhäuser in der Nachbarschaft. Im Erdgeschoß sind teilweise Läden, freie Berufe und nicht störendes Gewerbe angesiedelt

Im Norden schließt die vorhandene Bebauung des Ortsteils Lochham an das Plangebiet an, im Osten das Seniorenheim Rudolf-und-Maria-Gunst-Haus und das gegenüberliegende Grundstück der evangelischen Kirche mit Pfarrheim. Hier wird künftig das Baurecht jeweils über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25 geregelt.

### **2.3.2 Erschließung**

Das Gebiet wird von der Lochhamer Straße und der Friedenstraße her erschlossen, welche beide sowohl den überörtlichen Verkehr aus Aubing und Pasing aufnehmen müssen, aber auch die innerörtliche Funktion von Sammelstraßen übernehmen. Über die Lochhamer Straße erfolgt auch die Anbindung zum Ortskern von Gräfelfing.

An der Bahnstrecke im Westen befindet sich der S-Bahnhof Lochham, über den das Plangebiet bahnseitig unmittelbar erschlossen wird.

Jenseits der Bahntrasse befindet sich der westliche Teil von Lochham mit dem Jahnplatz als Ortsteilmittelpunkt. Hier befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf und Arztpraxen.

Am Ostrand des Plangebiets führt ein öffentlicher Weg entlang über die Bundesautobahn zum Schulzentrum Lochham mit Grund- und Hauptschule sowie dem Kurt-Huber-Gymnasium.

### **2.3.3 Vegetation**

Der Gehölzbestand wurde vom Sachverständigenbüro für Luftbildauswertung und Umweltfragen, Dr. Klaus Martin, mit Datum 05.11.2005 erhoben. Im Planungsgebiet existieren vorwiegend einheimische Gehölze. Der teilweise hochgewachsene Baumbestand ist ortsbildprägend und bildet mit dem anschließenden Gemeindewald im Süden eine optische Einheit.

Entlang der Lochhamer Straße besteht eine Reihe von Laubbäumen, die das Grundstück optisch vom Straßenraum abgrenzen und auch für den öffentlichen Raum eine ortsbildprägende Wirkung haben.

## **3. Planungsziele**

### **3.1 Ortsgestaltung**

Die Gemeinde Gräfelfing wünscht die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel, das bestehende Baurecht auch unter der neuen Gesetzgebung sicher zu stellen. Die Erhaltung und Förderung des Gartenstadtcharakters und des vorhandenen hohen Wohnwerts im Planungsgebiet sind die maßgebenden Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplans. Dazu sind Regeln im Bezug auf Mobilfunkanlagen und des Lärmschutzes einzuarbeiten.

Das grundsätzliche Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes soll durch künftige Baumaßnahmen nicht verschlechtert werden, sondern sich eher einem Gartenstadt-Charakter annähern. Ausuferungen durch übermäßige Grundstücksteilungen und, im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung, noch größere Baukörper sollen verhindert werden.

### **3.2 Grünordnung**

Der ortsbildprägende Baumbestand auf dem Grundstück zum anschließenden Gemeindewald im Süden und im Besonderen auch entlang der Lochhamer Straße soll im Bebauungsplan als zu „erhaltender Baumbestand“ aufgenommen werden. Diese Bäume sollen unbedingt auch in Zukunft erhalten bleiben, bzw. bei Erkrankung durch neue entsprechend große Neuanpflanzungen ersetzt werden.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet behält seine Festsetzung nach §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet.

Entsprechend den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Gräfelfing werden Festsetzungen zu ortsfesten Funkanlagen und ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung auch in diesem Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das vorhandene Maß der Nutzung wird unverändert übernommen.

Um Konflikte bei der zulässigen Grundfläche im Bereich der Außenanlagen wegen der geänderten Rechtslage zu vermeiden, werden analog zu den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Überschreitungen durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, nicht mit Räumen überbauten offenen Überdachungen und mit dem Hauptgebäude verbundenen baulichen Anlagen sowie allen sonstigen in den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässigen Bauteilen bis zu 25 % und Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu weiteren 75 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls unverändert aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan übernommen und mit vermaßten Baugrenzen erneut festgesetzt.

### **4.4 Private Freiflächen und Grünordnung**

Die in den privaten Freiflächen festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen werden leicht modifiziert übernommen. Die tatsächliche Lage und Anzahl der Stellplätze weicht vom bisherigen Bebauungsplan ab. Um auch künftig für einen höheren Bedarf eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, werden diese Flächen großzügiger und ohne die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze angeordnet.

Neben dem Schutz bestehender Bäume werden Mindestpflanzgebote festgesetzt, die durch Großbaumpflanzungen auch in der Vorgartenzone den öffentlichen Raum gestalterisch aufwerten.

Der Gartenstadtcharakter von Gräfelfing wird auch im Ortsteil Lochham maßgeblich von Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen geprägt. Diese Bepflanzung ist ortsbildprägend und deshalb im besonderen Maße erhaltens- und schützenswert. Deshalb soll bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen im Bereich von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an, die Beratung und Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden.

Diese Regelungen richten sich gegen die völlige Abholzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bepflanzung, um zu verhindern, daß der Gartenstadtcharakter gestört, oder sogar zerstört, wird.

Gärtnerisch notwendige Pflegeschnitte werden von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### **4.5 Baulicher Schallschutz**

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt unmittelbar östlich der Bahnstrecke München - Mittenwald bzw. an der S-Bahnstrecke München – Tutzing und nördlich der Bundesautobahn A96. Weil die Belastung durch den Straßenverkehr und auch durch den Zugverkehr in Zukunft wohl eher zunehmen wird, werden im Bebauungsplan für künftige Bauvorhaben Festsetzungen für den Immissionsschutz festgesetzt.

Da aus städtebaulichen Erwägungen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht in Frage kommen, wird zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zurückgegriffen.

### **5. Mobilfunkanlagen**

#### **5.1 Planungsziele der Mobilfunkversorgung**

Die Gemeinde Gräfelfing stellt seit längerem in Zusammenarbeit mit den Mobilfunkbetreibern ein Konzept auf, in dem mögliche Standorte für Mobilfunkanlagen als sogenannte Positivstandorte ausgewiesen werden. Diese zeichnen sich aus durch eine möglichst geringe Strahlenbelastung für die Bevölkerung und stellen dabei dennoch die flächendeckende Versorgung sicher.

### **6. Bestandteile des Bebauungsplans**

1. Planzeichnung im M:1000 mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Verfahrensvermerken
2. Begründung