

Offering Memorandum – Stand 11. Juli 2016

- GRÜNWALD -

Inhalt

1. Einleitung und Aufbau dieses Offering Memorandums	S. 3 - 4
2. Unterlagen und Recherchen	S. 5 - 6
1) Verwendete Unterlagen	S. 6
2) Recherchegrundlagen	S. 6
3. Grundlagen	S. 7 - 8
1) Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	S. 8
2) Annahmen	S. 8
4. Grundbuch	S. 9 - 10
1) Grundbuchstelle	S. 10
2) Bestandsverzeichnis	S. 10
3) Darstellung der drei Abteilungen	S. 10
5. Lage und Umgebung des Objekts	S. 11 - 12
1) Wohnen	S. 12
2) Verkehrsverbindungen	S. 12
3) Gewerbe	S. 12
4) Lärm/Geräusche	S. 12
6. Baurechtliche Situation	S. 13 - 15
1) Beurteilungsgrundlage	S. 14
2) Umliegende bauliche Nutzung	S. 14
3) Varianten für eine künftige bauliche Nutzung des Objekts	S. 14-15
7. Fazit	S. 16 - 17
8. Verkaufsprozess	S. 18 - 19
9. Rechtliche Hinweise	S. 20 - 21
10. Anlagen	S. 22 - 117
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Flurkarte	S. 23 - 25
Anlage 2 Aktueller Grundbuchauszug vom 04. Juli 2016	S. 26 - 35
Anlage 3 Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung	S. 36 - 64
Anlage 4 Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald in der 2. geänderten Fassung vom 31. Juli 2012 mit Begründung und Lageplan	S. 65 - 96
Anlage 5 Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald vom 12. Januar 2008	S. 97 - 103
Anlage 6 Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald vom 28. September 2004	S. 104 - 107
Anlage 7 Planunterlagen für den vorhandenen Baubestand	S. 108 - 115
Anlage 8 Projektstudie/Teil A: Erfassung des vorhandenen Baubestandes in der Umgebung des Objekts	S. 116 - 124
Anlage 9 Projektstudie/Teil B: Planungsvorschläge	S. 125 - 132
Anlage 10 Projektstudie/Teil C: Grobkostenschätzung	S. 133 - 138
Anlage 11 Angebotsformular	S. 139 - 140

1

Einleitung und Aufbau dieses Offering Memorandums



1. Einleitung und Aufbau dieses Offering Memorandums

Bei dem Objekt [REDACTED] handelt es sich um ein Baugrundstück, bebaut mit einem Wohngebäude und einem angebauten Nebengebäude (Garage und Abstellflächen).

Die Gemeinde Grünwald liegt etwa 14 km südlich der Münchner Innenstadt am östlichen Ufer der Isar und zählt zu den schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Große Villenanwesen und stilvolle Einfamilienhäuser prägen den repräsentativen Charakter der Gegend. Grünwald bietet eine einmalige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen. Zudem finden sich hier sehr gute private und staatliche Kindergärten, eine großartige Grundschule, ein beeindruckendes Gymnasium, eine "International Preschool", diverse Fachärzte, Apotheken, Banken, eine Auswahl an Sport und Fitnessmöglichkeiten, die keine Wünsche offen lassen sowie vielfältige Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die direkte Nähe zum Isarhochufer bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung.

Dieses Offering Memorandum dient der Information der Interessenten für einen Erwerb des Objekts. Dargestellt werden daher insbesondere die wesentlichen Angaben zum Objekt selbst und seiner Umgebung. Gleichmaßen befasst sich dieses Memorandum mit den für das Objekt maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Für eine Neubebauung des Objekts werden drei modellhafte Szenarien untersucht. Schließlich wird der weitere Verkaufsprozess erläutert.

Die dargestellten Informationen wurden sorgfältig ermittelt und zusammengestellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Bitte beachten Sie auch die weiteren rechtlichen Hinweise in Abschnitt 9.

Unterlagen und Recherchen



2. Unterlagen und Recherchen

1) Verwendete Unterlagen

- a) Flurkarte
- b) Aktueller Grundbuchauszug vom 04. Juli 2016
- c) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10. Mai 2016
- d) Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung
- e) Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald in der 2. geänderten Fassung vom 31. Juli 2012 mit Begründung und Lageplan
- f) Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald vom 12. Januar 2008
- g) Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald vom 28. September 2004
- h) Planunterlagen für den vorhandenen Baubestand

2) Recherchegrundlagen

- a) Diverse Ortsbesichtigungen
- b) Einholung amtlicher Auskünfte bei der Gemeinde Grünwald und dem Landratsamt München
- c) Akteneinsicht bei der Gemeinde Grünwald und dem Landratsamt München

Grundlagen



3. Grundlagen

1) Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Das Objekt ist mit Grundschulden belastet, die gegen Zahlung des Kaufpreises aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald in der Fassung der zweiten Änderung vom 08. November 2012. Zu beachten sind weiterhin die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung, der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald.

2) Annahmen

a) Zustand Grund und Boden

Nach Auskunft des Landratsamtes sind auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und dergleichen bekannt. Eine äußere Begutachtung bestätigt diese Auskunft.

b) Zustand der baulichen Anlagen

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in einem altersgerecht guten bis sehr guten Zustand. Die ursprünglich im Keller des Gebäudes vorhandene Ölheizung wurde im Jahr 2012 durch eine Gasheizung ersetzt. Der im Keller vorgehaltene Öltank wurde ausgebaut und entsorgt.

c) Angaben zum vorhandenen Gebäude

Auf dem Grundstück (ca. 1.301 qm) steht ein Altbestand aus dem Jahr 1965 (Wohnfläche ca. 158 qm). Auf dem Grundstück selbst sind für die gegenwärtige Nutzung ausreichende Stellplatzflächen in der Zufahrt und vor der Einzelgarage (ein weiterer Stellplatz) gegeben.

d) Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Die derzeitige GFZ beträgt rund 0,26 und ergibt ein Maß der baulichen Nutzung von ca. 338 qm.

Grundbuch



4. Grundbuch

Grundbuchstelle

Grundbuch von Grünwald, Blatt 8506

Bestandsverzeichnis

Flurstück Nr. [REDACTED] Gebäude-
und Freifläche, 1.301,00 qm groß

Darstellung der drei Abteilungen

Abteilung I:

[REDACTED]

Abteilung II Nr. 1:

Nr. 1: Belastung jeden Miteigentumsanteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB

Abteilung III:

Das Objekt ist mit Grundschulden belastet, die gegen Zahlung des Kaufpreises aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Ein Grundbuchauszug ist als Anlage 2 beigefügt.

Lage und Umgebung des Objekts



5. Lage und Umgebung des Objekts

1) Wohnen

Die Gemeinde Grünwald liegt südlich von München und ist einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland. Familienfreundlich, beschaulich und dennoch urban geprägt, bietet der Villenvorort ein Maximum an Wohn- und Freizeitkomfort. Für eine optimale Freizeitgestaltung sorgen das Isarhochufer und die Nähe zum bayerischen Voralpenland. Alle Einkaufsmöglichkeiten finden sich vor Ort, ebenfalls Ärzte, Kindergärten und Schulen sowie das neue Gymnasium Grünwald nur wenige Gehminuten entfernt.

2) Verkehrsverbindungen

Die Verkehrsverbindungen in die Münchener Innenstadt sind gut. Die Maximilianstraße ist mit dem Auto in 20 Minuten, mit der Straßenbahn der Linie 25 in etwa 40 Minuten erreichbar. Über die Grünwalder Brücke besteht eine nahe Verbindung zu den westlichen Stadtteilen Münchens. Die nächsten S-Bahnstationen befinden sich entweder in Höllriegelskreuth S 7 (ca. 3 km) oder in Deisenhofen/Furth S 3 (ca. 2,5 km).

3) Gewerbe

Mit einem Hebesatz von 240% (vgl. München 490%) gehört die Gemeinde bundesweit zu den günstigsten Standorten für Betriebe. Laut einem Artikel in der BSZ vom 22. Februar 2016 zählt die Gemeinde im Jahr 2016 bereits rund 7.000 Gewerbebetriebe, bei 11.000 Einwohnern, Tendenz steigend. Die Vielzahl der dort gemeldeten Firmen beschert der Gemeinde Grünwald eine reiche finanzielle Basis. Im Jahr 2015 lagen die Einnahmen der Gemeinde, über die Gewerbesteuer bei EUR 172.000.000. Das waren EUR 30.000.000 mehr als ein Jahr zuvor, so im Artikel weiter.

Da sich das Grundstück teilweise an einer ruhigen Seitenstraße und teilweise an einer befahrenen Hauptstraße befindet, ist eine teilweise und/oder gänzlich gewerbliche Nutzung gut vorstellbar.

Durch die Neuerrichtung des Begegnungszentrums „Haus der Begegnung“ zwischen Oberhachinger Straße und Tobrukstraße (überplante Fläche ca. 15.600 qm, Baubeginn bereits 2015), wäre auch der Bau eines Ärztehaus an dieser Stelle von großem Mehrwert für das neu geschaffene Areal in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Projekt „Generationenwohnen“ entstehen unter anderem eine Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten, ein zwei-gruppiger Kindergarten, Räumlichkeiten für die Nachbarschaftshilfe, eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren (die es in dieser Form in Grünwald noch nicht gab), Personalwohnungen und ein Café.

4) Lärm/Geräusche

Das Grundstück liegt teilweise in der [REDACTED] (ruhige Seitenstraße) und teilweise in der Oberhachinger Straße (Hauptstraße). Verkehrsgeräusche sind vorhanden.

Baurechtliche Situation



6. Baurechtliche Situation

1) Beurteilungsgrundlage

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald, der in Form seiner zweiten Änderung vom 08. November 2012 in Kraft ist. Der Bebauungsplan ist mit sämtlichen Änderungen einschließlich der jeweiligen Bebauungsplanbegründung als Anlage 3 beigefügt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich zusammenfassen wie folgt: Für das Grundstück wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt. Hinsichtlich der Bauweise wird die offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, festgelegt. Für das Grundstück sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,26 vor. Die nach Bebauungsplan zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Swimmingpool, Nebengebäude wie Gewächshaus, Freisitze, etc.) sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Bei dem besagten Bebauungsplan handelt es sich um einen so genannten „einfachen Bebauungsplan“, d.h. soweit dieser hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Bauweise sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine Regelungen trifft, gilt ergänzend der Maßstab des § 34 BauGB für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Danach ist ein Neubauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Daher sind insbesondere im Hinblick auf die das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Faktoren der Wand- und Firsthöhe sowie der Geschoßigkeit die aus der näheren Umgebung des Grundstücks ableitbaren Maßstäbe entscheidend. Gleiches gilt für die Art der baulichen Nutzung.

Daneben sind die gemeindlichen Satzungen und sonstigen Regelungen, insbesondere die Ortsgestaltungssatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald zu beachten.

2) Umliegende bauliche Nutzung

Die umliegende bauliche Nutzung zeichnet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung primär durch Wohnbebauung aus, wobei im näheren Umfeld des Objekts auch deutlich prägende gewerbliche Nutzungen anzutreffen sind.

Unmittelbar südöstlich des Objekts befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Oberhachinger Straße ein größerer Getränkemarkt ([REDACTED]). Das Anwesen Oberhachinger Straße [REDACTED] wird überwiegend zu Bürozwecken genutzt.

Weiter östlich in der Otto-Heilmann-Straße befindet sich ein größeres Bürogebäude sowie ein Ärztehaus/eine Klinik. Die in unmittelbarer Nähe des Objekts liegenden Grundstücke und die dortige Bebauung wurden im Zuge einer Bestandsanalyse hinsichtlich des dort realisierten Maßes der baulichen Nutzung untersucht. Das Ergebnis der Bestandsuntersuchung ist als Anlage 8 beigefügt.

3) Varianten für eine künftige bauliche Nutzung des Objekts

Den nachfolgend untersuchten Varianten liegt eine aktuelle Projektstudie mit Planungsvorschlägen zugrunde, die als Anlage 9 beigefügt ist. Hierbei setzen sich die ersten beiden untersuchten Varianten mit einer Wohn- bzw. Gewerbebebauung auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans der Gemeinde Grünwald auseinander. Die dritte „Potentialvariante“ ermittelt das hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aus der unmittelbaren Umgebung des Objekts ableitbare Potential für eine Wohnbebauung einerseits und eine gewerbliche Bebauung andererseits.

Hinsichtlich einer denkbaren, gewerblich genutzten Bebauung ist trotz des in unmittelbarer Nähe befindlichen Getränkemarktes wegen der in der unmittelbaren Umgebung des Objekts primär vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen, dass eine gewerbliche Nutzungsvariante bei konservativer Betrachtung auf nicht störende gewerbliche Nutzungen bzw. „freie Berufe“ (z.B. Ärztehaus, Bürogebäude) beschränkt sein kann.

Das Objekt bietet sich für eine gewerblich genutzte Bebauung aus einer Vielzahl von Gründen an. So ist zunächst die Lage des Objekts an der Oberhachinger Straße als Hauptverkehrsstraße zu berücksichtigen, was für eine gewerbliche Nutzung im Gegensatz zu einer Wohnbebauung kein erhöhtes Störpotential infolge Verkehrslärms bedeuten würde. Auf die besondere Attraktivität der Gemeinde Grünwald für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, insbesondere wegen des äußerst günstigen gewerbesteuerlichen Hebesatzes, wurde bereits vorstehend unter Ziffer 5.3 hingewiesen. Schließlich würde die Errichtung und Vermietung eines Gewerbegebäudes (z.B. kleinteilige Bürovermietung) an zum Vorsteuerabzug berechnigte Mieter dem Erwerber die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs eröffnen (Option zur Umsatzsteuer im Mietvertrag) und sich im Hinblick auf mögliche Renditeüberlegungen äußerst positiv darstellen. Nach ersten Verlautbarungen aus dem Gemeinderat Grünwald ist eine gewerbliche Entwicklung des Objekts dort vorbehaltlich konkreter Planungsüberlegungen zu Art und Umfang einer künftigen gewerblichen Nutzung vorstellbar.

a) Handlungsoption 1:

Wohnbebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans

Die erste untersuchte Handlungsoption für eine denkbare Neubebauung des Objekts zeigt eine nach den Festsetzungen des hier maßgeblichen Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, gestaltete Wohnbebauung auf.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ/GFZ von 0,2/0,26 sind die in der Anlage 9 beigefügten Doppelhäuser dargestellt, die über eine ermittelte Wohnfläche von rund 276 qm (Haus 1) und etwa 315 qm (Haus 2) verfügen.

Damit ergibt sich in Handlungsoption 1 gemäß der beigefügten Projektstudie eine insgesamt realisierbare Wohnfläche von rund 590 qm. Eine grobe Baukostenschätzung für diese Variante findet sich in der Anlage 10.

b) Handlungsoption 2:

Gewerbebebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans

Die in der Anlage 9 beigefügte Projektstudie befasst sich in Handlungsoption 2 mit einem Vorschlag für eine gewerblich genutzte Bebauung des Objekts, die sich an den Festsetzungen des hier maßgeblichen Bebauungsplans orientiert. Hierbei werden beispielhaft zwei Untervarianten dargestellt, die sich im Wesentlichen durch die angenommene Geschoßigkeit unterscheiden.

Unter Berücksichtigung der hier festgesetzten GRZ/GFZ von 0,2/0,26 ermittelt die in der Anlage 9 beigefügte Projektstudie eine vermietbare Gewerbefläche einschließlich gewerblich nutzbarer Nebenflächen für die beiden dargestellten Untervarianten von rund 576 qm bzw. 513 qm.

Hierbei ist ein beispielhaft einbezogener, als Nebenanlage eingestuftes „Sommerpavillon“ ebenso wenig berücksichtigt, wie die ebenfalls dargestellten oberirdischen und in einer denkbaren Tiefgarage untergebrachten (Besucher-) Stellplätze.

Eine grobe Baukostenschätzung für diese Variante findet sich in der Anlage 10.

c) Handlungsoption 3:

Potentialvariante Maß der baulichen Nutzung auf Basis der unmittelbaren Nachbargrundstücke

Die beigefügte Projektstudie befasst sich schließlich auch mit einer Potentialvariante, die sich hinsichtlich der für das Maß der baulichen Nutzung entscheidenden Faktoren (insbesondere Grundfläche, Höhenentwicklung, Geschoßigkeit) an dem aus der unmittelbaren Umgebung des Objekts ableitbaren Rahmen orientiert. Untersucht werden eine Wohnbebauung einerseits und eine gewerbliche Bebauung andererseits.

Grundlage für die entwickelte Potentialvariante ist die ebenfalls als Anlage 8 beigefügte verfügbare Aufnahme der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung des Objekts in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Hierbei hat sich die Bebauung des unmittelbar westlich benachbarten Anwesens Oberhachinger Straße [REDACTED] (Grundstück Fl.-Nr. [REDACTED] der Gemarkung Grünwald) als prominenter Bezugsfall für die betrachtete Potentialvariante mit einer realisierten GRZ/GFZ von 0,21/0,4 herausgestellt.

Die in der beigefügten Projektstudie als „Potentialvariante 3“ dargestellte Wohnbebauung sieht auf dieser Grundlage die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von rund 736 qm vor.

Die als „Potentialvariante 4“ bezeichnete gewerbliche Bebauung weist eine vermietbare Gewerbefläche einschließlich gewerblich nutzbarer Nebenflächen von insgesamt 834 qm auf.

Fazit



7. Fazit

Das Objekt [REDACTED] ist in einer der attraktivsten Münchner Umlandgemeinden, der Gemeinde Grünwald, gelegen.

Die Lage des Objekts wird nicht zuletzt durch ein Maximum an Wohn- und Freizeitkomfort, eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung sowie durch äußerst attraktive wirtschaftliche Rahmenbedingungen gerade in Richtung einer (teil-) gewerblichen Nutzung geprägt.

Die Bandbreite einer möglichen baulichen Entwicklung des Objekts reicht von einer reinen Wohnbebauung bis zu einer ebenfalls vorstellbaren gewerblichen Nutzung.

Mehrere, im unmittelbaren Umfeld des Objekts in Entstehung befindliche Bauprojekte („Haus der Begegnung“, „Generationenwohnen“) unterstreichen die dynamische Bauentwicklung im unmittelbaren Umfeld des Objekts.

Das insoweit auch für das Objekt bestehende bauliche Entwicklungspotential ist erheblich.

Verkaufsprozess



8. Verkaufsprozess

Die Kaufinteressenten werden gebeten, ein Angebot für den Erwerb des Objekts abzugeben. Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb des Objekts nebst baulichen Anlagen „wie es steht und liegt“.

Das Mindestgebot beträgt EUR [REDACTED]

Um eine Vergleichbarkeit aller eingegangenen Angebote zu gewährleisten, ist das als Anlage 11 beigefügte Angebotsformular zu verwenden.

Das Angebot ist zu richten an:

Grenbell Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Straße 10
80801 München
Telefax: + 49 89 461 398 21
E-Mail: info@grenbell.de

Die Zusendung per Telefax oder eingescannt per E-Mail ist ausreichend. Die Verkäufer und ihre Beauftragten übernehmen keine Maklerprovisionen Dritter. Jeder Kaufinteressent erklärt sich durch Abgabe seines Angebots mit den Bestimmungen dieses Offering Memorandums einverstanden.

Es gelten folgende Vorbehalte:

Bis zum Vertragsschluss vor dem Notar sind die Verkäufer in ihren Entschlüssen frei. Den Verkäufern bleibt unbenommen, den Verkaufsprozess jederzeit abubrechen, zu modifizieren oder vollständig zu beenden, ohne dies den Kaufinteressenten, die bereits ein Angebot abgegeben haben, mitzuteilen. Die Verkäufer behalten sich insbesondere vor, einen neuen, unabhängigen Verkaufsprozess durchzuführen und dessen Modalitäten zu ändern.

Der Rechtsweg gegen Entscheidungen der Verkäufer vor Vertragsschluss ist ausgeschlossen. Die ggf. auf Seiten des Kaufinteressenten entstandenen Kosten werden unter keinen Umständen erstattet, insbesondere werden diese auch dann nicht erstattet, wenn die Verkäufer die Veräußerung des Objekts nicht weiterverfolgen.

Rechtliche Hinweise



9. Rechtliche Hinweise

Die Grenbell Real Estate GmbH, München, wurde von den Verkäufern durch qualifizierten Alleinauftrag mit dem Nachweis von Kaufinteressenten, der Durchführung des Verkaufsprozesses und der Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses beauftragt.

Gegenüber den Kaufinteressenten beschränkt sich die Tätigkeit der Grenbell Real Estate GmbH auf den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags. Mit erfolgtem Abschluss des Kaufvertrags hat der Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises (inkl. 19% Umsatzsteuer) an die Grenbell Real Estate GmbH zu zahlen. Darüber hinaus übernimmt die Grenbell Real Estate GmbH keine Pflichten gegenüber dem Käufer und den weiteren Kaufinteressenten, sondern wird ausschließlich im Interesse der Verkäufer tätig.

Sämtliche Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Grenbell Real Estate GmbH.

Die in diesem Offering Memorandum enthaltenen Informationen basieren auf Angaben, die Grenbell von den Verkäufern oder von anderweitigen Quellen erhalten hat. Von den Verkäufern und von Grenbell sowie von den Beratern der Verkäufer oder Grenbell oder deren Mitarbeitern wird keine Verantwortung oder Haftung bezüglich der Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit dieses Offering Memorandums übernommen. Das gleiche gilt für weitere Informationen, ob schriftlich, mündlich, elektronisch oder in anderen Formen, die Kaufinteressenten oder deren Beratern zur Verfügung gestellt werden.

Zahlen-, Größen- und sonstige Angaben in diesem Offering Memorandum und in den Wettbewerbsunterlagen sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben und Regelungen des abzuschließenden Kaufvertrages. Weder die Verkäufer noch Grenbell haften für direkte oder indirekte Schäden, einschließlich entgangenen Gewinns, die aufgrund von Informationen entstehen, die in diesem Offering Memorandum oder später zur Verfügung gestellt werden. Jegliche Haftung der Verkäufer und von Grenbell für Informationen im Hinblick auf die Nutzbarkeit des Verkaufsobjektes ist ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt insbesondere für sämtliche Angaben zu planungsrechtlichen Sachverhalten, unabhängig davon, ob derartige Angaben in diesem Offering Memorandum, in weiteren Unterlagen oder in mündlichen Auskünften enthalten sind. Alle Ausführungen zu rechtlichen Sachverhalten und Einschätzungen geben allein die Auffassung der Verkäufer und ihrer Berater wieder und sind weder als Empfehlung noch als Rechtsrat zu verstehen.

Es wird empfohlen, eine Ortsbesichtigung durchzuführen und finanzielle, juristische sowie steuerliche Beratung einzuholen. Hinsichtlich der vom Kaufinteressenten oder von seinen Beratern getroffenen finanziellen oder sonstigen Entscheidungen können keine Garantien und auch keine sonstige Haftung übernommen werden.

Dieses Offering Memorandum ist nur für den Empfänger und dessen Berater bestimmt. Eine Weitergabe dieses Offering Memorandums an Dritte – mit Ausnahme von Kooperationspartnern, die gegenüber Grenbell eine Vertraulichkeitserklärung unterzeichnet haben – ist nur mit der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung von Grenbell gestattet.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – München.

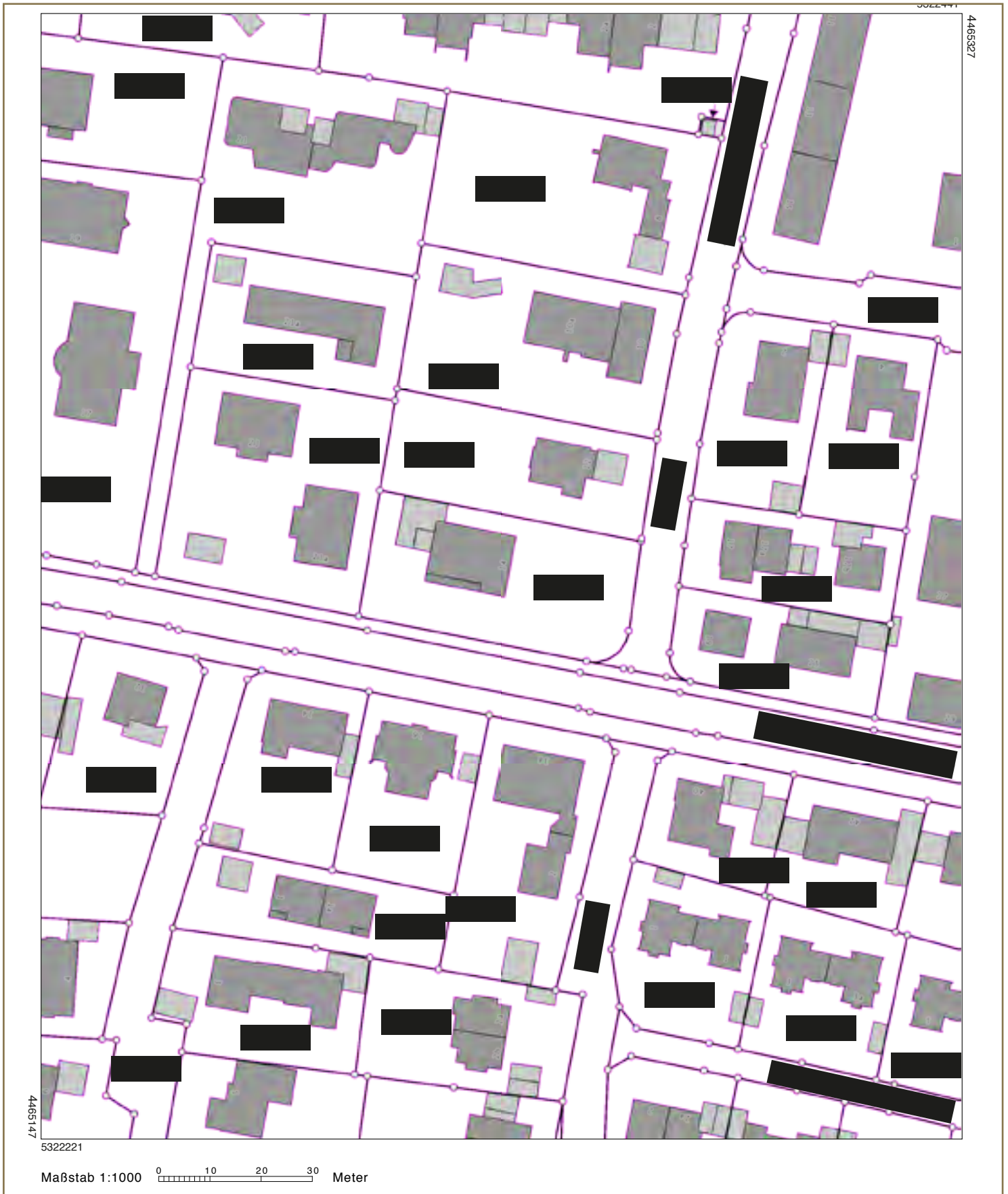
Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
- Anlage 2 Aktueller Grundbuchauszug vom 04. Juli 2016
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung
- Anlage 4 Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald in der 2. geänderten Fassung vom 31. Juli 2012 mit Begründung und Lageplan
- Anlage 5 Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald vom 12. Januar 2008
- Anlage 6 Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald vom 28. September 2004
- Anlage 7 Planunterlagen für den vorhandenen Baubestand
- Anlage 8 Projektstudie/Teil A: Erfassung des vorhandenen Baubestandes in der Umgebung des Objekts
- Anlage 9 Projektstudie/Teil B: Planungsvorschläge
- Anlage 10 Projektstudie/Teil C: Grobkostenschätzung
- Anlage 11 Angebotsformular

Anlage 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster / Flurkarte







Anlage 2

Aktueller Grundbuchauszug



Amtsgericht

München

Grundbuch

von

München

Blatt 1234

Dieses Blatt ist an die Stelle der vom Grundbuchamt München am 12. April 2014 ausgetragenen Blatt 1234 getreten.

München

Anlagegericht Grundbuch von		München 1504 151 Grundbuch		Blatt - / -		Bestandsverzeichnis		
Zur Nr. der Grundstücke	Sachenregister-Nr. der Grundstücke	Rechtsverhältnisse der Grundstücke und der sich daran verbindenden Rechte			Größe			
		Grundstück	Verbindlichkeiten		Fläche	Art	Art	
1	2	3	4	5	6	7	8	
:		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

München Grundbuch 8105 Grundbuch am 18.09.2014 Abdruck vom 07.2016 Seite 2 von 9 Seiten

Anlage Nr. 1 Grundbuch von		München-Stuhwald 8606		Blatt 8606		Bestandsverzeichnis		Folien	
Zur Nr. 14 der Grundstücke		Bestand und Konstruktionen		Zur Nr. 15 der Grundstücke		Ausreibungen			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		<p>1. Eigentumsverhältnisse vom 1. Juli 1977 bis zum 10.10.1977:</p> <p>München-Stuhwald</p>							

München-Stuhwald 8606 - Folien des am 18.09.2014 - Andrag vom 04.07.2016 - Seite 2 von 2 Seiten
 Fortsetzung auf Anlagebogen

Amtsgericht München, Grundbuchamt		Blatt 1234		Erste Abteilung 1234	
Fläche	Grundstück	Fläche	Grundstück	Grundstück	Grundstück
1234	[REDACTED]	1234	[REDACTED]	1234	1234
1234	[REDACTED]	1234	[REDACTED]	1234	1234

Amtsgericht München Grundbuch von München		Blatt 1101 Katastr. Abteilung 11	
Juli 19 Folio Grundbuch	Eigentümer	Juli 19 Folio Grundbuch	Grundbuch über Eintragung
1	2	3	4

München, Grundbuchamt 85000 Grundbuchamt 18/09/2014, Ausdrucken vom 14/07/2018 Seite 5 von 8 Seiten
 In Verbindung mit Eintragung

Amtsgericht München Grundbuch von		Blatt 41/14		Zweite Abteilung	
Grundbuchnummer		Flurstück		Flurstück	
1	2	3			
1	2	[Redacted Content]			

München Grundbuch 8506 - Grundbuch vom 18.11.2014 - Auszug vom Blatt 41/14 - Seite 8 von 9 Seiten

Amtsgerecht	München	Blatt	11	Zweite Abteilung	Ertragsabgabe
Grundbuch von	T. G. ...				- 3
Veränderungen			Belegungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 2	Lfd. Nr. der Spalte 3	Lfd. Nr. der Spalte 4	Lfd. Nr. der Spalte 5	Lfd. Nr. der Spalte 6
1	2	3	4	5	6

Amtsgericht München Grundbuchamt		Blatt 43/19		Dritte Abteilung	
1	2	3	4		
			Hypothek Grundbuchamt, Wertentwertender		
			Mietzins		
			Mietzins		

Amtsgerecht Grundbuch von		München 18352/24/18		Blatt 5001	Direkt. Abteilung	Ertragswert 7
Veränderungen				Zuführungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		
5	6	7	8	9	10	

München Grundbuch 5508 Grundbuchamt München, Abteilung vom 04.07.2018, besteht aus 9 Seiten
 Fortsetzung auf Einlagebogen

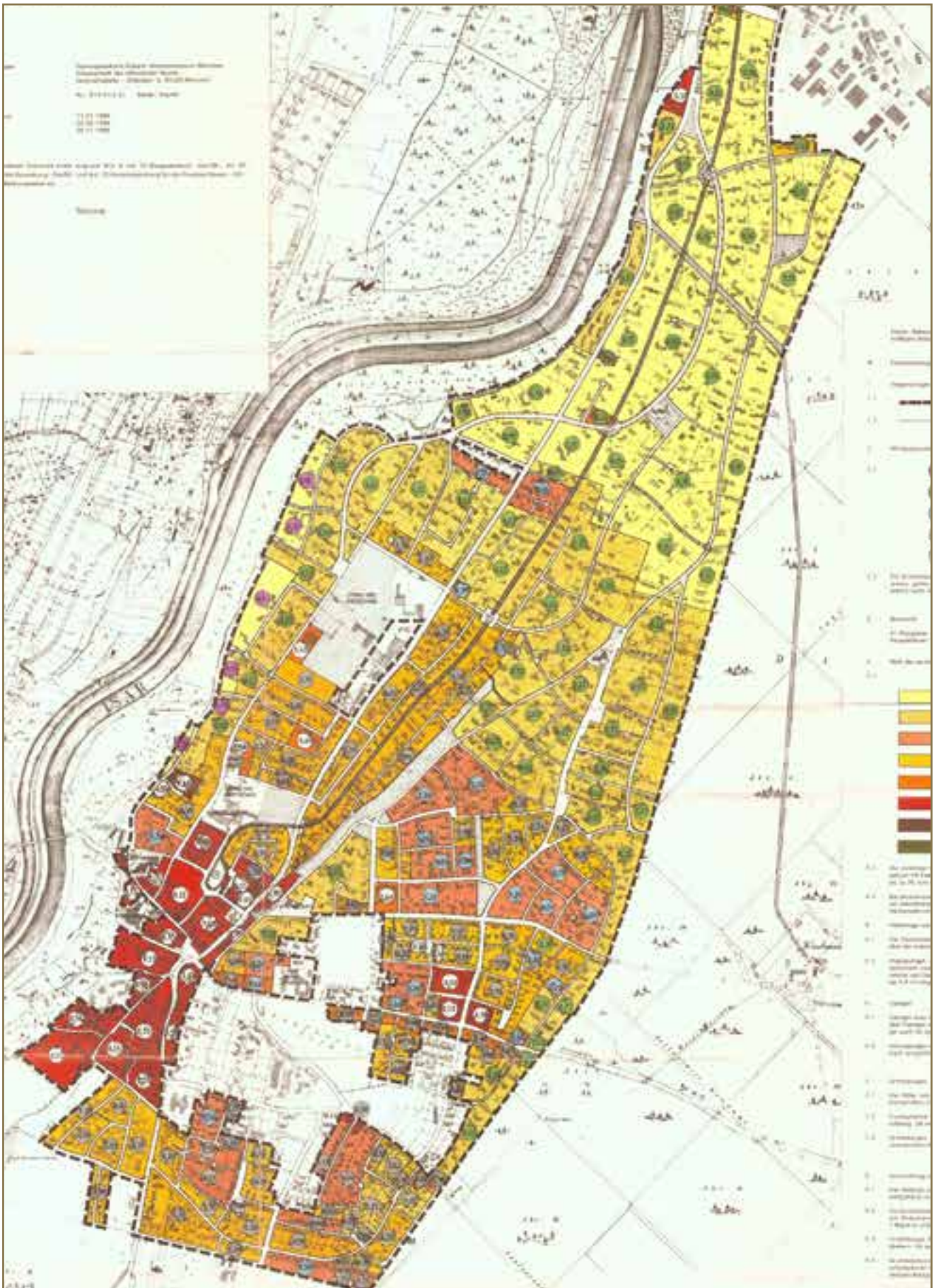
Anlage 3

Bebauungsplan Nr. B 35 der
Gemeinde Grünwald









Anlage 3 | Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung



Anlage 3 | Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Dauer eines Monats vom 18.01.1997 bis 18.02.1997 im Rathaus öffentlich ausgestellt.</p>	<p>Der Gemeinderat Grünwald hat mit Beschluss vom 26.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit folgender Bestätigung:</p>
<p>Grünwald, den 19.02.1997   T. Schumacher</p>	<p>Grünwald, den 27.11.1996   T. Schumacher</p>
<p>Die Anzeigenverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 2 Nr. 1 BauGB wurde durchgeführt (vgl. Beschluss des Landratsamtes München vom 23.01.1997 Nr. 1-2-61.10/97).</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigenverfahren wurde am 23.01.1997 öffentlich durch Veröffentlichung in Amtsblatt der Gemeinde Grünwald, Anzeiger und Anschlag an den Gemeinderat beantragt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan kann ab 23.02.1997 auf Dauer an festgesetzter Stelle (Grünwald, Rathausstraße) werden.</p>
<p>Grünwald, den 23.01.1997   T. Schumacher</p>	<p>Grünwald, den 08.11.2012  </p>



vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

GEMEINDE GRÜNWALD

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. B 35
für die Gemeindeteile
Grünwald und Geiselgasteig

Entwurf i. d. Fassung vom 11.01.1996
geändert am 25.06.1996
26.11.1996

Planfertiger: Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
- Geschäftsstelle -
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-3) Gra/dw

Das Planungsgebiet umfaßt die Gemeindeteile Grünwald und Geiselgasteig. Ausgenommen sind folgende Gebiete:

Gelände der Bavaria Film GmbH (B 30)
Bereich südlich Hugo-Junkers-Straße (B 37)
Bereich westlich Südliche Münchner Straße, nördlich Reitzensteinstraße (B 32)
Bereich westlich Südliche Münchner Straße (B 29)
Bereich zwischen Wörnbrunner Straße und Oberhachinger Straße (B 36, B 27)
Gebiet südlich Oberhachinger Straße (Laufzorners Feld, B 16, B 28, B 31)
Bereiche am westlichen Ortsrand: Burg, Altenheim und Bürgerhaus (B 24), Rathaus
Am Pfaffengraben und Gasteig
In der Knackenu (B 10, B 21)
Bereich südlich Zugspitzstraße, westlich Tölzer Straße (B 38).

1. Planungsanlaß und Ziele

Der Gemeinderat von Grünwald hat am 28.09.1993 den Aufstellungsbeschluß für einen einfachen Bebauungsplan gefaßt, der die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B 25, soweit erforderlich, ergänzt bzw. ändert.

Anlaß für diesen, auf den überwiegenden Teil des Gemeindegebiets bezogenen Bebauungsplan waren u.a. einige der geänderten gesetzlichen Vorschriften der BauNVO 1990 sowie das seit Mai 1993 geltende BauGBMaßnahmenG. Als weiterer Anlaß kam später zu den genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften die umfassende Neugestaltung des Bauordnungsrechts - BayBO 1994 - hinzu. Zudem sollen Festsetzungen aus qualifizierten Bebauungsplänen aus den letzten Jahren, die sich bewährt haben, übernommen werden.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

- 2 -

Ziel und Zweck der Planung ist die Bewahrung des Gartenstadtcharakters der Gemeinde, die Pflege des Orts- und Straßenbilds und Fortführung der bisherigen baulichen Entwicklung mit relativ aufgelockerter Bebauungsstruktur und in weiten Teilen parkartigen Grünbeständen. Neben diesen städtebaulichen, gestalterischen Absichten sind auch ökologische Ziele, wie schonender Umgang mit Bauland, Begrenzung der Versiegelung und Erhaltung des Kleinklimas, zu nennen.

Mit Schreiben vom 19.01.1995 wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, daß bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans Bauvorhaben durchgeführt werden, die den künftigen Festsetzungen widersprechen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Grünwald verfügt über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.09.1987, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 09.07.1987, Nr. 420-4621-M-9-1, geändert mit Bescheid vom 14.10.1987, genehmigt wurde. Bisher wurden drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Als 1983 der Bebauungsplan Nr. B 8 vom Bayer. VGH für nichtig erklärt worden ist, hat die Gemeinde Grünwald zur Fortführung der bisherigen Entwicklung in den Ortsteilen Grünwald und Geiselnsteig den Bebauungsplan Nr. B 25 erlassen. Dieser Plan in der Fassung vom 25.06.1984 wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 05.10.1984, Nr. 7a/76-BL 9/84, genehmigt und ist seit dem 12.10.1984 rechtsverbindlich.

3. Planungsabsicht und Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. B 35 werden die gemeindlichen Bemühungen zur Steuerung der Ortsentwicklung und zur Ortsbildpflege fortgeführt. Im Umgriff enthalten sind bebaute sowie bebaubare und erschlossene Grundstücke; nicht enthalten sind die rechtskräftigen Bebauungspläne B 10, B 16, B 21, B 24, B 27, B 28, B 29, B 30, B 31, B 32 sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (B 36, B 37, B 38).

Der Bebauungsplan Nr. B 35 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B 25.

3.2 Mindestgrundstücksgrößen

Die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird im wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. B 25 übernommen. Lediglich für den Ortsteil Geiselnsteig erfolgt eine Änderung durch Reduzierung der bisherigen Mindestgröße von 1.700 m² auf 1.500 m². Die Festsetzungen für Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans kleiner aufgeteilt waren, bleiben unverändert.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

- 3 -

Wie bisher erfolgt keine Festsetzung von Mindestgrößen für den Ortsmittebereich, für mehrere dichter bebaubare Teilbereiche sowie für die Bauflächen für den Gemeinbedarf.

In der Gemeinde Grünwald sind seit Beginn einer Baugebietsausweisung gestaffelt Grundstücksmindestgrößen festgesetzt gewesen, wodurch sich vor allem der Gartenstadtcharakter des Gemeindegebietes entwickelt hat. Diese typische aufgelockerte Bauweise wird mit dem Bebauungsplan Nr. B 35 grundsätzlich fortgeschrieben. Dem allgemeinen Strukturwandel wird dadurch Rechnung getragen, daß die Grundstücksmindestgröße im Ortsteil Geiseltasteig von bisher 1.700 m² auf 1.500 m² reduziert wird. Weitergehende Änderungen in der Struktur der Grundstücksmindestgrößen sind nicht vertretbar, weil dies Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer zur Folge hätte.

3.3 Bauweise

Bisher durfte gemäß Bebauungsplan Nr. B 25 auf einem nicht mehr teilbaren Grundstück mit festgesetzter Mindestgröße nur ein Hauptgebäude (Einzel- oder Doppelhaus) errichtet werden. Dies führte in der Vergangenheit vor allem bei den großen Grundstücken trotz niedriger Baudichte bisweilen zu städtebaulich und architektonisch unbefriedigenden Lösungen: mehrere Hauseinheiten in einem langgestreckten Baukörper ohne räumlichen Bezug auf die Umgebung. Mit kleineren Gebäuden könnte u.U. dem Villencharakter besser entsprochen sowie auf erhaltenswerte Grünbestände eher eingegangen werden.

Aus diesem Grund wollte der Gemeinderat zu Beginn der Planung eine Regelung in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen treffen und z.B. bei nicht mehr teilbaren Grundstücken über 1.500 m² Größe zwei selbständige Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) zulassen. Da dies in der vorgesehenen Form nach neuerer Rechtsprechung rechtlich nicht haltbar ist, wird nun für das Plangebiet nur mehr offene Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Änderungen und Ergänzungen bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind zum einen ausgelöst durch die geänderte BauNVO 1990, andererseits werden Dichtwerte für mehrere Bereiche vereinheitlicht oder zusammengefaßt bzw. aus neueren Bebauungsplänen übernommen.

Im Gegensatz zu früher sind bei der Geschoßflächenberechnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen (als Voll-)Geschossen künftig nicht mehr mit zu rechnen, wenn die Gemeinde nicht ausdrücklich etwas anderes festsetzt. Die Neuregelung soll sich positiv auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auswirken und auch einen Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen leisten. Von seiten der Gemeinde werden Strukturveränderungen, unerwünschte Auswirkungen auf Infrastruktur und fehlende Stellplätze befürchtet, falls der Dachgeschoßausbau völlig freigegeben würde.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

- 4 -

Aus diesem Grund wird eine Grundflächenzahl GRZ eingeführt in Zuordnung zur GFZ, die relativ niedrig liegt, so daß ein Teil der zulässigen Geschoßfläche ins Obergeschoß fällt. Für das Gebiet der Ortsmitte, in der eine i. d. R. zweigeschossige Bebauung vorherrscht, wird die GFZ von 0,65 auf 0,55 reduziert.

Im Gebiet der Ortsmitte soll aus verkehrlichen, städtebaulichen und landschaftlichen Gründen (LSG Isartal, regionaler Grünzug) die Baudichte nicht über dem bisher möglichen Nutzungsmaß liegen. De facto ergibt sich bei einer GFZ von 0,55 plus nicht angerechnetem Dachgeschoß in etwa die gleiche Baudichte, wie sie bisher zulässig war. Nachdem es der Gesetzgeber der Gemeinde freistellt, Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der GFZ mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) und die Gemeinde wegen der gegebenen städtebaulichen Situation, insbesondere aber wegen der relativ schmalen Straßen, eine weitere Verdichtung für nicht tragbar hält, ist die Festsetzung einer GFZ von 0,55 gerechtfertigt.

Die Vereinheitlichung von Dichtewerten erfolgt an Stellen, wo relativ isoliert unterschiedliche GFZ-Werte ausgewiesen waren, wo nur geringfügige Unterschiede vorlagen (0,20/0,22; 0,40/0,42) oder städtebaulich eine Verdichtung begründet ist, z. B. Bebauung mit nicht störendem Gewerbe entlang der Oberhachinger Straße. In einem Gebiet in Geiselgasteig an der Nördlichen Münchner Straße werden für 2 Teilbereiche wesentlich höhere GFZ-Werte (0,80 bzw. 0,45) ausgewiesen, als sie in der Umgebung vorhanden sind. Dadurch soll die städtebaulich in Grünwald einmalige Situation der Grundstücks Fl.Nr. 617/8 mit einer Gesamtfläche von 25.153 m² derart bereinigt werden, daß die Aufteilung in Einzelgrundstücke zugelassen wird, um die eigentumsrechtlichen Verflechtungen zwischen den Eigentümern der beiden Wohnanlagen und der 6 Einzelhäuser aufzulösen.

Im Bebauungsplan werden die Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen, Schwimmbädern und dgl. bis zu 75 % überschritten werden. Wegen der bewußt niedrig gehaltenen GRZ-Werte wird hiermit von der Möglichkeit, abweichende Bestimmungen zu treffen, Gebrauch gemacht.

3.5 Höhenlage und bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan übernimmt einige Festsetzungen zur Höhenlage und Gestaltung der Gebäude aus anderen Bebauungsplänen, die sich bewährt haben. Dies betrifft die Höhe der Deckenoberkante von Kellergeschossen (max. 0,6 m) über dem natürlichen Gelände; ferner die Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung von Untergeschossen, die in Lage und Länge begrenzt werden sollen, weil sonst nicht nur gestalterische Auswüchse, sondern auch die unerwünschte Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume im Untergeschoß zu befürchten sind. Es wird festgesetzt, daß Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung von Kellerräumen nur an höchstens zwei Seiten eines Gebäudes i. S. von Art. 2 Abs. 2 BayBO mit Ausnahme von Garagen bis maximal 1/3 der jeweiligen Wandlänge, höchstens aber bis 4 m Länge, zulässig sind.

- 5 -

3.6 Garagen

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen sind begründet mit der Änderung der BayBO, bzw. kommt auch hier das generelle Bemühen der Gemeinde um die Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zum Ausdruck. Verhindert werden sollen überdimensionierte Garagenbauten, und es soll vor allem erreicht werden, daß Garagen niedrig bleiben und sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Garagen sind i.d.R. als freistehende Gebäude zu errichten. Die lichte Höhe des Dachraums über Garagen wird auf max. 1,8 m begrenzt, auch bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen. Grenzgaragen müssen mit Flachdach oder einem max. 10° geneigten Dach ausgeführt und vom Hauptgebäude gestalterisch abgegrenzt werden. Bei der Anordnung der Garagen auf dem Grundstück wird Wert darauf gelegt, daß keine langen Zufahrten entstehen; Garagen müssen auf möglichst kurzem Weg von den öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen sein, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

3.7 Einfriedungen

Infolge der Genehmigungsfreiheit von Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m besteht keine Einflußmöglichkeit auf deren Gestaltung, sofern keine örtliche Bauvorschrift bzw. die Festsetzungen eines Bebauungsplans vorhanden sind.

Der Bebauungsplan übernimmt die früheren diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. B 8 mit einigen Ergänzungen. Ein besonderes Anliegen ist die Gestaltung von Einfriedungsmauern. Diese dürfen als durchgehende Mauern mit max. 2,0 m Höhe nur entlang der Münchner, Tölzer und Oberhachinger Straße (St 2072, M 11) errichtet werden. Sie müssen jedoch gegliedert und/oder begrünt werden.

3.8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Der Bebauungsplan enthält einige Mindestanforderungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung. Diese betreffen das vorhandene Gelände sowie den Gehölzbestand, die Begrünung der Baugrundstücke sowie der Stellplatzflächen. Generell wird angestrebt, die Versiegelung des Bodens zu beschränken.

Es wird gefordert, daß mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, aus dem der Gehölzbestand und die Einhaltung der Festsetzungen ersichtlich sind.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

- 6 -

3.9 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der St 2072 (Tölzer Straße bzw. Münchner Straße), der St 2572 (Emil-Geis-Straße), der M 11 (Oberhachinger Straße) sowie der Straßenbahnlinie; je nach Art der Nutzung des Baugebietes kommt es durch den auftretenden Verkehrslärm zu geringfügigen bis erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte. Entlang des Straßenbahngleises ist mit erhöhten Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu rechnen.

Deshalb ist bei allen Bauanträgen entlang der Staats- und Kreisstraßen und entlang des Gleises auf den Immissionsschutz besonders zu achten.

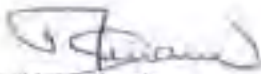
Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

4: Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die mit Festsetzungen versehenen Grundstücke ohne Ausnahme erschlossen und baureif sind.

Grünwald, 26.11.1996

Gemeinde Grünwald



(H. Lindner)
1. Bürgermeister

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung



V. 0. 7. 05

406 31 18190

1. Änderung des Bebauungsplanes B 35 der Gemeinde Grünwald - Gemeindeteile Geiseltasteig und Grünwald

Planfertiger: Architekturbüro Goergens & Miklantz
Prinzregentenplatz 17, 81675 München

Plandatum: 13.01.2005

Die Gemeinde Grünwald erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und der §§ 8 ff und § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diese

Bebauungsplanänderung

als

Satzung

Fassung vom 28.06.2005

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Änderung von Festsetzungen

Der seit 31.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Grünwald und Geiseltasteig in der Fassung vom 26.11.1996 wird in Buchstabe A) „Festsetzungen“ wie folgt geändert:

1. Ziffer 4.2 der Festsetzungen (Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 75%) wird aufgehoben.
2. Es wird folgende neue Ziffer 4.2 eingefügt:
 „Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind insgesamt – d.h. mit ihrer gesamten Fläche – mitzurechnen, sofern sie über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses eine Höhe von 2,30m haben (§ 20 Abs. 3 Satz 2, 2. Alternative Baunutzungsverordnung).“
3. Ziffer 5 der Festsetzungen (Höhenlage und bauliche Gestaltung) wird insgesamt aufgehoben.
4. Ziffer 6 der Festsetzungen (Garagen) wird insgesamt aufgehoben.
5. Ziffer 7 der Festsetzungen wird insgesamt aufgehoben.
6. Ziffer 8.3 und 8.4 der Festsetzungen (Grünordnung und Freiflächengestaltung – hier: Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten) werden aufgehoben.

Im Übrigen bleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 in der Fassung vom 26.11.1996.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grünwald hat in seiner Sitzung am 26.05.2004 den Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel, den Bebauungsplan B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Geiseltasteig und Grünwald zu ändern.

Gemeinde Grünwald



27.05.2004

Jan Neusiedl

Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 wurde am 03.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Grünwald



03. Juni 2004

Jan Neusiedl

Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

2. Die vorgenannte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2005 bis einschließlich 22.03.2005 durchgeführt.

Gemeinde Grünwald




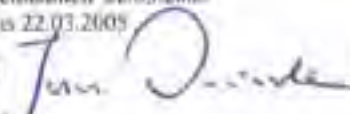
22. März 2005

Jan Neusiedl


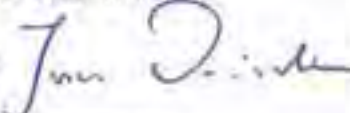
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung


Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 21.03.2005 bis einschließlich 22.03.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB herangezogen. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 22.03.2005

Gemeinde Grünwald  22. März 2005 
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister


4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 wurde in der Zeit vom 16.05.2005 bis 17.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.05.2005 hingewiesen.

Gemeinde Grünwald  17. Juni 2005 
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

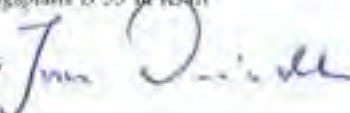
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Grünwald beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 am 28.06.2005 als Satzung.

Gemeinde Grünwald am 08.07.2005 
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 in der Fassung vom 28.06.2005 wird hierdurch ausgefertigt. Die Übereinstimmung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.

Gemeinde Grünwald am 08.07.2005 
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister


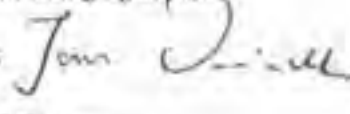
7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 wurde am 08.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Grünwald am 08.07.2005 
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 liegt während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung in Grünwald öffentlich zur Einsichtnahme auf. Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplans B 35 einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches - BauGB - über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, sowie auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgenähe Geltendmachung etwaiger Schadenersatzansprüche wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim zu Stunde kommen der Satzung, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Grünwald unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.

Gemeinde Grünwald am 08.07.2005  
Jan Neusiedl 1. Bürgermeister

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung



**1. Änderung des Bebauungsplanes B 35 der Gemeinde Grünwald –
Gemeindeteile Geislgasteig und Grünwald**

- BEGRÜNDUNG -

Planfertiger: Architekturbüro Goergens + Miklantz
 Prinzregentenplatz 17, 81675 München

Plandatum: 28.06.2005

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS B 35

Im Jahre 2003 stellte die Gemeinde Grünwald eine Rahmenplanung für das gesamte Gemeindegebiet auf. Die Rahmenplanung in der Fassung vom 22. September 2003 wurde zur Grundlage der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald, die von der Gemeinde am 1. Februar 2005 als Satzung beschlossen wurde. In ihrem Umgriff liegen die Teilbereiche Geisalgasteig, Grünwald und die Ortsmitte.

Im Rahmen dieser Arbeiten wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und –auswertung vorgenommen, deren Erkenntnisse in folgenden Broschüren dokumentiert sind:

- Broschüre zur historischen Entwicklung Grünwalds,
Stand 22. September 2003
- Broschüre zu den typologischen Merkmalen Grünwalds,
Stand 22. September 2003
- Fotografische Bestandsaufnahme aller Straßenräume Grünwalds,
Stand 22. September 2003
- Plan „Bestand und Kommentierung“ im Maßstab 1:2.500,
Stand 22. September 2003
- Maßnahmenkatalog der zu formulierenden Bauvorschriften,
Stand 18. Mai 2004

Mit der Rahmenplanung will die Gemeinde den aus ihrer Sicht festzustellenden gestalterischen und planungsrechtlichen Fehlentwicklungen entgegenwirken, welche die Entwicklung der Gemeinde Grünwald nachhaltig negativ beeinflussen. Als Ergebnis der Rahmenplanung stellte sich heraus, dass zwei Instrumente nutzbar gemacht werden können:

1. Aufstellung einer Ortsgestaltungssatzung zur Beseitigung gestalterischer Mängel des Ortsbildes
2. Änderung des Bebauungsplans B 35 zur Beseitigung planungsrechtlich verursachter Fehlentwicklungen

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Die Bestandsaufnahme zur Rahmenplanung Grünwald hat weiterhin aufgezeigt, dass Grünstrukturen im Ortsgebiet fast ausschließlich auf Privatgrundstücken zu finden sind, weshalb die übermäßige Versiegelung privater Flächen zu erheblichen gestalterischen und klimatischen Defiziten im öffentlichen Raum und den daran angrenzenden Bereichen führt.

Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche auf das kraft verordnungsrechtlicher Regelung geltende Maß zurück zu führen („Die Ausnahme soll nicht zur Regel werden.“). Die Gemeinde ist sich des Umstands bewusst, dass sich im Einzelfall die bauplanungsrechtliche Regelung als unbillige Härte erweisen kann. Dafür sieht aber § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit vor, unter bestimmten Voraussetzungen von der Einhaltung der 50 %-Grenze in (begründeten) Einzelfällen abzuweichen. Exemplarische Prüfungen im Zuge der Rahmenplanung Grünwald haben nachgewiesen, dass die Regelung auch für große Grundstücke bei geeigneter Bauweise und Erschließung durchaus vertretbare Ergebnisse liefert.

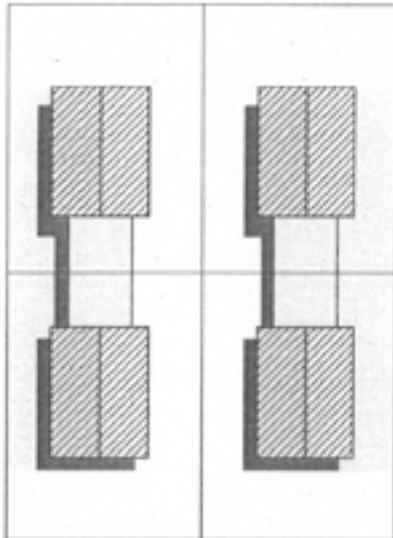
Bei der Planänderung lässt sich die Gemeinde von dem Ziel leiten, dass Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren sind (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Freilich steht dem auf der anderen Seite gegenüber, dass die Möglichkeiten der Innenverdichtung genutzt werden sollen. Auch dieser Belang ist aber dem Ziel gegenüberzustellen, dass Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen. Auch spielt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine wesentliche Rolle (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

In diesem Zielkonflikt überwiegen nach Auffassung der Gemeinde die für den Erhalt der bisherigen – aufgelockerten – Struktur streitenden Gründe diejenigen nach einer höchstmöglichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Nur so lässt sich nach Auffassung der Gemeinde ihr bisheriges „Gesicht“ erhalten.

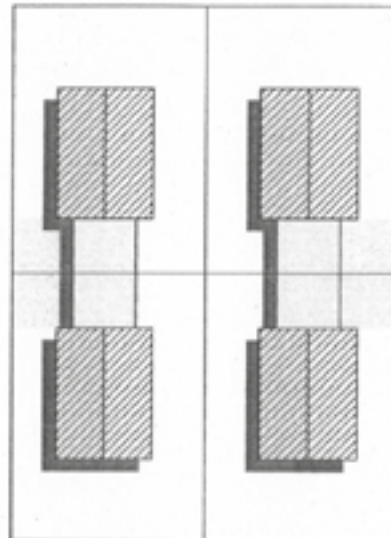
vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Strapazierende Erläuterung.

Beispiel: 4 Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung am öffentlichen Straßenraum mit Garagen in Grenzbebauung



Überschreitungsmöglichkeit von 75 %, graue Fläche = versiegelte Flächen



Überschreitungsmöglichkeit von 50 %, graue Fläche = versiegelte Flächen

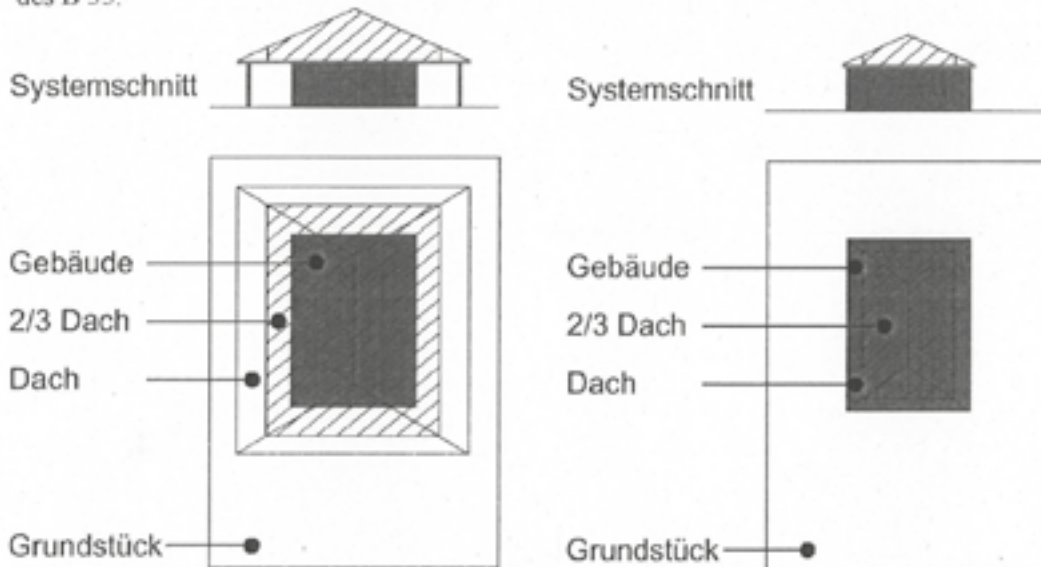
2.2 2. Es wird folgende neue Ziffer 4.2 eingefügt:

4.2 neu Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind insgesamt – d.h. mit ihrer gesamten Fläche – mitzurechnen, sofern sie über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses eine Höhe von 2,30 m haben (§ 20 Abs. 3 Satz 2, 2. Alternative Baunutzungsverordnung).

Gemäß Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind Vollgeschosse Geschosse, die „... über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben ...“. Der Gesetzgebung im Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO fehlt jedoch in Hinblick auf einen Dachausbau der Bezug auf das darunter liegende Geschoss, was zu (infra-)strukturellen Fehlentwicklungen (tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten, Einwohner, Stellplätze etc., bezogen auf die ausgewiesene Geschossfläche gemäß B 35) und gestalterischen Defiziten führen kann.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Die Herstellung des Bezugs zwischen Dach und Gebäude ist der Gemeinde aus planerischen Gründen wichtig (s.a. Begründung zur Ortsgestaltungssatzung). So entstehen durch die „Aufblähung“ der Dachgrundfläche und der damit verbundenen Maximierung der möglichen „2/3 über 2,30 m“-Fläche im Dach sogenannte „Pilzhausformen“, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht in Einklang zu bringen sind. Darüber hinaus bewirkt ein solcher Dachausbau eine überproportionale Erhöhung der tatsächlich realisierten Geschossfläche, bezogen auf Geschossflächenfestsetzungen des B 35.



Zulässiger Dachausbau nach bisheriger Dachgeschossregelung

Zulässiger Dachausbau nach neuer Dachgeschossregelung

Aus diesen Gründen nützt die Gemeinde die vom Gesetzgeber in § 20 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung eingeräumte Möglichkeit, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz oder teilweise mitzurechnen.

2.3 3. Ziffer 5 der Festsetzungen (Höhenlage und bauliche Gestaltung) wird insgesamt aufgehoben.

5.1 alt Die Deckenoberkante von Kellergeschossen darf nicht mehr als maximal 0,6 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, also auch der Höhe der Deckenoberfläche der Kellergeschosse, sind in der Ortsgestaltungssatzung enthalten. Daher wird die Festsetzung Ziffer 5 des Bebauungsplanes B 35 aufgehoben.

2.4 4. Ziffer 6 der Festsetzungen (Garagen) wird insgesamt aufgehoben.

6.1 alt Garagen sind in der Regel als freistehende Gebäude zu errichten. Der Dachraum über Garagen darf eine lichte Höhe vom maximal 1,80 m nicht überschreiten. Das gilt auch für Garagen, die an Hauptgebäude angebaut werden.

6.2 alt Grenzgaragen müssen mit einem Flachdach oder einem maximal 10 ° geneigten Dach ausgeführt und vom Hauptgebäude gestalterisch abgegrenzt werden.

Die Regelung zur Gestaltung der Garagen erfolgt in der Ortsgestaltungssatzung. Daher wird die Festsetzung Ziffer 6 des Bebauungsplanes B 35 aufgehoben.

2.5 5. Ziffer 7 der Festsetzungen (Ausschluss von Materialien) wird insgesamt aufgehoben.

7.1 alt Die Höhe von Einfriedungen darf an Wohnstraßen 1,60 m, an Staats- und Kreisstraßen 2,00 m nicht überschreiten.

7.2 alt Durchgehende Einfriedungsmauern sind nur entlang der Staats- und Kreisstraßen zulässig. Sie müssen jedoch gegliedert und / oder begrünt werden.

7.3 alt Einfriedungen in Form von geschlossenen Bretter- oder Lattenwänden, aus unverputztem Mauerwerk, aus Rohrmatten oder aus Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedungen sind nunmehr in der Ortsgestaltungssatzung geregelt. Daher wird die Festsetzung Ziffer 7 des Bebauungsplanes B 35 aufgehoben.

2.6 8. Ziffern 8.3 und 8.4 der Festsetzungen (Grünordnung und Freiflächengestaltung – hier: Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten) werden aufgehoben.

8.3 alt Großflächige Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

8.4 alt Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, soweit nicht betriebliche Gründe dagegen sprechen.

Die Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten ist nunmehr in der Ortsgestaltungssatzung geregelt. Daher wird die Festsetzung Ziffer 8 des Bebauungsplanes B 35 aufgehoben.

Im Übrigen bleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 in der Fassung vom 26. November 1996.

Gemeinde Grünwald

08.07.2005

Jan Neusiedl

Jan Neusiedl

1. Bürgermeister



vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

Rechtskräftig seit 08.11.2012

Exemplar für Bauordnungsamt / Landratsamt München

Gemeinde Grünwald
Landkreis München

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Grünwald und Geiseltasteig

SATZUNG

Gefertigt: Grünwald, den 31.7.2012

Planfertiger: Gemeinde Grünwald
Rathausstraße 3, 82031 Grünwald

Die Gemeinde Grünwald erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB –, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Änderung von Festsetzungen

Durch die nachstehenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Grünwald und Geiseltasteig vom 26.11.1996 in der Fassung der 1. Änderung vom 08.07.2005 in Buchstabe A) „Festsetzungen“ wie folgt geändert:

1. Es wird folgende Ziffer 5 unter Buchstabe A) der Festsetzungen eingefügt:

„5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

¹Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Grenzbebauung sind nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. ²Sofern auf dem Baugrundstück bereits eine Grenzbebauung an einer Grundstückseite vorhanden ist, sind Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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. ³Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald in ihrer jeweils geltenden Fassung“.

2. Es wird folgende Ziffer 6 unter Buchstabe A) der Festsetzungen eingefügt:

„6. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

¹Flächen bebauter Grundstücke zwischen dem tatsächlichen Rand der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie werden in einer Tiefe von 5 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgartenbereich“ festgesetzt.

vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

²Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen sowie Hauszugänge sind im Vorgartenbereich zulässig. ³Sonstige bauliche Anlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

⁴Ausnahme: können Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, in die Einfriedung integrierte Mülltonnenhäuschen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder im Vorgartenbereich zugelassen werden, soweit dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

⁵Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge und der Garagenzufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

⁶Satz 1 gilt nicht für Vorgartenbereiche gewerblich genutzter Gebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsgebäude, Tankstellen sowie für Vorgartenbereiche von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

3. Die bisherige Ziffer 5 der Festsetzungen (Grünordnung und Freiflächengestaltung) erhält die Ziffer 7.

Im Übrigen verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 in der Fassung der 1. Änderung vom 08.07.2005.

Grünwald, den 31. Juli 2012

Jan Neusiedl
Bürgermeister

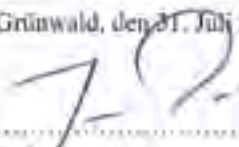


vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grünwald hat in seiner Sitzung am 31. Juli 2012 beschlossen, ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Grünwald und Geiseltasteig einzuleiten. Er hat ferner den Bebauungsplänenentwurf nebst Begründung jeweils in der Fassung vom 31. Juli 2012 gebilligt. Es soll ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

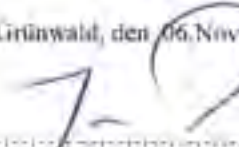
Grünwald, den 31. Juli 2012


.....
Jan Neusiedl
1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 wurde in der Zeit vom 06. September 2012 bis 08. Oktober 2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 30. August 2012 sowie durch Veröffentlichung im ISAR-Anzeiger am 30.08.2012 hingewiesen.

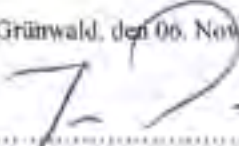
Grünwald, den 06. November 2012


.....
Jan Neusiedl
1. Bürgermeister



3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. August 2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 08. Oktober 2012.

Grünwald, den 06. November 2012


.....
Jan Neusiedl
1. Bürgermeister



vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

4. Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 am 25. Oktober 2012 als Satzung beschlossen.

Grünwald, den 06. November 2012

Jan Neustädtl
1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 wurde am 08. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Grünwald, den 08. November 2012

Jan Neustädtl
1. Bürgermeister



6. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 lag während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung in Grünwald öffentlich zur Einsichtnahme auf. Jedermann konnte die 2. Änderung des Bebauungsplans B 35 einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches – BauGB – über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen (Gemeinde Grünwald) zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadenersatzansprüche wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim zu Stande kommen der Satzung, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn die Mängel nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Grünwald, den 09. November 2012

Jan Neustädtl
1. Bürgermeister



vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

1 vom 01. Juli 2012

Aktenzeichen: 213-0011-012/136
Hochschulmäßig seit: 08.11.2012
Empfang für Bauleitplanung / Bauvorschrift des
Landratsamtes Tübingen

2. Änderung des Bebauungsplanes B 35

Begründung

1. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans B 35

Die Gemeinde hat in ihrer Ortsgestaltungssatzung – OGS – in der Fassung vom 01. Februar 2005 Regelungen zu Nebengebäuden, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen (§ 6 OGS), zum Abstand von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen (§ 7 OGS) sowie zur Freihaltung und Gestaltung der Vorgärten bebauter Grundstücke (§ 8 OGS) getroffen.

Inzwischen vertritt die Rechtsprechung einhellig den Standpunkt, dass es für den Erlass örtlicher Bauvorschriften nicht ausreicht, wenn ortsgestalterische Vorschriften Einfluss auf das Ortsbild nehmen wollen, zur Verwirklichung dieses Ziels aber nicht die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen regeln würden, sondern flächenbezogene Festsetzungen träfen. Daraus ergeben sich Bedenken auch gegen die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde. Die eingangs erwähnten Regelungen in der OGS sind nämlich – zumindest auch – flächenbezogene Festlegungen. Sie sind nur im Wege der Bebauungsplanung zulässig.

Aus dieser Rechtsprechung zieht die Gemeinde die Konsequenz. Die bisher in der OGS enthaltenen Regelungen sollen dort heraus genommen und in den Bebauungsplan B35 integriert werden. Dabei ergeben sich gewisse Änderungen, weil der Gemeinde im Bauleitungsrecht kein "Festsetzungserfindungsrecht" zusteht. Sie ist vielmehr an die vom Gesetzgeber bereitgestellten Festsetzungsmöglichkeiten gebunden. Jene sind abschließend.

- Seite 2 -

2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans B35

In den Bebauungsplan wird als neue Ziffer 5 eine Regelung zu Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 S. 3 der BauNVO eingefügt.

Mit dieser Festsetzung sollen kettenförmige "Haus-Garage-Haus"-Verbindungen (die zu geschlossenen Straßenfronten führen würden) verhindert werden, und zwar in der Weise, dass zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen an mindestens einer Stelle ein Zwischenraum von mindestens 3 m vorgesehen werden muss. Das ist dem Umstand geschuldet, dass das Orts- und Straßenbild der Gemeinde insgesamt durch eine offene Bauungsstruktur geprägt wird. Nur selten bilden sich durch die Verkettung von Haupt- und Nebengebäuden geschlossene Straßenfronten. Auf diese Weise profitiert die Straßenraumgestaltung nicht nur vom Anteil privaten Grüns. Sie ist darüber hinaus stark vom privaten Grünanteil geprägt und davon aber auch abhängig. Ohne das private Grün würden große gestalterische und klimatische Defizite im öffentlichen Straßenraum eintreten. Die Festsetzung sichert also, dass auch künftig ein Mindestmaß an Durchlässigkeit in Form von Blickbezügen und Luftaustausch zwischen privaten Grünflächen und öffentlichem Straßenraum erhalten bleibt.

Als neue Ziffer 6 wird in dem Bebauungsplan eine Festsetzung zu Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffen. Damit sollen die Vorgärten privater Grundstücke in ihrer Funktion erhalten und gestärkt werden. Die getroffenen Festsetzungen ergänzen sich in ihrer Wirkung. Einerseits ist eine Nutzung der Vorgartenbereiche möglich, solange sich diese unterordnet und das Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst. Andererseits bleibt der Vorgarten in seiner eigentlichen Bedeutung als Grünfläche zwischen öffentlichem und privatem Raum gewahrt und eine entsprechende Gestaltung gewährleistet. Insgesamt sollen damit die bestehenden Grünstrukturen entlang öffentlicher Straßenräume erhalten werden. Gleiches gilt für Bepflanzungen, insbesondere mit Bäumen. Dies dient der Erhaltung und Entwicklung des durchgrüntes Ortsbildes.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde durch eine lockere Bauungsstruktur und einen hohen Anteil privater Grün- und Freiflächen geprägt wird. Trotz des sehr geringen Grünanteils

- Seite 3 -

im öffentlichen Raum wird auch dieser als durchgrünt wahrgenommen. Dafür sind nicht nur die rückwärtigen Grün- und Freiflächen verantwortlich, die aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur zur Geltung kommen, sondern in besonderem Maße auch die Vorgartenbereiche. Bereits im Bebauungsplan der Heilmann'schen Siedlungsgesellschaft für den Geisalgasteig ist ein „Grenzabstand baulicher Anlagen“ von 5 m festgesetzt worden. Im Hinblick auf die heutigen Anforderungen ist dieser Abstand nicht nur aus ortsgestalterischer Sicht sinnvoll, sondern vor allem funktional im Sinne der Erhaltung von unbebauten Vorgartenbereichen erstrebenswert.

Das rechtfertigt die getroffene Festsetzung.

Die bisher in der Ortsgestaltungssatzung enthaltene Regelung, wonach Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen auf möglichst kurzen Wegen erreichbar sein müssen, entfällt in der Bebauungsplanänderung. Es fehlt dafür an einer planungsrechtlichen Rechtsgrundlage.

3. Begründung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Das vereinfachte Verfahren wird durchgeführt, da

- mit der Änderung des Bebauungsplans B35 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im Gegenteil werden Vorgärten als solche erhalten.

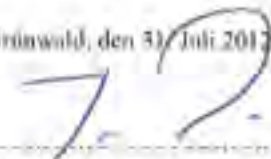
vom 31. Januar 1997 nebst erster Änderung vom 08. Juli 2005 und zweiter Änderung vom 08. November 2012, jeweils mit Begründung

- Seite 4 -

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Grünwald, den 31. Juli 2012


Jan Neusiedl
1. Bürgermeister



Anlage 4

Ortsgestaltungssatzung der
Gemeinde Grünwald



Fassung: 31. Juli 2012

GEMEINDE GRÜNWALD



ORTSGESTALTUNGSSATZUNG
in der 2. geänderten Fassung vom 31.07.2012

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, Werbeanlagen, sowie Gestaltungsanforderungen an die unbebauten Grundstücksteile.

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Teil A) Allgemeines	3
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen	4
Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	4
§ 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke	4
§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden	5
§ 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock	5
§ 6 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen	6
Teil C) Zufahrten, Freiflächen, Werbeanlagen, Leitungen.....	7
§ 7 Zufahrten	7
§ 8 Abgrabungen	7
§ 9 Einfriedungen	7
§ 10 Leitungen	8
Teil D) Schlussbestimmungen	8
§ 11 Abweichungen	8
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	8
§ 13 Inkrafttreten	9

- 3 -

Die Gemeinde Grünwald erlässt aufgrund der Art. 81 Abs. 1 und 2 sowie Art. 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 G zur Anpassung an das Neue Dienstrecht vom 20. 12. 2011 (GVBl. S. 689) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 Kommunale Wahlbeamte-Gesetz vom 24. 7. 2012 (GVBl. S. 366) folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Grünwald will durch gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Grünwald typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und in Teilbereichen durch den historisch begründeten Grünwalder Villenstil geprägte Ortsbild soll damit erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse und im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Insbesondere soll erreicht werden, dass das aufgelockerte Ortsbild erhalten bleibt. Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper verhindert werden.

Teil A) Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) ¹Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Grünwald. ²Das Gemeindegebiet ist in Teilbereiche gegliedert. ³Die Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche ist Bestandteil dieser Satzung. ⁴Ausgenommen sind das Bavaria Filmgelände, der Isarhang und die Isar, der Gasteig sowie die Ortsteile Brunnhaus, Oberdill, Wörnbrunn und die daran angrenzenden Forstgebiete.
- (2) Die Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung sind:
 - a) Geiseltasteig
 - b) Grünwald
 - c) Ortsmitte

- 4 -

- (3) Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

- (1) ¹Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. ²Im Übrigen gilt diese Satzung.
- (2) Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

Teil B) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke

- (1) Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

a) Geiseltalsteig

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	5,00 m	9,55 m
zwei Vollgeschosse	8,10 m	12,65 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,10 m	+ 3,10 m

b) Grünwald:

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	4,25 m	8,65 m
zwei Vollgeschosse	7,25 m	11,65 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,00 m	+ 3,00 m

c) Ortsmitte sowie die im Plan gekennzeichneten Bereiche an der Südlichen Münchner Straße und der Tölzer Straße

Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Wandhöhe	Höchstzulässige Firsthöhe
ein Vollgeschoss	5,00 m	9,40 m
zwei Vollgeschosse	8,00 m	12,40 m
jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich	+ 3,00 m	+ 3,00 m

- 5 -

- (2) ¹ Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. ² Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³ Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. ⁴ Vor die Außenwand hervortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.
- (3) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss in Grünwald und in der Ortsmitte darf höchstens 25 cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- (4) Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss in Geiseltasteig darf höchstens 1,0 m über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

§ 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) ¹ Die Länge der Baukörper von Hauptgebäuden darf 30 m nicht überschreiten. ² Angebaute Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zu berücksichtigen. ³ Bei Rücksprüngen ist die gesamte Ansichtsprojektion maßgebend. ⁴ Dies gilt nicht für den Bereich der Ortsmitte.
- (2) Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.
- (3) ¹ Einzel- und Doppelhäuser sind mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. ² Quergiebel dürfen die Trauflinie durchbrechen und die Firstlinie unterschreiten.
- (4) ¹ Quergiebel sind je Gebäudeseite nur einmal zulässig.

§ 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock

- (1) ¹ Zulässig sind in Geiseltasteig und Grünwald Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 52°.
- (2) ¹ In der Ortsmitte sind ausschließlich symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 52° zulässig. ² Als Dachdeckung sind Schuppendeckungen in Rot- und Brauntönen zulässig.
- (3) Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sowie Laternendächer sind unzulässig.
- (4) ¹ Dachaufbauten sind nur als Gauben oder als Quergiebel und nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. ² Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl in die Dachfläche harmonisch einfügen. ³ Ein störendes Nebeneinander ist unzulässig. ⁴ Der Abstand von Gauben, Quergiebel sowie von

- 6 -

Dachflächenfenstern untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. ⁴ Sie dürfen nicht aneinandergelagert werden.

- (5) ¹ Die Oberkante von Gauben, Quergiebeln sowie von Dachflächenfenstern muss mindestens 1,00 m tiefer als der First liegen. ² Die Breite von Gauben darf im Außenmaß höchstens 1,60 m und der Abstand der Gaube vom seitlichen Dachrand muss mindestens 2,00 m betragen. ³ Die Unterkante der Gaube darf die Trauflinie des Daches nicht durchbrechen und muss mindestens 75 cm höher als die Traufe, gemessen vom tiefsten Punkt der Dachhaut, liegen.
- (6) Die Summe aller Dachaufbauten einschließlich von Dachflächenfenstern darf je Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
- (7) Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 75 cm nicht überschreiten.
- (8) ¹ Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind. ² Soweit sie auf der Dachfläche aufgeständert sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung nicht entgegenstehen.

§ 6 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen

- (1) a) Grünwald und Ortsmitte

¹ Die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Grünwald und in der Ortsmitte darf die Dachneigung des Hauptgebäudes, höchstens jedoch 35°, nicht überschreiten. ² Die Wandhöhe darf 2,75 m, die maximale Firsthöhe 4,60 m nicht überschreiten.

- b) Geiseltalsteig

¹ Die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Geiseltalsteig darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. ² Die Wandhöhe darf 3,00 m, die maximale Firsthöhe 4,85 m nicht überschreiten,

- (2) ¹ Die Wandhöhe wird senkrecht zur Außenwand gemessen. ² Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. § 3 Abs. 2 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.
- (3) ¹ In Dächern von Garagen, Nebengebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich liegende Dachfenster zulässig. ² Die Summe der Flächen aller Dachfenster darf je Gebäude höchstens 0,60 m² betragen. ³ Für die Ermittlung der Flächen ist das lichte Maß maßgebend. ⁴ Mehrere aneinander gebaute Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als ein Gebäude zu behandeln. ⁵ Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

- 7 -

Teil C) Zufahrten, Freiflächen, Werbeanlagen, Leitungen

§ 7 Zufahrten

- (1) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf je selbständig nutzbarer Hauseinheit einmal höchstens 5,00 m betragen.
- (2) ¹Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von insgesamt mindestens 1,00 m Breite zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen und mit Hecken oder mit mindestens einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen. ²Eine ungehinderte Zufahrt ist in diesem Fall durch entsprechende Ausbildung des Baukörpers zu gewährleisten.
- (3) ¹Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. ²Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 8 Abgrabungen

- (1) Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich.
- (2) ¹Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten. ²Zwischen Abgrabungen und den seitlichen sowie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- (3) ¹Abgrabungen sind auf eine der Gebäudeseiten zu beschränken. ²Die Summe der Abgrabungen darf ein Drittel der Wandlänge, höchstens jedoch 4 m, nicht überschreiten.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie sich durch ihre Form, Höhe, Material- und Farbwahl sowie durch ihre handwerkliche Ausführung harmonisch in die Gebäudefront und das Straßenbild einfügen. Ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Einfriedungen ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen dürfen nicht als Mauern oder Wände ausgeführt werden. Mauern oder Wände entlang der Staats- und Kreisstraßen sind zulässig. Sie müssen jedoch gegliedert und/oder begrünt werden.
- (3) Einfriedungen aus Rohrmatten, Stacheldraht, ungegliedertem Sicht- oder Waschbeton, Kunststoff, Stahl oder Glas sowie Mauern aus grob gefügtem Bruchsteinmaterial sind unzulässig.

- 8 -

- (4) Die Höhe von Einfriedungen in Geiseltasteig und Grünwald darf an Wohnstraßen 1,60 m, an Staats- und Kreisstraßen 2,00 m nicht überschreiten. In der Ortsmitte sind straßenseitige Einfriedungen nur ausnahmsweise und nur zur Einfriedung privater Vorgärten bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

§ 10 Leitungen

Übertragungsanlagen sonstiger Art, wie z. B. Telefonkabel und Stromversorgungsanlagen, sind unterirdisch zu verlegen.

Teil D) Schlussbestimmungen

§ 11 Abweichungen

¹ Abweichungen von dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden, wenn

- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ² Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

- 9 -

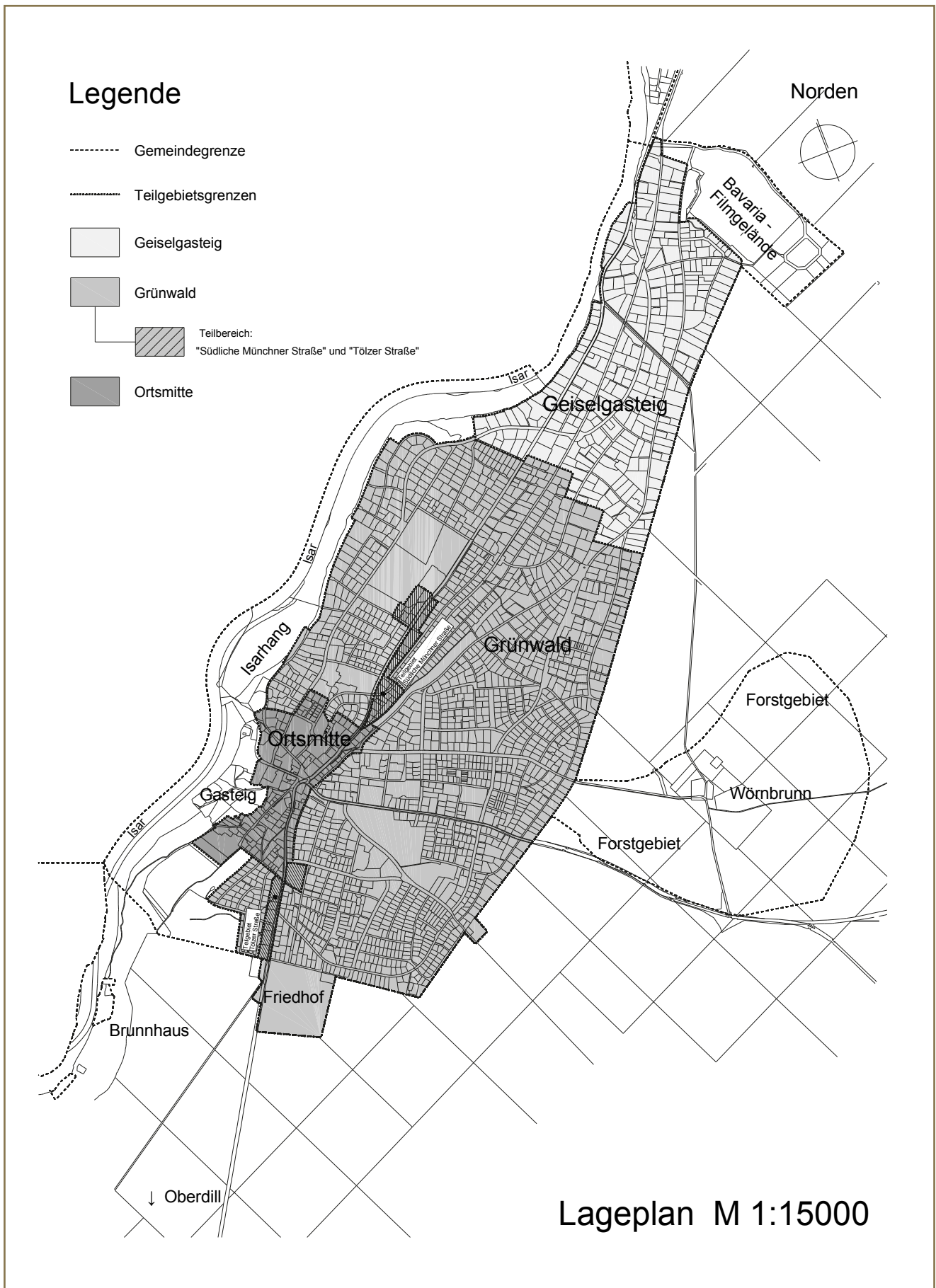
§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung* in Kraft. ²Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 1. Februar 2005 außer Kraft.

Grünwald, den 30. Oktober 2012

.....
Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

*Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im
Amtsblatt der Gemeinde Grünwald/Isar Anzeiger und
Anschlag an den Amtstafeln am 08.11.2012. Diese Satzung
tritt somit am 09.11.2012 in Kraft.



Landkreis München



Landkreis München
Gemeinde Grünwald

Begründung zur
Ortsgestaltungssatzung

Seite 21

1	GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG	1
1.1	Grundlagen der Ortsgestaltungssatzung	1
1.2	Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung	1
1.3	Ziele der Ortsgestaltungssatzung	2
2	KURZE ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG	2
2.1	Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	2
2.1.1	historische Strukturen	2
2.1.2	architektonische Strukturen	3
2.1.3	solenne Elemente	3
2.1.4	historische Grünstrukturen	4
2.1.5	historische Gebäude	4
2.2	Bestandteile der Begründung	4
3	ALLGEMEINES ZUR ORTSGESTALTUNGSSATZUNG	4
3.1	3.1 Geltungsbereich der Satzung	4
3.2	3.2 Verhältnis zu Bebauungsplänen	5
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	6
4.1	4.1 Festsetzungen zur äußeren Gestalt von öffentlichen Anlagen	6
4.1.1	4.1.1 Gestaltung und Einflüsse der Hofanlage der Schlossanlage	6
4.1.1.1	4.1.1.1 Gestaltung der Hofanlage	8
4.1.1.2	4.1.1.2 Gestaltung der Hofanlage	7
4.1.1.3	4.1.1.3 Gestaltung der Hofanlage der Schlossanlage, Hofanlage, Hofanlage, Hofanlage und Hofanlage	8
4.1.2	4.1.2 Gestaltung von Eingangsplätzen	10
4.1.3	4.1.3 Gestaltung der Hofanlage	10
4.1.3.1	4.1.3.1 Gestaltung der Hofanlage	10
4.1.4	4.1.4 Gestaltung der Hofanlage	11

Seite III		
4.1.1	Dachstuhlerrichtung und Einbauten	11
4.1.2	Dachstuhlerrichtung	12
4.1.3	Anschließen von Dachstuhl, Lüftung und Einbauten	12
4.1.4	Dachstuhlerrichtung	17
4.1.5	Einbauten	14
4.1.6	Kleinreparaturarbeiten	14
4.2	an Nebenstrukturen zuzulassende Nebenobjekte und Anlagen	11
4.2.1	Verankerung von Gerüsten, Nachbarstützen und Entgrenzungen Neubauobjekten	11
4.2.2	Abstand, Schutz vor Nachbarn	18
5	ZUFÄHRTEN, ABGRABUNGEN, EINFRIEDUNGEN, LEITUNGEN	15
5.1	Zufahrten	15
5.2	Abgrabungen	15
5.3	Einfriedungen	15
5.4	Leitungen	16
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
6.1	Abweichungen	-
6.2	Übertragung der Befugnisse	-
6.3	Erweiterungen	-
7	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG	17

• Seite 1 •

1 GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG

1.1 Grundlagen der Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Grünwald hat im Jahre 2003 eine Rahmenplanung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Die Rahmenplanung in der Fassung vom 22.04.2007 stellt die Grundlage für die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald dar.

1.2 Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung

Anlass zur Aufstellung der Ortsgestaltungssatzung sind gestalterische Fehlentwicklungen innerhalb des Gemeindegebiets, die das Ortsbild der Gemeinde Grünwald nachhaltig gefährden.

1.3 Ziele der Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Grünwald will durch systematische Maßnahmen das besondere Grünwalder Stadtbild, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Bauanlagen, als auch für die neu anzufordernden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen (besondere Zielangestrich).

Die Ziele der Gestaltung der baulichen Anlagen sind den Vorschriften zu Folge für das für Grünwald typische Ortsbild einfließen. Das gewachsene und geprägt ist durch den historisch begründeten Grünwalder Mittelstand geprägte Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufgrund auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse und im Sinne einer passiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Ausstattung mit der bereits vorhandenen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildprägenden zentrale Rücksicht nehmen.

Insbesondere soll erreicht werden, dass das aufgeweckte Ortsbild erhalten bleibt. Auch eine angemessene Dächerplanung soll sichergestellt und eine Berücksichtigung der Topographie durch eine angemessene Gestaltung der Baukörper verhindert werden.

Mit der Ortsgestaltungssatzung – zuzielte in der Fassung vom 1. Februar 2005 ne tenden Lösung – hat die Gemeinde zwischenzeitlich praktische Erfahrungen gesammelt. Dies und die inzwischen ergangene Rechtsprechung sowie die Änderung der BayBO im Jahre 2007, bei der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung veranlaßt.

2 KURZ ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

2.1 Kurze Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Der Ortsgestaltungssatzung geht im Zuge der Rahmenplanung eine eingehende historische und topographische Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets voraus. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur Rahmenplanung wurde unter anderem aufgezeigt, dass das Gemeindegebiet Grünwalds zu fast 95 % parzelliert und bebaut ist, weshalb nur noch untergeordnete Flächen zur Erwirtschaftung und Erschließung seiner bebauten Bereiche zur

Seite 2

Verfügung stehen. Künstliche Raumabstufungen müssen sich dementsprechend fast ausschließlich im Bestand vollziehen. Die Gemeinde befähigt sich nicht in einer Phase der „Zweiterwertung“ bzw. der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke, einer für die Möglichkeit, in Teilbereichen gestützte Einflusshäufigkeit zu entwickeln, eingeschränkte Neubauten müssen sich daher in beschränkter Maße gestalten, um vorhandenes Ortsbild anzuerkennen.

Bei der Analyse historischer, gestalterischer, struktureller sowie gebauertypologischer Charakteristika der Gemeinde Grünwald ergibt sich weiterhin Erkenntnisse, die für den Inhalt der Ortsgestaltungssatzung von grundlegender Bedeutung sind und im Folgenden kurz dargestellt werden.

2.1.1 Historische Strukturen

Die Ursprünge Grünwalds, erstmals 1018 urkundlich erwähnt, liegen mit in Kernzellen, die sich in den drei Rodungen um die sie umgebende Wälder entwickelten.

Zunehmend die Ortschaft Urswald, als dortlich geprägter Kern der Besiedlung nahe der Isar (heute Teilgebiet „Dorsattel“) weiterhin der nördlich gelegenen Weiler (heute fast ausschließlich ebenfalls Teilgebiet „Dorsattel“) zu diesem Zeitpunkt noch durch eine Waldzone von Grünwald getrennt. Die dritte Kernzelle bildet die im Osten Grünwalds liegende Forsthaus Wornbach, das sich in seiner mittelalterlichen Struktur in den letzten 100 Jahren nur unwesentlich verändert hat. Neben dem Gebiet des Forsthaus Wornbach, das heutige Teilgebiet „Grünwald“ war Ursprünglich insbesondere und diente vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Darüber hinaus gliederte sich der Ortskern Grünwalds in ebenfalls drei Teile. Das Obere Dorf („Erdwiese“), das Untere Dorf (Marktplatz) und die Höfe bei der Kirche mit der Burg Grünwald. Aufgrund der intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung betrafen sich nur vor allem Bauernhöfe mit der zunehmenden baulichen Anlagerung. In den 20. Jahrhunderten waren veränderte sich diese Strukturen insgesamt nur wenig.

Die Bebauung des Ortskerns begann 1910 mit den Planungen zur „Heilman-Bebauung“. Diese Planung im Form eines ersten Bebauungsplans gab den entscheidenden Impuls zur „Urbauung“ der Gemeinde Grünwald als hochwertiger Volkswohnort. Trotz der nur schleppenden und sehr trügerischen Realisierung wurden durch die Realisierungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Laufe der Zeit auf das Ortskern des Ortes ideologisch und qualitativ veränderte „Urbauung“ – sogar auf 1950er Jahre Gemeindegebietes.

Parallel zu den im Ortskern entstandenen in den 1930er Jahren verschiedene Siedlungsteile, die sich als so genannte „Lustorte“ zeitlich und räumlich unabhängig voneinander entwickelten. Diese Siedlungen entstanden nicht im Form einer mit Grünwald zusammenhängenden Bebauung, sondern fast alle als jeweils eigenständige Siedlungsteile auf der gleichen Weise. Der Ursprung dieser Entwicklung stellen die „Kornersiedlung“ (1937) und die „Waldeswohnung“ (1939) dar.

2.1.2 Heutige bauliche Strukturen

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde das Ortskerngebiet in 67 Teilgebiete gegliedert, die sich in ihrer gestalterischen Ausformung, ihrer historischen Entwicklung, ihrer Nutzung oder

Seite 8

Insgesamt die bauliche Dichte voneinander unterscheidbar oder eine markante, für das Siedlungsgebiet wichtige Stelle beschreiben. Die mit Teilpläne der Bestandsaufnahme lassen sich im folgenden über Teilgebiete der Ortsgestaltungssatzung zusammenfassen:

Kornelgastweg

Der bauliche Bestand im Kornelgastweg weist ein stark differenziertes Erscheinungsbild auf. Aufgrund der ganz unterschiedlichen Bauformen der Mehrfamilienhäuser und der unterschiedlichen Ausgestaltung der Gebäude ist eine einheitliche Bewertung der Baustruktur fast unmöglich. Hinsichtlich der Nutzung (Wohnen) und der geringen Dichte an Gebäuden. Diese wiederum ergibt sich aus den unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen und dem damit verbundenen großen Anteil privater Grundflächen. Das stark erweiterte private Grün bestimmt das Umfeld, obwohl im öffentlichen Raum kaum Grünstrukturen existieren. Dieses Teilgebiet ist neben den verschiedenen auf ausliegenden Ausstattungen villenartiger Charakteren der historischen Grundparzelle zuzurechnen, die – abgesehen von vereinzelt erhaltenen – aufgrund der Größe der gesamten Grundstücke verloren

Grünwald

Die mit den Ortskern entstandenen Wohnsiedlungen haben sich auf das Gemeindegebiet im mittleren und südlichen Bereich gefüllt. Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Erschließungssituation, sondern relativ unabhängig von den umgebenden landschaftlichen Faktoren statt. Den jeweiligen Siedlungen ist jedoch oftmals eine gewisse Eigenständigkeit und charakteristische Ausprägung, vornehmlich insbesondere dort, wo eine eigene Bebauungsplanung aufgestellt wurde. Insgesamt ist im Teilgebiet „Grünwald“ mit wenigen Ausnahmen keine sehr kleinteilige Baustruktur vorzufinden. Einen eigenständig gewachsenen Charakter mit entsprechend, Geschlossenheitstrimmungen haben die Straßenzüge, insbesondere entlang der Straßenzüge zwischen Straße und der oberen Straße entwickelt. Darüber hinaus befinden sich sehr vielen und sportlicher Einrichtungen innerhalb des Ortskerns eine Sonderstellung innerhalb des Teilgebietes „Grünwald“.

Ortskern

Der Ortskern umfasst mit dem oberen Dorf, dem Unteren Dorf und dem Hofen bei der Kirche mit der Burg Grünwald ist nicht heute als solcher zu erkennen. Jedoch sind die früheren Strukturen durch Planungen der Neuzugänge überlagert. Dies spiegelt sich besonders in den nutzungsspezifischen Gebäudeformen und in größeren Gebäudekomplexen wider. Der Ortskern ist das überörtliche Zentrum der Gemeinde und stellt zentrale öffentliche Einrichtungen wie Rathaus am Burgstrasse mit Altesheim, Kirche, den ursprünglichen Brunnen etc. sind erhalten und unter Denkmalschutz gestellt worden.

2.1.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Baubestände im gesamten Gemeindegebiet weist eine von Norden nach Süden leicht ansteigende Tendenz auf. Während im Norden überwiegend eingeschossige Gebäude oftmals mit Dachausbauten zu finden sind, so steigt die Gebäudehöhe mit überwiegend zweigeschossigen Gebäude mit und ohne Dachausbau. Teilweise im Ortsmittebereich konzentrieren sich einige höhere Gebäude mit erst und zweitgeschossiger. Im Wesentlichen aber präsentieren sich die Gebäudeformen der Gemeinde in Form von

- Seite 4 -

2.1.4 Historische Grünstrukturen

Die Siedlungsstelle Grünwald, gleichaltrig mit Wertstadt, entstand auf ihrer Bestimmungsebene der sie umgebenden Waldflächen. Die zwischen Gaiselgastig und Grünwald liegende Waldzone wurde mit zunehmender Siedlungsdichte (Hofbauern) allmählich gerodet. Die Flächen im der Hofkern Grünwald unterlag (mit Ausnahme des Isarlaufes) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.1.5 Heutige Grünstrukturen

Der Baubestand in seiner heutigen Form ist im Teilgebiet „Grünwald“ in enger Zusammenhang mit der Katholischen Kirche „St. Marien“ Grünwald entstanden, da die Flächen ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Weidflächen, insbesondere im Bereich des Gaiselgastig, wurden im Zuge der Besiedlung allmählich gerodet. Der nun im Grünwaldbereich liegende bedeutendste Bereich des Forsthauses Wornbrunn (Eichen) vornehmlich für den Bereich des Grünwaldes (mit Verzicht auf die Bereiche des BKK-Schwesterbereichs, im Bereich des heutigen Aufenthaltsplatzes am Bereich der Schul- und Sportflächen, am Park der Hain- und im Bereich des Grünwaldes Freizeitanlagen) umfasst nur noch einen kleinen Teil bis auf wenige Ausnahmen (z.B. im Bereich der neu angelegten Landformer Straße und Wornbrunn Straße) fast ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grünflächen sind heute vornehmlich durch den Grünwald, hier präfigiert es eindeutig mit dem hohen Anteil privater Grünflächen.

2.2 Bestandteile der Begründung

Die im Zuge der Rahmplanung erbrachten Leistungen sind Bestandteil dieser Begründung. Dabei handelt es sich um folgende Leistungen:

- Broschüre zur historischen Entwicklung Grünwalds, Stadt 22/09/2003
- Broschüre zur topographischen Entwicklung Grünwalds, Stadt 22/09/2004
- Fotografische Bestandsaufnahme aller Straßenräume Grünwald, Stadt 22/09/2003
- Plan Bestandsaufnahme und Kommentierung Maßstab 1:2.500, Stadt 22/09/2003
- Maßstabentwicklung der zu realisierenden Bauvorschriften, Stadt 18/15/2004

J ALLGEMEINES ZUR ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

3.1 § 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung umfasst das Gemeindegebiet Grünwald.

Ausgenommen sind das Bayern-Umland, der Isarlauf und die Isar, der Gaiselgastig sowie die Orte Lehmhamm, Ober-Jil, Wornbrunn und die dazwischenliegenden Forstgebiete Grünwald.

Seite 3

Das Bavarica-Firmengelände stellt in Bezug auf die Nutzung und die Gestaltung der Gebäudeflächen erstens und klar abgegrenzten Bereich dar. Die Entwicklung des Baugebietes bedarf einer gezielten Planung, die dortige Entwicklung laut Planvollzugsecht im Rahmen einer Ortsgestaltungssatzung geregelt werden. Der Gestaltung sowie der Ortscharakter als Oberirdisch und Wohnumfeld sollen aufgrund ihrer Lage in landschaftlich sensiblen Bereichen in einer zeitlichen Form erhalten werden. Sachliche Entwicklungen sind nicht geplant. Deshalb bleiben auch diese Bereiche von der Ortsgestaltungssatzung ausgenommen.

Im Rahmen der Ortsgestaltungssatzung erfolgt eine Unterteilung des verbindlichen Geltungsbereiches in die drei Teilgebiete:

- o Gieselsberg
- o Grünwald
- o Oberried

Im Zuge der Arbeiten zur Ortsgestaltungssatzung ergab es sich als sinnvolle Maßnahme bezogen auf das gestalterische Ziel ausweisend, die 91 Teilgebiete der Gesamtaufzählung zu drei übergeordneten aber Teilgebieten zusammenzufassen. Es wurden nach Teilgebieten differenzierte gestalterische Festsetzungen formuliert, soweit dies zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes notwendig ist.

Aufgrund der Lage sind werden darüber hinaus die Talzer Straße und die Südliche Maudlachstraße als Teilbereiche des Teilgebiets Grünwald festgesetzt. In diesen Bereichen sind vor allem gewerbliche Nutzungen, insbesondere in Form von gastronomischen Einrichtungen und Büromöblierungen bis hin zu Diskotheken, Tankstellen und Autohäusern erstreckt. Durch die Eingrenzung dieser Teilbereiche ergibt sich die Ortsgestaltungssatzung auf die spezifische Nutzungsstruktur und die daraus resultierende gestalterische Ausprägung der örtlichen Gebäude und Freizeitanlagen.

Die Satzung gilt sowohl für bausatzungsmäßig als auch für nicht bau genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

3.2 § 2 Verhältnis zu Beharrungsplänen

Im Zahlbereich von 14 sehr kleineren Teilbereichen des Ortsgebietes existieren bereits Beharrungspläne. In diesen existieren sie speziell Regelungen zur Ortsgestaltung. Dies sind regelmäßig auf die spezifischen Bedürfnisse des jeweiligen Baugebietes zugeschnittene. Hiergegenüber muss die Ortsgestaltungssatzung zwangsläufig generalisieren. Das kann erforderlich sein, da überlappende Bestimmungen in die Baugebietung getroffen sind, im Sinne der mit der Satzung verfolgten Ziele kontraproduktiv sein. Im Übrigen macht die Ortsgestaltungssatzung eine spätere Besondere Abstimmung“ auch konfliktfrei abzurufen.

Soweit also nicht widersprüchliche Beharrungspläne oder sonstigen statutorische Satzungen bestehen und Festsetzungen zur Ortsgestaltung zutreffen, soll es daher bei den dortigen Bestimmungen bleiben. Dies gilt auch für Beharrungspläne und andere nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassene städtebauliche Satzungen, die nicht Einfluss dieser Satzung zu kraft treten.

Seite 5

Die Ortsgestaltungssatzung dient entsprechend der Sicherung und Steuerung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und somit dem Erhalt des typischen Orts- / Straßens- und Landschaftsbildes vor allem in den Gebieten, für die entsprechende Punkte rechtsermäßiglicher Bebauungspläne besteht sowie für solche Bereiche, in denen zwar ein Bebauungsplan besteht, es aber an Gestaltungsanschriften fehlt.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

4.1 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 § 3 Wand- und Fensterhöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke

Abgestimmt mit der Eigenheit der jeweiligen Teilgebiete (s. die Satzung verschiedene Wand-, First- und Giebelhöhen als Orientierung) fest. Dabei wurden die Rahmenvorgaben bewusst großzügig gehalten, um einerseits unterschiedliche Lösungen zuzulassen, andererseits aber großen Höhenentwicklungen bezogen auf das Ortsbild entgegen zu wirken.

4.1.1.1 Höhenfestsetzung Gieselgasteg

Der Ursprung der Villenzeile (soweit es hierum mit dem gesamte Teilgebiet nur in untergeordneter Zahl eine Zeile gab) Anstoße hat, mehrere Interpretationen und trägt in Zusammenhang mit den damals festgelegten Grundstücksgrößen das Ortsbild des Gieselgastegs nachteilig. Deshalb kommt dem Erhalt und der Fortführung dieses Giebeltypus, der seiner Ursprung in den Planungen zur sogenannten Heilbrunnensiedlung hat, eine besondere Bedeutung zu.

Die Planungen der Heilbrunnensiedlungsgesellschaft haben den entscheidenden Impuls zur Entwicklung des Gieselgastegs. Sie sehen für das gesamte Gebiet kleinere Blockfluren und vollenhöfliche Bebauungen vor, für die ein Bebauungsplan mit folgende Festsetzungen hat:

- o eine Mindestgeschossgröße von einem Fußwerk (1,40 m)
- o 2/3 der Grundstückfläche darf nicht als Hof ausweichen
- o ein Grenzabstand von mind. 5 m zu enthalten
- o flache Dachziegelungen sind zu vermeiden

In der baulichen Umsetzung naheten sich an Grundlage der damaligen Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude folgende Merkmale heraus: Besonders große Geschosshöhen, die Ausbildung eines Boxelgeschosses und teilweise flache Dächer teilweise als Mansarddächer (Beispiel: Heilbrunnensiedlung) sind in der im Rahmen der Bestandsaufnahme erhalten. Die Struktur der Gebäude typologie zu finden.

Die Satzung nimmt die Besonderheit des Teilgebiets auf und legt entsprechende Wand- und Firsthöhen fest, die z.B. bei zweigeschossiger Bauweise bei 8,10 m (Wandhöhe) und 12,00 m (Firsthöhe) liegen. Auch die Festsetzung zur Höhe der Kellerrohdecke bis zu 1,00 m über dem normalen bodenniveau festgesetzt. Ergänzt entspricht der gestalterischen Zielsetzung, die Merkmale des Giebeltypus zu erhalten bzw. zu entwickeln.

(Seite 1)

Beispiel: rangschichtenspezifische Baukörper

DN 35'



Beispiel: zweigeschichtenspezifischer Baukörper

DN 35



Beispiel: mit Mindernde



Beispiel: Erfüllung der Behindertenzugangsnorm

DN 35'



4.1.1.2 Höhenfestsetzung Grünwäld

Die Bestimmung des Erdgeschoss-Maximumhöhen unterscheidet sich in Abhängigkeit von der Maßzahl der Bebauung deutlich von der des Geschossgangs. Hier ist eine einheitlich orientierte Höhenangabe vorzuziehen, was sich in wesentlichen konkreten Umständen begründet und in niedrigeren Geschossen, Wand- und Türhöhen sowie anzugewandten Fachanordnungen ausdrückt.

- Seite 8 -

Die Bestockung Grünwald begann in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Den Grundstein der Bestockung dieses Teilgebietes legten die „Baumkataster“ (1977) und die „Mitteldeckelung“ (1989), die jenseits der Ortsmitte und des Friedhofes auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden (s.a. Bestandsaufnahme). Sie gaben den Maßstab für viele Teile des Teilgebietes Grünwald vor und prägen bis heute die städtebauliche Struktur.

Die Festsetzung der, bezogen auf das Grünwaldgebiet etwas niedrigeren Wald- und Forsthöhen nimmt die Eigenart des Teilgebietes auf. Die festgesetzten Höhen bewegen sich bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 7,27 m (Kantlöhner) und 11,68 m (Ludwig-Auen bei Mühlberg). Baumkategorien soll die Kleinflächigkeit gewahrt werden, um das für das Teilgebiet zu „Grünwald“ typische Ortsbild zu erhalten.

Beispiel: eingeschossiger Baukörper



Beispiel: zweigeschossiger Baukörper



4.1.1.3 Höhenfestsetzung Ortsmitte sowie Teilbereiche Südliche Mühlener Straße und Tolzer Straße

In der Ortsmitte sowie in den Teilbereichen Südliche Mühlener- und Tolzer Straße haben sich verstärkt gewerbliche Nutzungen entwickelt. Die Ortsmitte stellt somit nicht nur den ältesten Ortsteil, sondern auch ein ökonomisches Zentrum der Gemeinde dar.

Der noch mehrseheht sich die Ortsmitte deutlich von der südlichen Mühlener- und der Tolzer Straße. Aufgrund ihres dörflichen Ursprunges gliedert sich die Ortsmitte in das Obere Dorf (Ludwigsweg) - das Untere Dorf (Mühlplatz) und die Höfe bei der Kirche mit der Heilig-Georgswald. Als landschaftstypische Siedlung war sie in ihrer Bauungsstruktur durch Bauernhöfe mit Stallanlagen und Scheunen geprägt. Die ländliche Gliederung ist in der Ortsmitte noch heute erkennbar (s.a. Bestandsaufnahme). Folglich hat sich ihre Nutzungsstruktur bis zum wirtschaftlicher und administrativer Zentrum der Gemeinde Grünwald gewandelt. Neben dem

- Seite 8 -

Kalibus und dem Hungerhaus finden sich hier verschiedene gastronomische Angebote sowie kleinere und größere Läden.

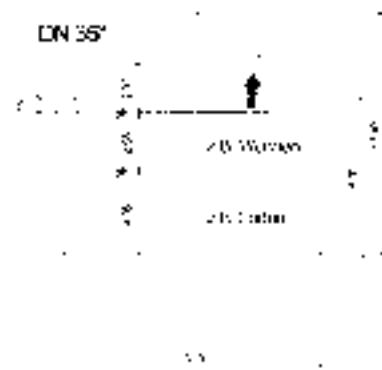
In den Teilbereichen Südliche Mündlung und Teufel Straße hingegen haben sich großflächigere, gewerbliche Nutzungen entwickelt. In der Südlichen Mündlung Straße sind im Laufe der Zeit und mit st. abne überprüfelter Planung gestumpfte Bänken und zum Teil ein-stöckige Betriebe (z.B. Tankstellen sowie Nutzungen, die von einer hohen Verkehrsfräquenz abhängig sind (z.B. Drive-in-Restaurants, Tankstellen und Autoläden) entstanden. Im Gegensatz hierzu handelt es sich bei der gewerblichen Bebauung anderer Teiler Straßen um eine einheitlich geplante und maßstabgerechte Gewerbenutzungen die selbständig von großen Unternehmen in Anspruch genommen wird. Diese einheitliche Bebauung belastet die umliegenden Wohnnutzungen nicht.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen den Nutzungsstrukturen der Ortsmitte und der Teilerbereiche und tragen deren Aufgabe näher an die Geschosshöhen bzw. die Wand- und Lufthöhen Rechnung. Diese bewegen sich bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 8,00 m Wandhöhe und 12,00 m Lufthöhe.

Beispiel eingeschossiger Baukörper



Beispiel zweigeschossiger Baukörper



Seite 16

Die jetzt festgesetzten Höhen entsprechen ganz überwiegend dem Bestandniveau in allen drei Teilgebieten. Die Ortsgestaltungssatzung greift daher in der Bestand nur in sehr geringem Umfang ein. In diesem Sinne betroffen sind in erster Linie „Ausreißer“ bzw. von der Eingriff aus die Sicht der Umgebung verhältnismäßig ist. Zunächst bezieht der Bestimmungssatz der betreffenden Höhen überholt. Auf Länge nicht werden sich, aber nach diese Ausreißer in die ortsgestaltungssatzung zwecks anzulegen.

4.1.2 § 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

4.1.2.1 Festsetzung der max. Baukörperlänge

Unwohl der Größe gering fast Länge beschränkt ist, vor allem die Behauptung den Zweck einer lockeren Baustruktur. Dies ist, trotz der teilweise großen Baukörperlängen, auf die sehr großen Grundstücke zurückzuführen, auf die dadurch entstehende Vorgärten und Freiflächen.

Dennoch ist auch im vorliegenden erkennbar, dass das generelle Ausmaß der maximalen Baukörperlänge nach § 12.1.1 BauNVO (max. 50 m Baukörperlänge bei offener Bebauung), in Verbindung mit der Verkettung von Haupthauskoppeln nach Nebenschieben teilweise zu überhöhten Straßenniveaus und der damit verbundenen Verengung des privaten Grenz entlang der öffentlichen Straßen führt.

Auch im Teilgebiet „Sonnbad“ wird das Ortsbild durch eine sehr lockere, durchgehende Bebauungsstruktur charakterisiert. Zwar sind die Grundstücke wesentlich kleiner, jedoch hält sich die Baustruktur zu den Maßstäben der Grundstücke und ist meist aus einem Raum für Haupt- und Nebengebäude, öffentlichen Straßen.

Maßstabebene weisen hier vor allem die „Überhöhten“ die Maßstäblichkeit, die den Aufbau zur Bebauung voraussetzt stellen. In städtebauliche Strukturen wird durch geringe Grundstücksgrößen und eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauungen, Vorkantenteile sind auch Behälter bzw. Mehrfamilienhäuser zu finden.

In beiden Teilgebieten stellen Konflikte die Anwendung der – trotz verschärfter Maßstäbe –, beiden Teilgebieten die offene Bauweise gemein.

Die Festsetzung entspricht der Besonderheit beider Teilgebiete und lässt zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes eine Mischung der Baukörper vorzuziehen. Dies erscheint ortsgestaltungssatzungsmäßig zumal nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Grünwald) in den genannten Bereichen ohnehin Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig sind. Deswegen ist auch diese Regelung aus der Sicht der Gemeinde vor dem Hintergrund der herangezogenen zu wachsenden Eigentümerinteressen im Einklang der angestrebten Ziele der Satzung verhältnismäßig.

In der Ortsmitte sind gewisse Baukörperlängen vorzuziehen. Zum einen ist dies historisch begründet durch die einmaligen, natürlich geformten Häuser, die aufgrund ihrer archaischen Wohnbauart. Zum anderen sind die ehemaligen Hofstrukturen, insbesondere mit gewerblichen Nutzungen geteilt, die ebenfalls größere Baukörper benötigen.

Seite 11 -

Deshalb gilt die Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe nicht für die Ortsmitte und ebenfalls nicht für die Teilbereiche Südliche Münchener Straße und Straße Zielhubers. Die Fronten der Objekte in den Teilbereichen als öffentlich-rechtlich abschließliche Zonen der Gemeinde durch entsprechende gestalterische Festsetzungen zu erhalten und zu stärken.

4.1.2.2 Trauf- und Firstlinie

Die Festsetzungen zur Anordnung der Firstlinie sowie zur Ausbildung einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie entsprechen der historisch gewachsenen Baustruktur und damit dem bestehenden Ortsbild. Dennoch soll eine First entlang der Eingrenzung eines Gebietes und nicht nur dazu angeordnet werden (siehe z.B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude). Dies führt zu einem angemessenen Proportionen des Daches in Bezug auf den Gebäudesquadratmaß.

Die Ziele in diesem Bereich werden in der Vergangenheit auf Grund des heute deutliche Beförderungsmaßnahmen festgestellt, die ortsgestalterisch nicht herbeizuführen waren.

Durch die Festsetzung einer durchgehenden First- und Trauflinie sollen den Beförderungsmaßnahmen entgegenwirken und sichergestellt werden, dass ein Dach als Gebilde zusammenhängen werden kann und nicht in Einzelteile zerfällt. Es soll verhindert werden, dass durch willkürliche Versäufelung der First- und Trauflinie die Dachform, die Geschosshöhe des Gebäudes und die Stellung des Gebäudes verändert werden. Eine klare Trennlinie zwischen Hauptkörper und Dach soll erkennbar bleiben.

Quergabeln sind einstufige Gebilde, weshalb sie die Trauflinie durchbrechen dürfen. Sie müssen eine Lastfläche unternehmen, wenn sie sich dem Hauptkörper anreihen sollen. Das wiederum wird durch die Regelungen zur Dachgestaltung (§ 5 der Satzung) geregelt.

Die Anzahl wird auf einen Quergabel je Gebäudeseite beschränkt, um die Gestaltung des Hauptgebäudes nicht auf die den untergeordneten Bauteile die Gestaltung des gesamten Gebäudes dominieren.

4.1.3 § 5 Dachneigung, Dachgestaltung, Firststock

4.1.3.1 Dachform Gieselsberg und Grünwald

Die Gestaltung der Gebäude des Gieselsbergs hat teilweise auch Grünwalds, besonders im Bereich der Dachgestaltung sehr vielfältig ausgeprägt. Abundant entsteht ein abwechslungsreiches Bild das vom Oberboden, Mittelbereich, ist und dem die Gemeinde Grünwald mit ihren Ruf als ruhendliche Wohnstandort verleiht.

Indirekte gestaltungshilfen die grundstücksweise Realisierung über mehrere der langen Zeitraum zu sehr unterschiedlicher Dachformen und unterschiedlichen Qualität ansprechen die Gestaltung.

Die Teilgebiet „Grünwald“ eine eine Besiedlung überwiegend quartiers- bzw. gebietsweise voran. In so genannten „Clustern“ entwickelt sich eigenständige, abgeschlossene Bereiche, ohne zeitlich und räumlich miteinander in Verbindung zu stehen. Diese Bereiche sind zwar in sich

- Seite 12 -

relativ einheitlich ausgeführt, dennoch bestehen Unterschiede von Quartier zu Quartier und zu „financierter“ Bebauung zwischen den jeweils räumlich angrenzten Quartieren.

Hierwegen verzichtet die Ortsgestaltungssatzung auf die Besetzung bestimmter Dachformen mit der Festbeschreibung „enger Grenzen“ bezuglich der Dachneigung, in den Teilgebieten Griesgastberg und Grünwald. Sie folgt damit auch der Belangen von Grundstückseigentümer, Reclam- und Verhältnismäßigkeit in Eigentumspositionen – vor allem in 15-stückigen – so weit, wie es möglich sein werden.

4.1.3.2 Dachform Ortsmitte

Die Ortsmitte, als der lichte Ursprung der Gemeinde Grünwald, ist bezüglich der Dachformen eher über- als die Teilgebiete Griesgastberg und Grünwald ausgeprägt. Die Dachform der Gebäude folgte hier eher zu meist landwirtschaftlichen Nutzungen, aber auch die wenigen Gebäude – zumeist in Form von Ausflugs-Lokalitäten – waren seit der Aufhebung der Straßengrenzen im Jahre 1910 vorzufinden. Zusammenfassend können daher folgende Merkmale, wie oberflächige Sandel- und Waldfächer- als die für die Ortsmitte typischen Dachformen bezeichnet werden. Sie werden zur Erhaltung und Entwicklung der Eigenart des Teilgebietes festgesetzt.

Die vorübergehenden zweigeschossigen Bauformen der letzten Zeit werden nicht als prägend angesehen und sollen nicht zur Grundlage der Ortsbildgestaltung gemacht werden. Die größere Mittelgeschossigkeit, als in den Teilgebieten Griesgastberg und Grünwald, reagiert auf die Engpass- und Überdeckungs-Lösungsform, die Landesformung folgt den historischen Vorbildern, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Teilgebietes sicherzustellen.

4.1.3.3 Ausschluss von Dacheinschnitten und Laternenmächtchen

Dacheinschnitte (negative Dächer) werden ausgeschlossen, weil sie keine traditionelle Form der Dachgestaltung in Grünwald darstellen und daher nicht typisch für das Ortsbild sind. Außerdem liegt die notwendige Breite für mittelschwere Dacheinschnitte über das Maß der zulässigen Dachüberstände hinaus, was einen zu starken Eingriff in die Gestaltung der Dächer bedeuten würde (s. a. D. 4.1.3.4.1).

Laternenmächtchen werden ausgeschlossen, da diese Dachform im Gemeindefreizeitsraum vorzufinden und daher typisch für das Ortsbild ist. Übersetzung wird diese Dachform von der Gemeinde als gestalterische Zielvorgabe für die künftige Entwicklung Grünwalds eingestuft.

Soweit diese Dachformen als Bestandteile bestehender vorzufinden sind, ist die Gemeinde das Einhalten der aufgeführten ortsgestalterische Zielvorgaben, deren Einhaltung entgegenzusetzen werden soll. In diesem Fall müssen die Eigentümer/Inhaber/Entwickler der Belangen von Ortsbildverträglichen Bauentscheidungen zu akzeptieren.

4.1.3.4 Dachaufbauten

Im Gegensatz zur Einflügel-Besetzung der Dachformen werden die Festsetzungen zu Dachaufbauten präziser formuliert. Ziel ist es, dass ein Dachaufbau unabhängig von der gewählten Dachform – eindeutig, als eigenständiges und als eine neue Ganzes ablesbares und dominierendes Gestaltungselement (s. Festsetzung, 4.1.3)

Seite 13

Dachtraufen sind nur als Größe oder Orientierungswert des Dachtraufens sind, die typisch für das Ortsbild Grünwalds sind. Sie sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da aus konstruktiven Gründen bei niedrigeren Dachneigungen überproportionale Dachaufbauten bezogen auf das Hauptdach des Gebäudes entstehen.

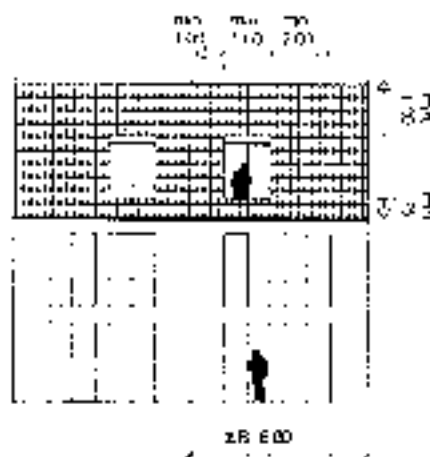
Dachtraufen sowie Dachflächenfenster müssen sich in Höhe, Breite und Anzahl funktionsmäßig an die Dachfläche anpassen, damit die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder aufwendig gemacht wird. Dabei ist sich die Gemeinde der Schwierigkeit bewusst, die sich aus dem Maßstabanschluss des charakteristischen Erbguts ergibt. Sie hat die Anforderung aber noch als Linienschiebung bestimmt. Im Kern geht es darum, dass auch bei den Dachtraufen und bei der Anordnung von Dachflächenfenstern die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden. Es soll damit verhindert werden, dass die Dachflächen durch Dachtraufen- und Dachflächenfenster „zerstückelt“ werden.

Insoweit als dem jeweiligen Grund muss der Abstand von Giebeln, Querriegeln sowie von Dachflächenfenstern untereinander mindestens 1,00 m betragen. Darüber hinaus dürfen sie nicht aneinandergelagert werden, damit die Anordnung der genannten Elemente die Gestaltung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt oder unkenntlich macht.

Giebeln, Querriegel und Dachflächenfenster müssen sich dem Hauptdach in Bezug auf die Lage und Größe unterordnen, weshalb Mindestabstände zu Fläche, Umfang und Last sowie eine maximale Breite von Giebeln festgesetzt werden.

Die Summe aller Dachausbauelemente einschließlich von Dachflächenfenstern wird beschränkt, damit die Gestaltung des Hauptdaches nach Freidorn in der Höhe prägnant bleibt.

Grafik zu Gaubengestaltung



4.1.3.5 Kniestock

Die Beschränkung der maximalen Kniestockhöhe besetzt, dass die Proportionen und insbesondere das Verhältnis von Wandhöhe zu Dach, der traditionellen Bauformen und dem zum weitestgehend vorhandenen und dem für die Zukunft angestrebten Ortsbild bezogen auf die Gestaltung der Gebäudefronten entsprechen. Darüber hinaus sei aus historischen Gründen durch die Beschränkung der Voraussetzung, darin geschaffen werden, dass Dachflächen die Traufhöhe nicht zu übersteigen müssen (s. Dachaufbauten).

4.1.3.6 Nutzung der Solarenergie

Die Nutzung der Solarenergie durch Solarsollektoren und Photovoltaikanlagen soll durch gestalterische Lenkungen geregelt werden, damit die Anlagen die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

Deshalb sind die Anlagen allgemein zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert werden. Wenn sie an der Dachfläche aufgestellt werden sollen, können sie nur dann anlagenweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung dafür entgegenstehen. Ob solche besonderen Gründe vorliegen, ist jeweils bezogen auf das konkrete Bauprojekt zu prüfen.

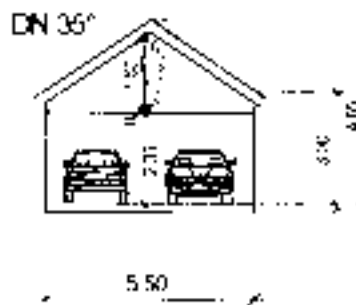
4.1.4 § 6 Nebengebäude, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen

4.1.4.1 Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen

Eine Beschränkung der maximalen Wando- und Firsthöhen von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen gewährleistet, dass solche Anlagen der Hauptgebäude untergeordnet und bezüglich ihrer Größe und Proportionen ins Orts- und Straßenebild einfügen.

Die maximal zulässige Dachsteigung ist nach Teilgebieten gegliedert und die Gestaltung dieser Anlagen an die der Hauptgebäude anzupassen.

Schemaschnitt
Garage



- Seite 13 -

4.1.4.2 Art und Umfang der Dachfenster

Die Festsetzung zu Art und Umfang der Dachfenster soll im Zusammenhang mit den vorgenannten Festsetzungen den Charakter der Garagen, Nebengebäude und untergeordneten Nebenanlagen als solche unterzeichnen. Die Anlagen sollen sich nicht durch eine übermäßige Dachgestaltung in den Vordergrund stellen. Die Beschneidung mit liegende Dachfenster verhindert eine Übertragung der Dächer der Garagen, Nebengebäude und untergeordneten Nebenanlagen auf die Dachflächen und schafft mit einer Mindesthöhe ein gestalterisches Linienelement.

Die maximal zulässige Gesamtsumme der Flächen aller Dachfenster einer Anlage (d.h. ein) das erstreckt unmittelbar vom Belichtungsfeld von 1,00 x 0,60 m kann auf mehrere Gebäudeseiten oder -dächer verteilt werden. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass in der Regel auch größere Gebäude oder zusammenhängende Gebäudegruppen ausreichend belichtet werden können.

5 ZUFahrTEN, ABGrAbUNGEN, EINFRIEDLUNGEN, LEITUNGEN

5.1 § 4 Zufahrten

Durch die Festsetzung einer Begrenzung der Zufahrten bei Tankstellen bzw. angebotener Garagen soll verhindert werden, dass es in diesen Läden zu einer Addition befestigter Flächen und Durchdringung zu einer Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung kommt. Durch die Festsetzung werden zu lange, nicht beplante Abschnitte im Straßenraum vermieden. Somit bleibt ein begrenzter zentraler öffentlicher Raum auch bei einer hohen Verkehrsintensität erhalten.

Die Festsetzung der Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen und Garagenzuleitern einschließt die in diesem Zusammenhang festgesetzten Pflanzengürtel zwischen Laubbäume soll verhindern, dass sich großflächige unempfindliche Flächenregale auf dem Ursprungsweissen.

5.2 § 8 Abgrabungen

5.2.1 Veränderung des natürlichen Geländes

Die Ergänzung der Festsetzungen zu Vorgärten aus den den genannten Hindernis zum Schutz der natürlichen Landschaft und der bestehenden Topographie sind Abgrabungen und Aufschüttungen allgemein unzulässig. Eine Ausnahme stellen die für die Abwasserentsorgung notwendigen Geländewerfungen dar. Mit dieser Regelung wird aus der Sicht der Gemeinde gleichzeitig dem Belang eines heimischen Naturschatzes - gleichsam als Nebenwirkung - Rechnung getragen.

Die Festsetzung soll die bestehenden Grün- und Freizeitanlagen und in ihrer gestalterischen Bedeutung für das Orts- und Straßennetz bewahren. Die Prospektoren der Gebäude sollen in Bezug zum Gesamten Gelände stehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich in das optische Wahrnehmung und Einklang mit der Gesamtsituation befinden.

- Seite 10 -

5.2.2 Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sich das Maß der Abgrabung nicht negativ auf die Geländegestaltung bzw. die Wahrnehmung des Gebrautes (Gebäudehöhe) auswirkt. Ebenso wenn es die Begründung von öffentlichem Straßenraum zur Nachteil der Straßenraumgestaltung in Minderentschärfung gezogen werden.

Aus diesen Gründen werden die Gebrausebenen, an denen das Gelände ausfallweise abgegraben werden darf sowie die Ausformung der Abgrabungen (in absoluten Zahlen und in Bezug auf die Gebäudehöhen) beschränkt. Darüber hinaus sind aus Gründen des Nachbarschutzes bzw. der dortigen Bepflanzung und der vorhandenen Eintragslagen ein Mindestabstand zu den seitlichen sowie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen einzuhalten, zudem soll aus gestalterischen Gründen der Bezug des Geländes zu benachbarten Gebraute mit dem eigenen Grundstück an allen Grundstückswandungen wahrnehmbar liegen.

5.3 § 9 Einfriedungen

Den Einfriedungen kommt als Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum in gestalterischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Sie können daher eine entsprechende Gestaltung (mischrand oder offen) wählen, aus dem Orts- und Straßenbild unregelmäßig aufsteht. Darüber hinaus können sie entsprechend ihrer jeweiligen Formaler oder architektonischer Ausprägung als Bestandteil oder als Freizeitelement bezogen auf das Baugrundstück wahrgenommen werden.

Die Festsetzungen sollen eine in Form, Höhe, Material und Farbe sowie einer zwecklichen Ausführung für die Gebrauteffort und die Straßensituationgestaltung abzustimmte Gestaltung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sich in ihrer Gestaltung wie entsprechende Einfriedungen im Straßenumfeld verhalten werden. Hinsichtlich des Orts- und Straßensichtbildes typische und für die Zukunft geeignete Materialien (z.B. Stacheldraht) sind allgemein anzufordern.

Darüber hinaus sind bestimmte Einfriedungsformen (Mauer und Wand) nur die Höhe von Einfriedungen nach Staats- und Kreisstraßen sowie nach Wohnstraßen geregelt. Dies soll dem zweckmäßigen Schutzbedürfnis entlang öffentlicher Straßenräume mit der räumlichen Qualität bezogen auf die Straßenraumquerschnitte Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde ist sich in dieser Zusammenfassung des Zustandes bewusst, dass schon heute zahlreiche Einfriedungen durch unzureichende Anforderungen nicht gerecht werden. Sie versteht die Regelung ausdrücklich als Anreiz und nicht als Zwang. Den nach zu tragenden Förderwirkungen sei für die Zukunft ausdrücklich entgegenwirken. Die Gemeinde ist dazu berechtigt, eine solche Zusatz zu setzen.

5.4 § 10 Forderungen

Die Übertragungsmittel (sonstigen Art) (Elektronik, Stromanversorgungsanlagen) sind unterirdisch zu verlegen, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Seite 17

6 SCHLIESSBESTIMMUNGEN

6.1 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind nur zulässig, wenn:

- 1) dies für Bauverträge mit besonderer Nutzungszweck (gewerblich genutzte bauliche Anlagen, Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist,
- 2) die Ausführung dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Platzbildung wurde,
- 3) dies aus besonderen Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist und, wenn die Abweichung auch unter Wahrung sachlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei können die Ausnahmen mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

Somit kann die Satzung auch auf Unvorhersehbarere Platzbildungen reagieren. Insbesondere den Interessen der Allgemeinheit und nachbarschaftlichen Interessen nach die Berücksichtigung der Bau- und Ortsbildgestaltung meist nicht acht gelassen werden. Die Abweichungen können von der Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis mit der Gemeinde zuzulassen oder gefordert werden.

Die Gemeinde ist sich dabei des Umstandes bewusst, dass eine Abweichung häufig von der Anforderung der Bauaufsichtsbehörde nicht möglich ist. Sie hat die Regelung jedoch deswegen für einpeilendes Recht vereinbart, weil die tatsächlichen Voraussetzungen für eine solche Abweichung eingetretener und bereits bestimmt verfasst sind. Eine willkürliche Handhabung ist damit ausgeschlossen.

Erfolgreich lassen ergäbe die Regelung auch ohne die Möglichkeit abweichender Aufzeichnungen über einen Sinn und ist auch in dieser Form vor der Gemeinde ausdrücklich genehmigt.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayVerf mit einem Bußgeld von bis zu fünf Euro, das seine Laufzeit geahndet werden.

6.3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7 ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

Die hier vorgeschlagene Gestaltung des Straßens und Ortsbildes und der baulichen Anlagen, des Vorhandenseins von Grünflächen und Spielplätzen und deren Gestaltung beruhen ganz erheblich auf dem Gemeinwohl. Nach Auflassung der Gemeinde zeigte sich in der Vergangenheit, dass die abgeregelter Anforderungen der Bayerischen Bauordnung nicht ausreichen, um der Interessen der Allgemeinheit im vergangenen Sinne gerecht zu werden. Mit dieser Satzung will die

- Seite 15 -

Gemeinde die erkannten Defizite beheben und deren Verantwortung für das Utlis, Straßens und Landschaftsbild gerade wasser- und freizeitsport im Einzugsbereich insoweit auf die Anlagen zu dieser Begründung verwiesen werden.

Außerdem ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass sie mit dieser Satzung getroffenen ortsgestaltungsspezifischen Regelungen eine Inhalts- und Selbstzweckbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 iVb. bewirkt. Inhaltsbestimmungen und Beschränkungen des Eigentums sind nur gerechtfertigt, wenn auf sie ein geregeltes Nachverhältnis hin gerichtet und in ihrer Ausgestaltung selbst sachgerecht sind. Die Gemeinde sieht sich deswegen in der Verpflichtung, bei der Bestimmung des Eigentums die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen der Grundstückseigentümer in angemessenerem Verhältnis zu bringen.

In Abwägung aller Belange – und insbesondere der Interessen derer, die durch die Umstände der vorliegenden Satzung für eine in diesem Sinne gewünschte aber auch geübene Lösung – ist beachtet zu sein, insbesondere in der Anlage dokumentierten Bestandsaufnahme des ortsgestaltungsschweren „status quo“. Außerdem darauf hat die Gemeinde nachsichtig unterstellt – einen Maßnahmepaketplan erarbeitet, um gestalterischen Fehler/Wedlungen entgegenzuwirken. Hierbei hat sich gerade in dass sich die Ziele der gesteckten Ziele mit Rücksicht – gerade – auf die Belange der Grundstückseigentümer zu erreichen lassen. Besonders zu bedenken war daher dass Eingriffe in ausgeübte Nutzungen möglichst zu vermeiden werden sollen. Zwar hat ein solcher Eingriff durch eine Ortsgestaltungssatzung grundsätzlich als rechtmäßig nicht zulässig. Das macht ihn aber nicht unbefuglich. Im Gegensatz hat die Gemeinde der Auffassung, dass gerade weil keine Entschädigungsansprüche begründet werden, besondere Anforderungen an solche Eingriffe zu stellen sind. Es wiegen für die betroffenen Eigentümer, besonders schwer, das mit der dazu, dass sich die Gemeinde unverhältnismäßig einschneidender Regelungen enthalten hat. Die in dieser Satzung getroffenen Bestimmungen beschränken sich deswegen auf das was der Sache der Gemeinde unter ersparten eben Gesichtspunkten und lässliche.

Die für die jeweiligen Einzelregelungen strebenden Ziele sind vornehmlich im Einzelnen dargestellt. In jedem Einzelfall hat die Gemeinde geprüft, ob auch der vorhandene Baubestand unter die Satzung subsumiert werden kann. Das ist ganz überwiegend – abgesehen von ortsgestaltungsschweren „Ausreißern“ – der Fall. Lediglich – hat nicht bestanden – Sonderfällen kann aber die Abweichungsregelung in § 11 Rechnung getragen werden. Dies gilt insbesondere dann, falls die Umsetzung der Satzung in besonderer Weise gegen Einzelinteressen eine unbillige Härte zu Folge hätte.

Zusammenfassend hat die Gemeinde diese Ortsgestaltungssatzung für eine ab – über nach ausgeübte sein lassen.

Grünwald, den 31. Juli 2012

.....
Ulrich Neuss
1. Bürgermeister

Anlage 5

Garagen- und Stellplatzsatzung
der Gemeinde Grünwald



vom 12. Januar 2008

Gemeinde Grünwald



GARAGEN-UND STELLPLATZSATZUNG

Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich	2
§ 2	Anzahl der Garagen und Stellplätze	2
§ 3	Gestaltung der Garagen und Stellplätze	3
§ 4	Ausnahmen	3
§ 5	Ordnungswidrigkeiten	3
§ 6	Inkrafttreten	3

Die Gemeinde Grünwald erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 587) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige, verfahrensfrei gestellte sowie verfahrensfreie Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 47 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen oder der Ortsgestaltungssatzung Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.
- (2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.
- (4) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

vom 12. Januar 2008

- 3 -

§ 3 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

- (1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen biologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden.
- (2) Anlagen für Garagen und Stellplätze sind einzugrünen.

§ 4 Ausnahmen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 2 u. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Grünwald erteilt werden oder im Falle von verfahrensfreien Vorhaben direkt durch die Gemeinde nach Art. 63 Abs. 3 S. 1 BayBO.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Grünwald, 21.12.2007

Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln und im Isaranzeiger am 11.01.2008. Diese Satzung gilt ab dem 12.01.2008.

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS - GaStS) der Gemeinde Grünwald in der ab 12.01.2008 gültigen Fassung

Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1 GaStS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon für Besucher
1.0 Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser bis 120 m ² WF	1 St./Wohneinheit (WE)	
	Einfamilienhäuser größer als 120 m ² WF	2 St./WE	
	Einliegerwohnung in Einfamilienhaus	1 St./WE	
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 120 m ² WF	1 St./WE	10 %
	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 120 m ² WF	2 St./WE	10 %
1.3	Wochenendhäuser	1 St./WE	
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 B, jedoch mind. 3 St.	75 %
1.5	Schwesternwohnheim	1 St./3 B, jedoch mind. 3 St.	10 %
1.6	Studentenwohnheim *)	1 St./3 B, jedoch mind. 3 St.	10 %
1.7	Arbeitnehmerwohnheime *)	1 St./3 B, jedoch mind. 3 St.	20 %
1.8	Altenwohnungen *)	1 St./2 WE, jedoch mind. 3 St.	75%
1.9	Altenwohnheime	1 St./6 WE, jedoch mind. 3 St.	75%
1.10	Altenheime	1 St./10 B, jedoch mind. 3 St.	75%
1.11	Pflegeheime	1 St./8 B	75%
2.0 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 St./30 m ² HNF, jedoch mind. 1 St.	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen usw.)	1 St./25 m ² HNF, jedoch mind. 2 St.	75 %
3.0 Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 St./35 m ² VF, jedoch mind. 2 St. je Laden	75 %
3.2	Einkaufszentren, SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittel-Sortiment	1 St./20 m ² VF	75%
3.3	Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte	1 St./10 m ² VF	90 %
3.4	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	1 St./60 m ² VF	75 %
4.0 Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportgaststätten)			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./5 Sitzplätze (SP)	90%
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	1 St./7 SP	90 %
4.3	Gemeindekirchen	1 St./25 SP	90%
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung bzw. mit großem Einzugsbereich	1 St./15 SP	90 %
5.0 Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze z. B. Trainingsplätze	1 St./250 m ² SpF	--

vom 12. Januar 2008

5.2	Sportplätze mit Sportstadion mit Besucherplätzen	1 St./250 m ² SpF zusätzl. 1 St./12 BP	--
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 St./50 m ² HF	--
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 St./50 m ² HF zusätzl. 1 S1. je 12 BP	--
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./250 m ² GF	--
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 St./10 Kleiderablagen	--
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen zusätzl. 1 St./12 BP	--
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 St./Spielfeld	--
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 St./Spielfeld zusätzlich 1 St./12 BP	--
5.10	Minigolfplätze	6 St./Minigolfanlage	--
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 St./Bahn	--
6.0 Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 St./10 m ² GRF und 1 St./20 m ² FSF, soweit die FSF die GRF übersteigt	75 % --
6.2	Biergärten	1 St./15 m ² FSF	95 %
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./2 Zimmereinheiten; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zu- schlag nach 6.1, 6.2 oder 6.3	75 % --
6.4	Motels	1 St./Zimmereinheit	95 %
6.5	Jugendherbergen	1 St./10B	75 %
7.0 Vergnügungsstätten			
7.1	Spielhallen	1 St./20 m ² HNF, jedoch mind. 3 S1.	90 %
7.2	Diskotheken	1 St./5 m ² GRF	90 %
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./7 m ² GRF, jedoch mind. 3 S1.	90 %
8.0 Krankenhäuser			
8.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Uni-Klinik, Spezialkliniken, Privatkliniken)	1 St./3 B	60 %
8.2	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten	1 St./3 B	25 %
9.0	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
9.1	Grundschulen, Hauptschulen	1 St./30 Schüler	--
9.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen,	1 St./25 Schüler,	--
9.3	Förderschulen (früher Sonderschule f. Behinderte)	1 St./15 Schüler	--
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./3 Studierende	10 %
9.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 St./25 Kinder, jedoch mind. 2 St.	10 % --
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St./15 Jugendliche	--
10.0 Gewerbliche Anlagen			
10.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 St./50m ² HNF oder je 3 Besch.	30%
10.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 St./80m ² HNF oder je 3 Besch.	--
10.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	8 St./Wartungs- u. Reparaturstand	--
10.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 St./Pflegeplatz	--
10.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 15 Pkws	--
10.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St./Waschplatz	--
11. Verschiedenes			
11.1	Kleingartenanlagen	1 St./3 Kleingärten	--
11.2	Friedhöfe	1 St./1.500m ² GF, jedoch mind. 10 Stellplätze	--

vom 12. Januar 2008

Erläuterungen:

*) Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zu erfolgen.

B	Bett
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)
GF	Grundstücksfläche
GRF	Gastraumfläche nach GastBauV (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z. B. Tanzen ...) bestimmt sind)
HF	Hallenfläche
HNF	Hauptnutzfläche nach DIN 277
SP	Sitzplatz
SpF	Sportplatzfläche
St.	Stellplatz
VF	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung

Anlage 6

Baumschutzverordnung
der Gemeinde Grünwald



vom 28. September 2004

Ortsrecht der Gde. Grünwald

BSV 120

**Verordnung
der Gemeinde Grünwald
über den Schutz des Bestandes an Bäumen
(Baumschutzverordnung, BschVO)**

vom 28. September 2004, in Kraft getreten am 01. November 2004
(GrüABl. Nr. 42 vom 15.10.2004)

Änderungen: 16.05.2013, in Kraft getreten am 24.05.2013;
(GrüABl. Nr. 21 vom 23.05.2013)

Aufgrund von Art. 12 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 Nr. 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975) erlässt die Gemeinde Grünwald folgende

Verordnung:

**§ 1
Schutzgegenstand und Geltungsbereich**

Der Bestand an Bäumen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Grünwald wird geschützt.

**§ 2
Schutzzweck**

Der Bestand an Bäumen wird geschützt, um eine angemessene, innerörtliche Durchgrünung zu gewährleisten, das Ortsbild zu beleben, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern sowie schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern.

**§ 3
Verbote**

- (1) Es ist verboten, lebende Bäume zu zerstören oder ohne Genehmigung der Gemeinde Grünwald (im Folgenden Gemeinde genannt) zu entfernen oder zu verändern. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen im Sinne von § 6, welche die Maße nach § 4 Nr. 3 nicht erreichen.
- (2) Ein Entfernen liegt insbesondere vor, wenn Bäume gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder deren Wurzeln gekappt werden.
- (3) Ein Zerstören liegt insbesondere vor, wenn Maßnahmen (mit Ausnahme von fachgerechter Sanierung) vorgenommen oder Zustände aufrecht erhalten werden, die zum Absterben der Bäume führen oder diese nachhaltig schädigen.
- (4) Eine Veränderung liegt insbesondere vor, wenn an Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen nachhaltig beeinträchtigen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern. Ein Verändern liegt auch dann vor, wenn die Baumkrone um mehr als 20 % reduziert wird und wenn Baumpfleßmaßnahmen entgegen den Richtlinien für Baumpfleß und Baumsanierung durchgeführt werden.
- (5) Unter die Verbote des Absatzes 1 fallen auch Einwirkungen auf den Raum (Wurzel- und Kronenbereich), soweit diese Gehölze gefährden. Einwirkungen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere folgende Maßnahmen im Kronentraufbereich (die von der Baumkrone überdeckte Bodenfläche) von geschützten Gehölzen:

Stand: 16.05.2013

- Befestigen der Bodenoberfläche mit einem wasserundurchlässigen Belag,
- Verdichten durch dauerndes Befahren oder Betreten,
- Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Abfällen,
- Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Ausheben von Gräben), Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen,
- Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide), soweit sie nicht für die Anwendung unter Gehölzen zugelassen sind.

**§ 4
Ausnahmen**

Von den Verboten dieser Verordnung bleiben ausgenommen:

1. Nadelgehölze;
2. Obstgehölze mit Ausnahme von Walnussbäumen;
3. Laubbäume, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von 100 cm nicht überschreiten und keine Ersatzpflanzungen sind; bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend.
4. Bäume in gewerblichen Baumschulen und Gärtnereien;
5. der ordnungsgemäße Baumschnitt, der den Bestand erhält;
6. Maßnahmen in Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht auf Gehwegen und Fahrbahnen;
7. Bäume, von denen eine unmittelbare Gefahr ausgeht, wobei die Gefährdung als Nachweis zu dokumentieren und der Gemeinde vorzulegen ist;
8. Gestaltungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen;
9. Maßnahmen zum Bau und zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsnetze nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Ver-/ Entsorgungsunternehmer;
10. Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde oder der Gemeinde zur Erhaltung von Bäumen durchgeführt werden;

**§ 5
Genehmigung**

- (1) Das Entfernen oder Verändern geschützter Bäume ist zu genehmigen, wenn
 1. aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist, oder
 2. die bereits ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird, oder
 3. Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben, oder

1

BSV 120

4. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt durch den bloßen Schattenwurf, bei durch Wurzeln verursachten Bodenunebenheiten oder bei Laubfall in die Dachrinne nicht vor.
- (2) Das Entfernen oder Verändern geschützter Bäume kann im Einzelfall genehmigt werden, wenn
 1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls dies erfordern oder
 2. die Befolgung von Beschränkungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes vereinbar ist, oder
 3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.
- (3) Für die Erteilung der Genehmigung ist die Gemeinde zuständig.
- (4) Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 ist spätestens 4 Wochen vor Durchführung der geplanten Maßnahme unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Gemeinde zu beantragen. Im Antrag sind die betroffenen Bäume nach Art, Stammumfang und Höhe sowie mit einer Skizze der Lage im Grundstück zu bezeichnen. Die Gemeinde kann im Einzelfall die Vorlage von Plänen verlangen und dabei Anzahl, Maßstab und Inhalt festlegen.
- (5) Bei Baumaßnahmen ist dem Antrag ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Es gelten hier grundsätzlich während der Bauzeit die Bestimmungen der DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- (6) Die Entscheidung der Gemeinde ergeht schriftlich. Vor der Entscheidung durch die Gemeinde darf der vorhandene Zustand nicht verändert werden.

§ 6¹

Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung

- (1) Die Genehmigung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Zur Gewährleistung der Erfüllung der Nebenbestimmungen kann eine angemessene Sicherheitsleistung gefordert werden.

Die Sicherheitsleistung bemisst sich nach den Kosten, die für die Anschaffung und Lieferung einer § 6 Abs. 2 entsprechenden Ersatzbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen anfallen würden, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30% der Nettokosten für Anschaffung und Lieferung.
- (2) Insbesondere kann die Auflage erteilt werden, dass auf demselben Grundstück oder, sofern dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar

¹ Fassung gem. GR-Beschluss vom 19.03.2013, in Kraft getreten am 24.05.2013 (GrüAbl. Nr. 21/23.05.2013);

Ortsrecht der Gde. Grünwald

ist, an anderer Stelle durch die Anpflanzung von Bäumen angemessener Ersatz für die eintretende Bestandsminderung geleistet wird.

Die Ersatzpflanzung ist angemessen, wenn der Eingriff in den Baumbestand unter Berücksichtigung der Bedeutung der zur Beseitigung vorgesehenen Bäume für das Landschaftsbild, ihrer Vitalität und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, nach Art und Umfang vollständig ausgeglichen wird.

In der Auflage können Standort, Mindestgrößen, Pflanzenart und Pflanzfristen näher bestimmt werden.

Wachsen Ersatzpflanzungen nicht an, so ist eine erneute Pflanzung vorzunehmen.

- (3) Hat der Eigentümer oder sonstige Berechtigte entgegen dem Verbot des § 3 geschützte Bäume entfernt, zerstört oder verändert, können angemessene Ersatzpflanzungen zum Ausgleich angeordnet werden. § 6 Abs. 2 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.
- (4) Ist in den Fällen der Absätze 2 und 3 eine Ersatzpflanzung nicht möglich oder nicht zumutbar, kann eine Ausgleichszahlung gefordert werden.

Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Kosten, die sonst für die Anschaffung und Lieferung einer § 6 Abs. 2 entsprechenden Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen anfallen würden, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30% Nettokosten für Anschaffung und Lieferung.

Die Ausgleichszahlung ist durch die Gemeinde zweckgebunden für die Neupflanzung von Bäumen und für die Fertigstellungspflege zu verwenden.

§ 7

Vorbehalt anderer Bestimmungen

Unberührt von den Bestimmungen dieser Verordnung bleiben weitergehende Vorschriften in Gesetzen des Bundes- und Landesrechts sowie in Natur- und Landschaftsschutzverordnungen sowie Verordnungen zum Schutz von Landschaftsbestandteilen und Naturdenkmälern.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 52 Abs.1 Nr. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes kann mit Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 3 geschützte Bäume zerstört oder ohne Genehmigung entfernt oder verändert,
 2. entgegen § 6 Abs. 3 eine Anordnung zur Durchführung einer Ersatzpflanzung nicht erfüllt.
- (2) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes kann mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine vollziehbare Auflage nach § 6 Abs. 1, oder 4 nicht oder nicht vollständig erfüllt.
- (3) Die Einziehung von Gegenständen richtet sich nach Art. 53 des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

vom 28. September 2004

Ortsrecht der Gde. Grünwald

BSV 120

**§ 9
In-Kraft-Treten**

Diese Verordnung tritt mit Wirkung zum 1. November 2004 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung zur einstweiligen Sicherung des Baumbestandes der Gemeinde Grünwald vom 18.12.2001, in Kraft getreten am 22.12.2001, außer Kraft.

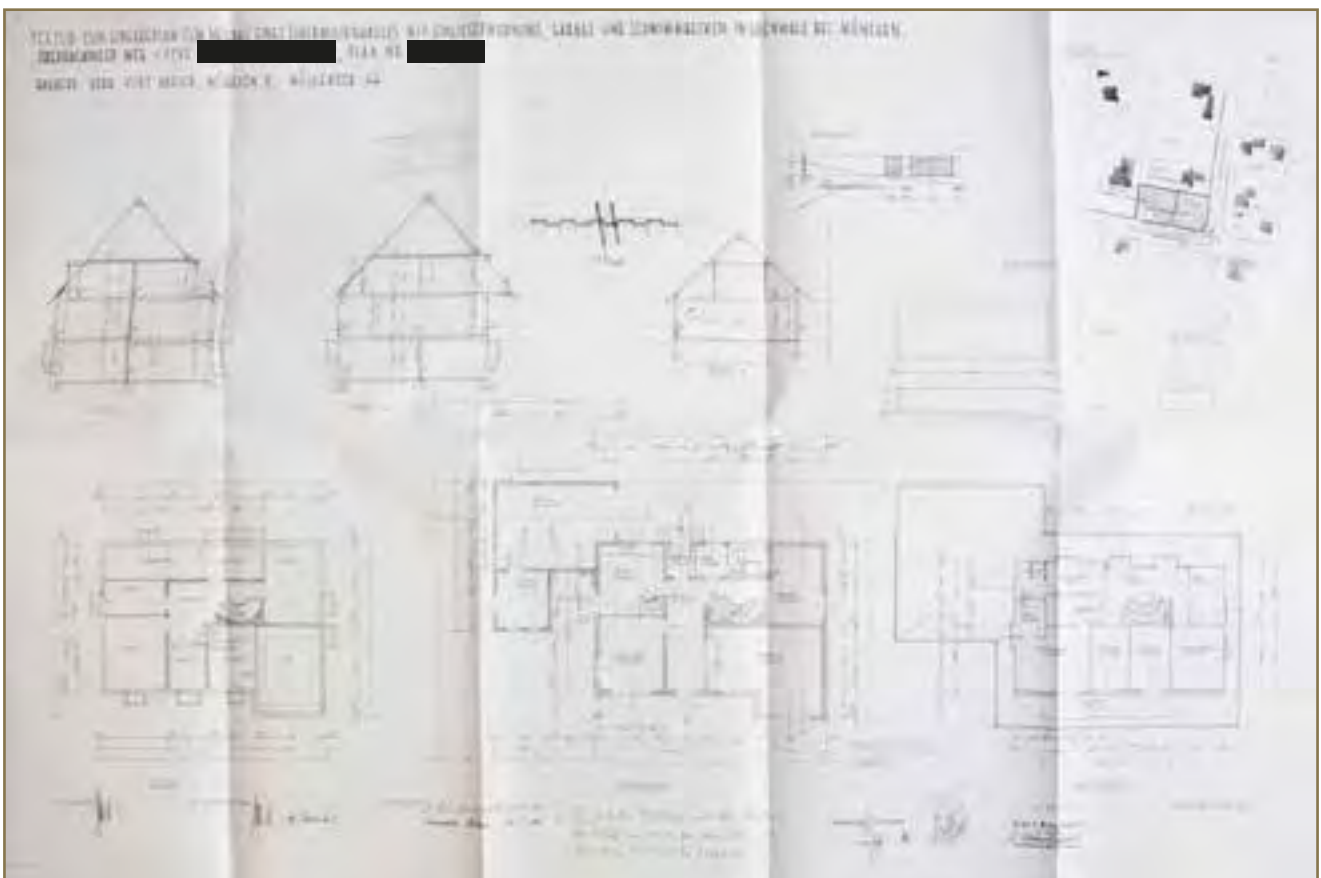
Stand: 16.05.2013

1

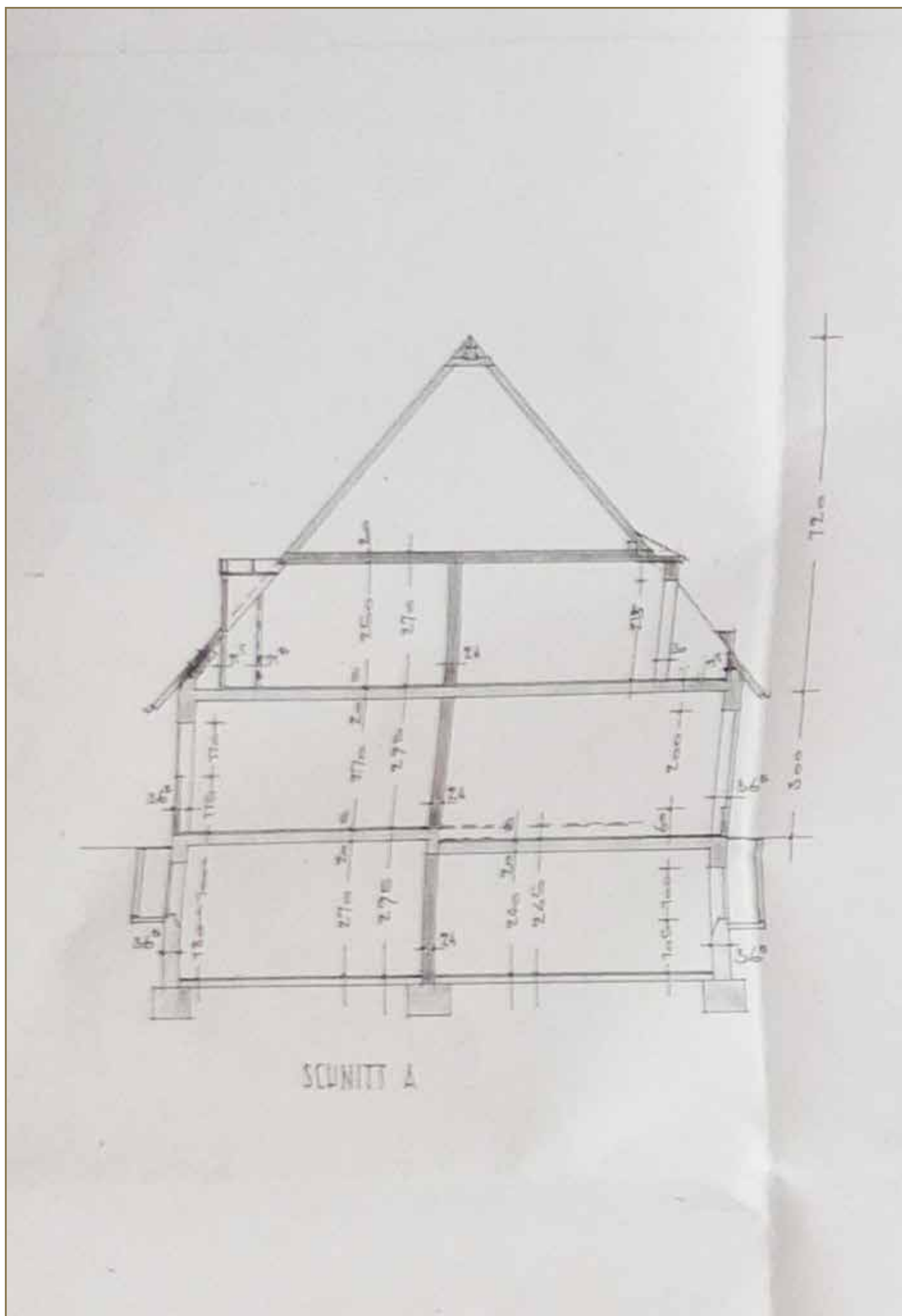
Anlage 7

Planunterlagen für den
vorhandenen Baubestand

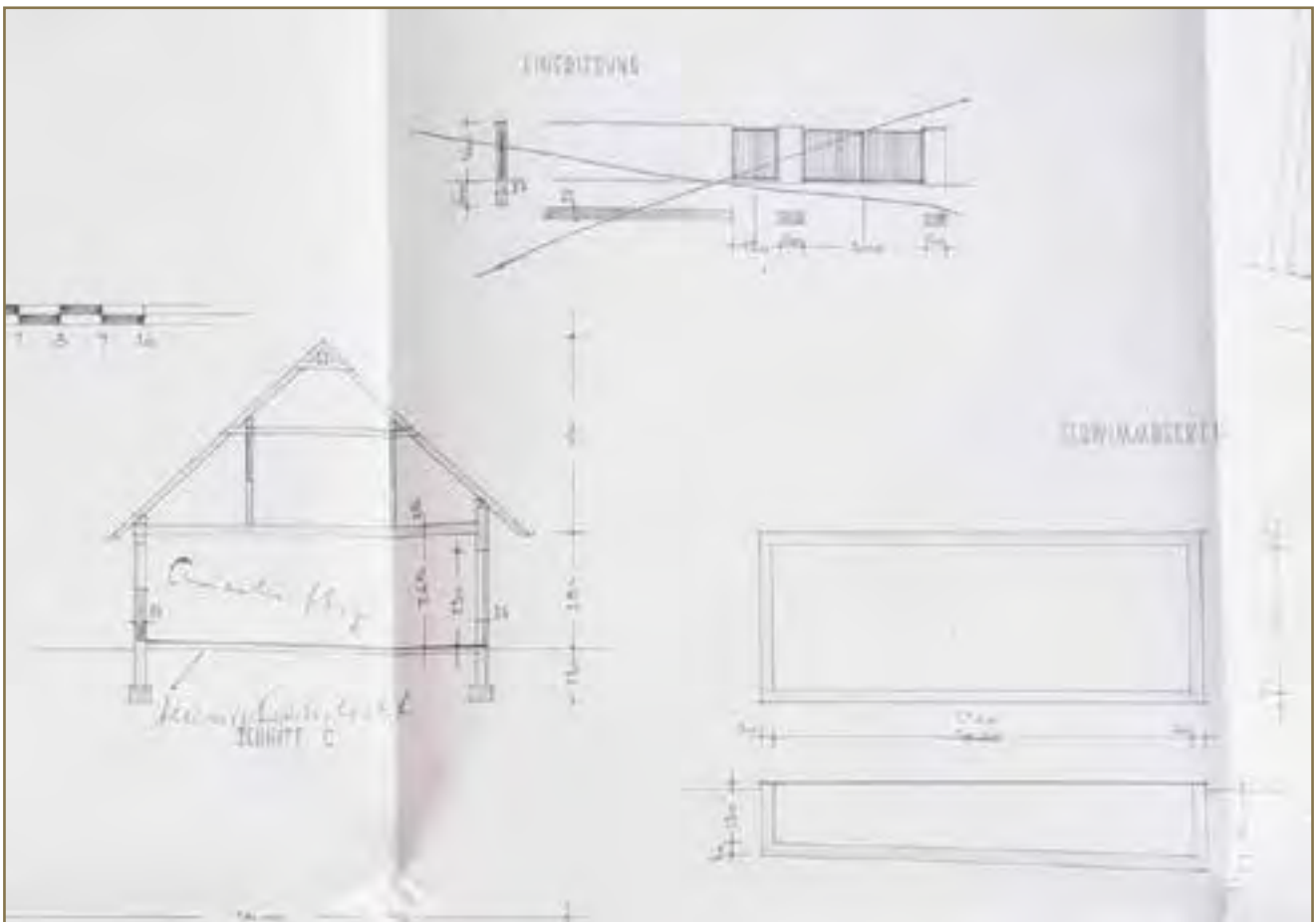
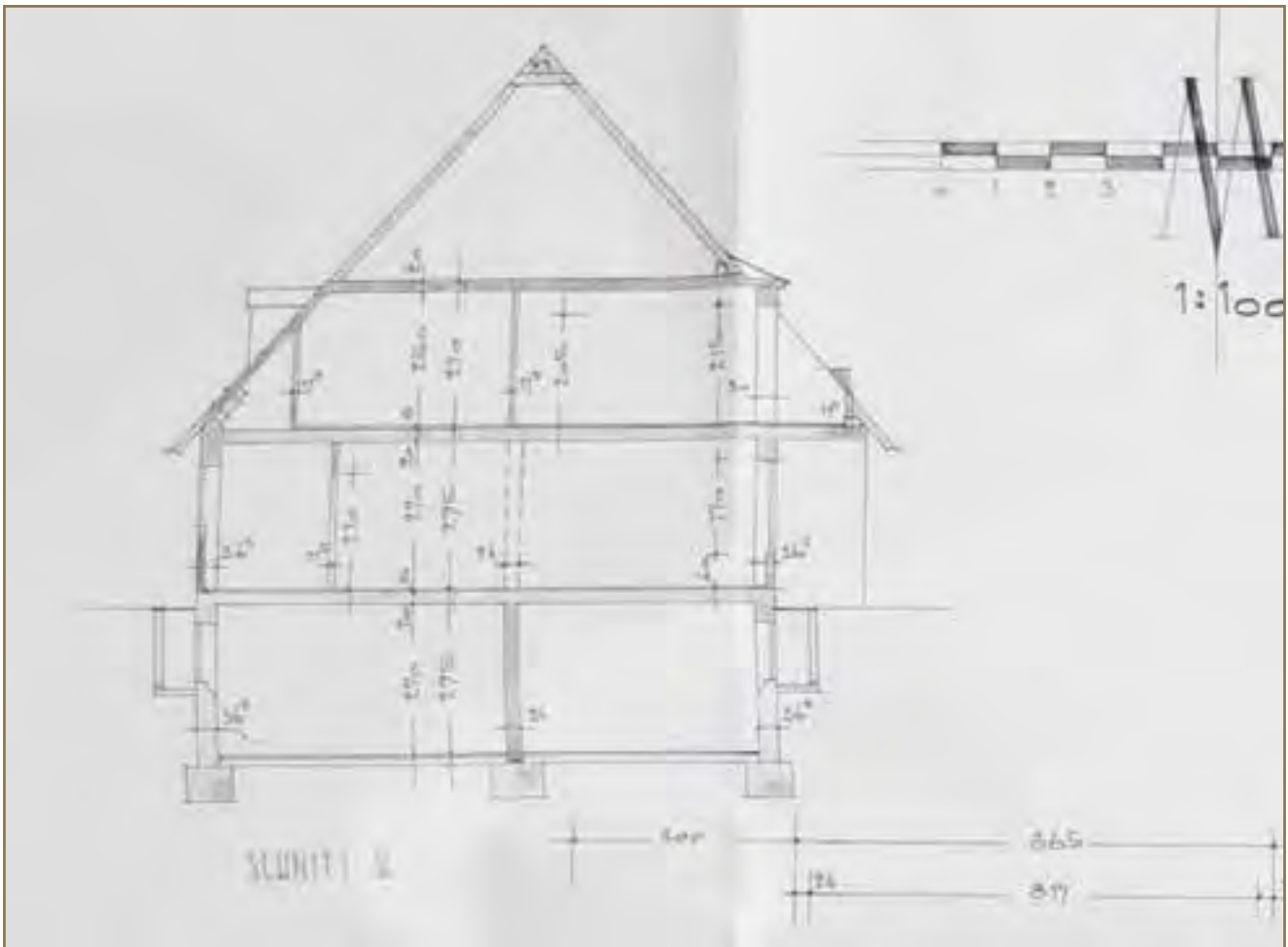


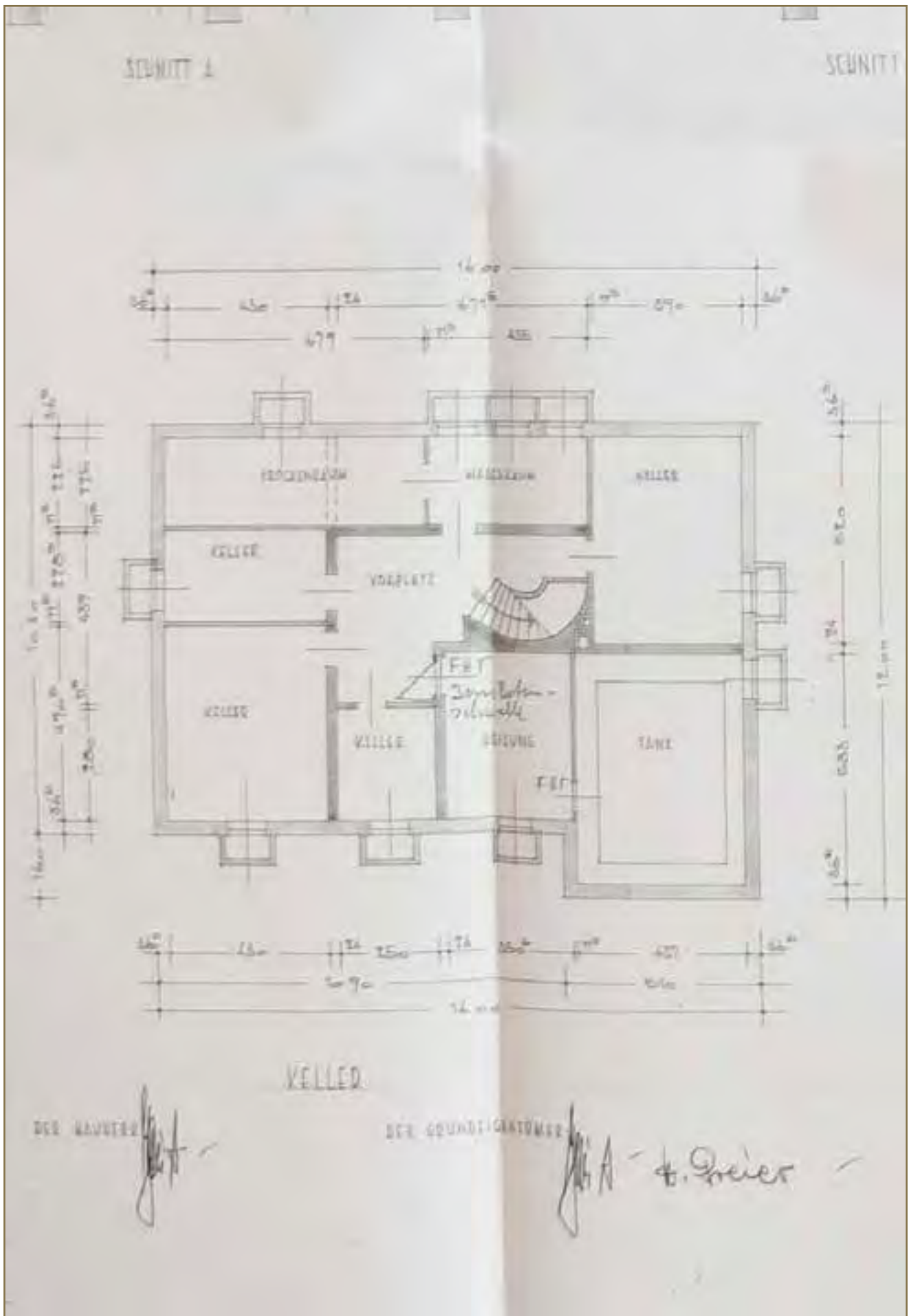


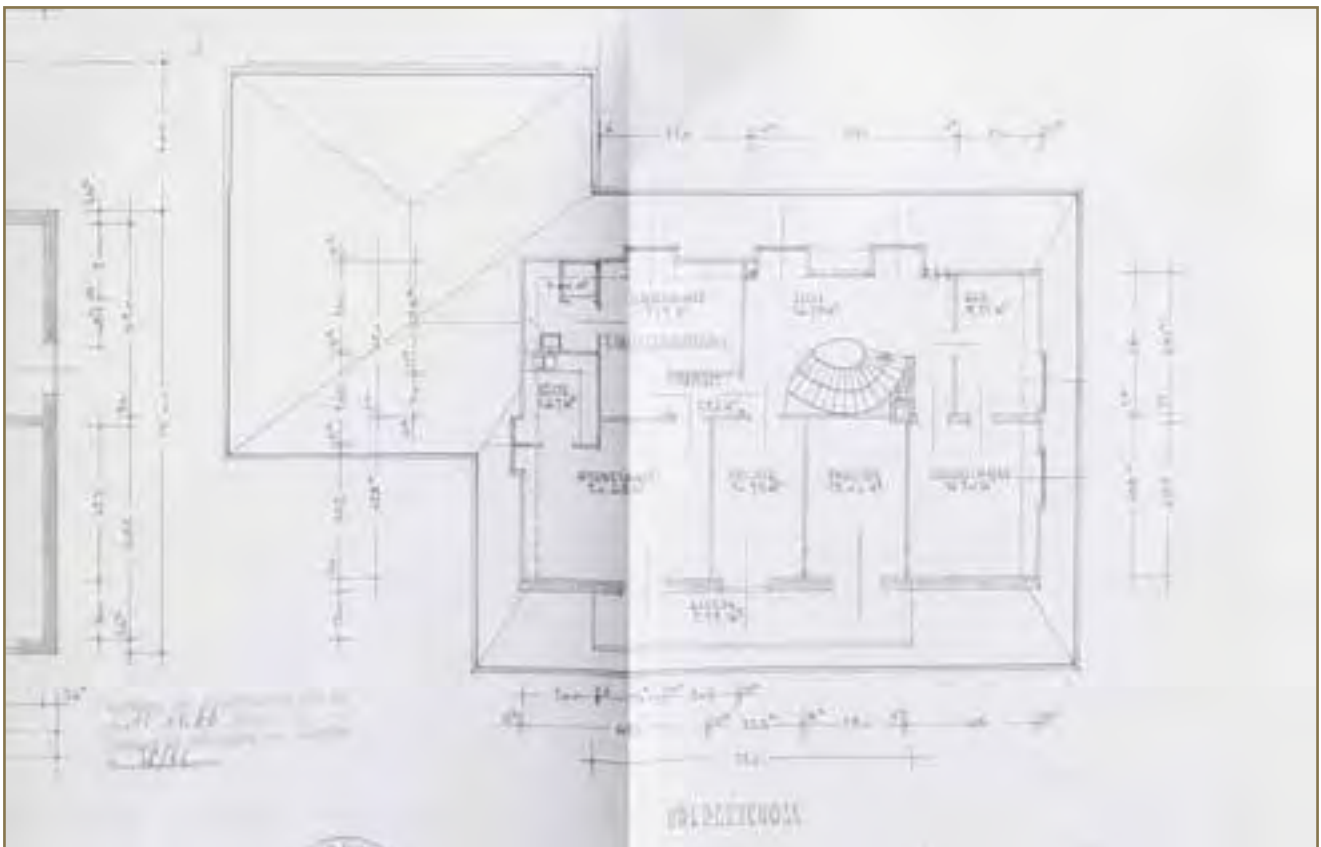
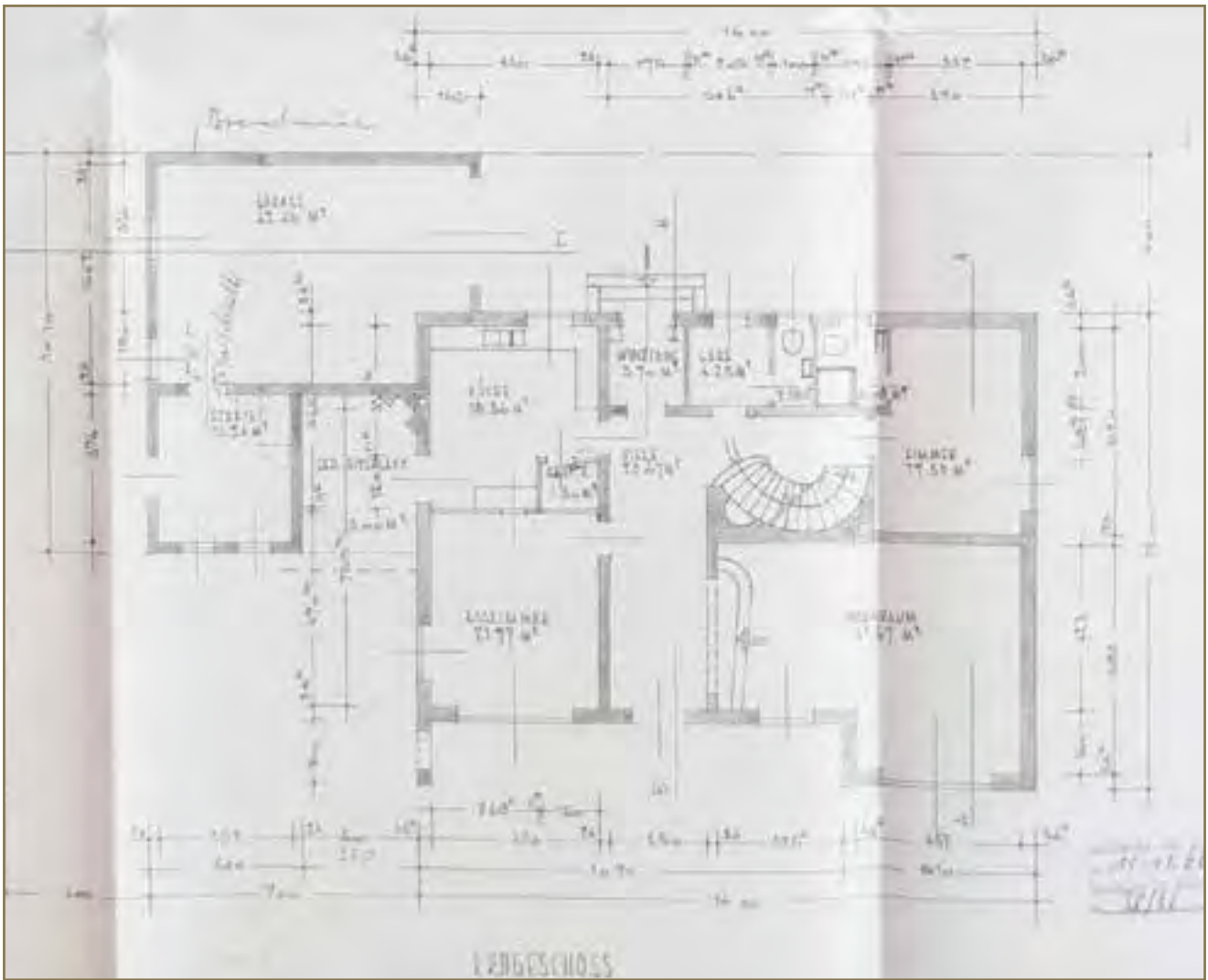




SCHNITT A









Anlage 8

Projektstudie/Teil A





Eichleite 29
D- 82031 Grünwald

Telefon 00 49 (0)89 649 62 147-0

TEIL A:

PROJEKTSTUDIE - BESTAND UND UMGEBENDE BEBAUUNG

(Ansätze teilweise gerundet! GRZ ohne Terrassen näherungsweise ermittelt)

Anwesen [REDACTED] Ecke [REDACTED] Fl.-Nr. [REDACTED]

GFZ = 0,26

GRZ = 0,20

Grundstück = 1.301 m²

Zulässig:

GF = 1301 m² x 0,264 = 344 m²

GR = 1301 m² x 0,204 = 266 m²

Vorhanden heute:

GR = 16,0 m x 12 m + 10 m x 7 m + 3,8 m x 1,8 m = ca. 268 m² (Baurecht GR ausgenützt)

GF ohne Pläne nicht nachvollziehbar (– sicher kein VG)

Baugrenze Vorne 5 m zu [REDACTED]

Keine Baugrenze zu [REDACTED]

Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet

1.

Zul. GRZ 0,3 , zul. GFZ = 0,4

2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Grundstücksgröße ca. 40,66 m x 42 m = ca. 1.708 m²

Bebaute Grundfläche:

$$H1 = 11,4 \text{ m} \times 16,0 \text{ m} + 1,6 \text{ m} \times 6,2 \text{ m} = 192,0 \text{ m}^2$$

$$H2 = 15,2 \text{ m} \times 10,4 \text{ m} + 1,6 \text{ m} \times 6,2 \text{ m} = \underline{168,0 \text{ m}^2}$$

ca. 360,0 m²

$$\text{GRZ} = \frac{360 \text{ m}^2}{1.708 \text{ m}^2} = 0,21$$

Bebaute Geschossfläche:

E + 1 + D (Kein Vollgeschoss)

GF = 685 m² (Aus Akteneinsicht)

$$\text{GFZ} = \frac{685 \text{ m}^2}{1.708 \text{ m}^2} = 0,4$$

GRZ II - Tiefgarage u. Zufahrt

Unterirdisch mit Erdüberdeckung, ist vermutlich überschritten!
Befreiung hierfür in Grünwald, wird grundsätzlich erteilt, bei einer
Mindestüberdeckungshöhe von 1 m über TG – Decke.

Vorh. Traufhöhe (Haus 23a) = 6,75 m

Vorh. Firsthöhe (Haus 23a) = 11,60 m

2. XXXXXXXXXX

Zul. GFZ 0,4 , GRZ = 0,3

2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Grundstücksgröße ca. 76 m x 38 m = ca. 2.900 m²

Bebaute Grundfläche:

$$H1 = 12 \text{ m} \times 22,8 \text{ m} + 2,4 \text{ m} \times 7,5 \text{ m} + 5 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 299 \text{ m}^2$$

$$H2 = 17,5 \text{ m} \times 11 \text{ m} + 2 \text{ m} \times 2 \text{ m} + 0,5 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} = \underline{198 \text{ m}^2}$$

ca. 497 m²

$$\text{GRZ} = \frac{497 \text{ m}^2}{2.900 \text{ m}^2} = 0,17$$

Bebaute Geschossfläche:

E + 1 + D (kein Vollgeschoss)

$$497 \text{ m}^2 \times 2 = 994 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{994 \text{ m}^2}{2.900 \text{ m}^2} = 0,34 < 0,4$$

→ MACHT KEINER !

Siehe B-Plan B 35

! Zwischen dem Grundstück verläuft die Festsetzungsgrenze !

GFZ 0,4 zu 0,26

Näherung für Teil Nord:

$$H_2 = \text{GFZ } 0,26$$

$$\text{Mit Teil von } H_1 = \text{GFZ } 0,26$$

$$H_2 + H_1/\text{Teil} = 198 \text{ m}^2 \times 2 + 12 \text{ m} \times 4 \text{ m} \times 2 = \text{ca. } 492 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksteil: ca. } 49 \text{ m} \times 30,5 \text{ m} = \text{ca. } 1.495 \text{ m}^2$$

$$\frac{492 \text{ m}^2}{1.495 \text{ m}^2} = 0,33 > 0,29$$

→ ÜBERBAUUNG

3. XXXXXXXXXX

$$\text{Zul. GFZ} = 0,26, \text{ GRZ} = 0,20$$

Einfamilienhaus mit Garage

$$\text{Grundstücksgröße ca. } 23,8 \text{ m} \times 42 \text{ m} = 1.000 \text{ m}^2$$

Bebaute Grundfläche:

$$26,6 \text{ m} \times 7,5 \text{ m} + 8,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = \text{ca. } 231 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = \frac{231 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,23 > 0,2$$

E + D

→ ÜBERBAUUNG

4. [REDACTED]

Zul. GFZ 0,26 , GRZ = 0,20

2 Doppelhaushälften mit Garagen

Grundstücksgröße ca. $44,4 \text{ m} \times 58 \text{ m} + 66,4 \text{ m} \times 4 \text{ m} = \text{ca. } 2.840 \text{ m}^2$

Bebaute Grundfläche:

$30 \text{ m} \times 12 \text{ m} + 6,5 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 400 \text{ m}^2$

$\text{GRZ} = \frac{400 \text{ m}^2}{2.840 \text{ m}^2} = 0,14$

GFZ = Aufenthaltsräume im DG ?

5. [REDACTED]

Zul. GFZ = 0,26 , GRZ = 0,20

Einfamilienhaus mit Garage

Grundstücksgröße ca. $53,5 \text{ m} \times 31 \text{ m} = \text{ca. } 1.658 \text{ m}^2$

Bebaute Grundfläche:

E + 1 + D

$13,0 \text{ m} \times 10 \text{ m} + 10 \text{ m} \times 4,5 \text{ m} = 175 \text{ m}^2$

$\text{GRZ} = \frac{175 \text{ m}^2}{1.658 \text{ m}^2} = 0,10$

KEINE ÜBERSCHREITUNG

6. XXXXXXXXXX

Zul. GFZ = 0,26 , GRZ = 0,2

Grundstücksgröße ca. 52 m x 29 m = ca. 1.508 m²

E + 1 + D - Doppelhaushälften

Bebaute Grundfläche:

17,5 m x 10,4 m = ca. 182 m²

Anbau EG 7,0 m x 15 m = ca. 105 m²

GRZ = $\frac{287 \text{ m}^2}{1.508 \text{ m}^2} = 0,19$

GFZ = $\frac{(182 \text{ m}^2 \times 2) + (105 \text{ m}^2)}{1.508 \text{ m}^2} = \text{ca. } 0,31$

- Garage im Anbau

GFZ = $\frac{469 \text{ m}^2 (- 6 \text{ m} \times 7 \text{ m})}{1.508 \text{ m}^2} = 0,28$

GERINGE ÜBERSCHREITUNG

7.

GFZ 0,26 , GRZ = 0,2

Grundstücksgröße ca. 52,0 m x 20,4 m = ca. 1.061 m²

Bebaute Grundfläche:

E + 1 + D

12,5 m x 9 m + 4,0 m x 1,2 m = ca. 117 m²

GRZ = $\frac{117 \text{ m}^2}{1.061 \text{ m}^2} = 0,11$

GFZ = $\frac{234 \text{ m}^2}{1.061 \text{ m}^2} = 0,22$

KEINE ÜBERSCHREITUNG

8.

GFZ = 0,3 , GRZ = 0,24

Grundstücksgröße ca. 17,7 m x 42,5 m = ca. 750 m²

Bebaute Grundfläche:

H1 = 13 m x 9 m + 2 m x 6 m = ca. 129,0 m²

H2 = 9 m x 8,5 m = ca. 76,5 m²

ca. 205,5 m²

GRZ = $\frac{205,5 \text{ m}^2}{750,0 \text{ m}^2} = 0,274$

Häuser E + D

D = KEIN VOLLGESCHOSS

→ ÜBERBAUUNG

9. XXXXXXXXXX

$$\text{GFZ} = 0,3 \quad , \quad \text{GRZ} = 0,24$$

$$\text{Grundstücksgröße ca. } 17,7 \text{ m} \times 42,5 \text{ m} = \text{ca. } 750 \text{ m}^2$$

Bebaute Grundfläche:

$$\begin{array}{rcl} \text{H1} & = & 9 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 72,0 \text{ m}^2 \\ \text{H2} & = & 15 \text{ m} \times 8 \text{ m} = \underline{120,0 \text{ m}^2} \\ & & 192,0 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{GRZ} = \frac{192 \text{ m}^2}{750 \text{ m}^2} = 0,256$$

Häuser E + D

D = KEIN VOLLGESCHOSS

→ ÜBERBAUUNG

FAZIT: ÜBERBAUUNGEN VON ca. 0,03 → ca. 0,07 VORHANDEN

Anlage 9

Projektstudie/Teil B



TEIL B:**PROJEKTSTUDIE - PLANUNGSVORSCHLÄGE****ECKDATEN: VARIANTE 1**

Grundstücksgröße	=	1.301 m ²
GRZ	=	0,204
GFZ	=	0,264
Zul. Grundfläche	=	266 m ²
Zul. Geschossfläche	=	344 m ²

HAUS 1 E + D

Grundfläche EG = 133 m²
 Dachgeschoss kein Vollgeschoss

ca. Wohnfläche

EG 133 m ² x 0,85	=	113 m ²
DG 113 m ² x 0,666	=	75 m ²
Galerie	=	8 m ²
Hobby / 1,5	=	50 m ²
Terrassen u. Balkone	=	20 m ²

Gesamt ca. 266 m²

d.h. ca. 133 m² je Hälfte

HAUS 2 E + 1 + DGrundfläche EG = 133 m²Geschossfläche OG = 78 m²211 m²EG + OG je 105 m²**ca. Wohnfläche**EG + OG = 105 x 0,85 x 2 = 178 m²DG 105 x 0,85 x 0,66 = 59 m²Galerie = 18 m²Hobby / 1,5 = 50 m²Terrassen u. Balkone / 2 = 20 m²Gesamt ca. 325 m²d.h. ca. 162 m² je Hälfte**Gesamte Wohnfläche Haus 1 u. Haus 2 ca. = 590 m²**

ECKDATEN:	VARIANTE 2
------------------	-------------------

Grundstücksgröße	=		1.301 m ²
GRZ	=	0,204	
GFZ	=	0,264	
zul. Grundfläche	=		266 m ²
zul. Geschossfläche	=		344 m ²

Gewerbliche Nutzung (nicht störend!)

Bürogebäude / Ärztehaus

(Bauvoranfrage wird empfohlen - Nutzung in der Umgebung vorhanden)

Variante 2 E + D

Flächen nach GIF

EG	=	266 m ² x 0,9	=	238 m ²	
DG	=	238 m ² x 0,666	=	158 m ²	
					(396 m ²)
Kellergeschoss ca.				180 m ²	
(Labor, Archiv, Lager, etc.)					
Rest (Technik, Flur, etc. = 58 m ²)					

Vermietfläche **ca. 576 m²**

SOMMERPAVILLON ohne Ansatz !

VARIANTE 2a E + 1 + D

Flächen nach GIF

EG	=	$\frac{344 \text{ m}^2}{2} = 172 \text{ m}^2$	x 0,9 =	155 m ²	
OG	=			155 m ²	
DG	=	155 m ² x 0,666	=	103 m ²	
					(413 m ²)

Kellergeschoss ca. 100 m²
(Labor, Archiv, Lager, etc.)

Rest /Technik, Flur, etc. = 55 m²)

Vermietfläche ca. 513 m²

Und TIEFGARAGE ca. 14 Stellplätze

Befreiung GRZ II bei Erdüberdeckung 1 m üblich !

Besucherstellplätze sind möglich !

POTENTIALVARIANTE 3

Grundstücksgröße	=		1.301 m ²
GRZ	=	0,204	
GFZ aus Umgebung	=	0,404	
zul. Grundfläche	=		265 m ²
fiktive Geschossfläche	=		526 m ²

2 HÄUSER E + 1 + D

Grundfläche EG	=	132 m ² x 0,85	=	112 m ²
Geschossfläche OG	=	132 m ² x 0,85	=	112 m ²
Dachgeschoss	=	112 m ² x 0,666	=	74 m ²
Galerie	=			20 m ²
Hobbyraum / 1,5	=			58 m ²

Gesamt ca. 376 m²

d. h. ca. 188 m² je Hälfte

2 Häuser gesamte Wohnfläche ca. 752 m²

POTENTIALVARIANTE 4

Grundstücksgröße	=		1.301 m ²
GRZ	=	0,204	
GFZ aus Umgebung	=	0,404	
zul. Grundfläche	=		265 m ²
fiktive Geschossfläche	=		526 m ²

Gewerbliche Nutzung (nicht störend!)

Bürogebäude / Ärztehaus E + 1 + D

(Bauvoranfrage wird empfohlen - Nutzung in der Umgebung vorhanden)

Flächen nach GIF

Grundfläche EG	=	265 m ² x 0,9	=	238 m ²
Geschossfläche OG	=	265 m ² x 0,9	=	238 m ²
Dachgeschoss	=	238 m ² x 0,666	=	158 m ²
				(634 m ²)
Kellergeschoss ca.				200 m ²
<hr/>				
Gesamt ca.				834 m ²

SOMMERPAVILLON ohne Ansatz

Untersuchung Variante 4a E + D macht keinen Sinn, wegen der gleichen GR wie Variante 2 !!



PROJEKTSTUDIE

BEBAUUNGSVARIANTEN GRUNDSTÜCK
 [REDACTED] 82031 GRÜNWALD

FLUR-NR. [REDACTED] GEMARKUNG GRÜNWALD



AUFTRAGGEBER:
 GRENBELL REAL ESTATE GmbH
 OBERTORFINGER STR. 17D
 81225 MÜNCHEN

E-MAIL: carsten.neuber@grenbell.de
 michael.goldschmidt@grenbell.de

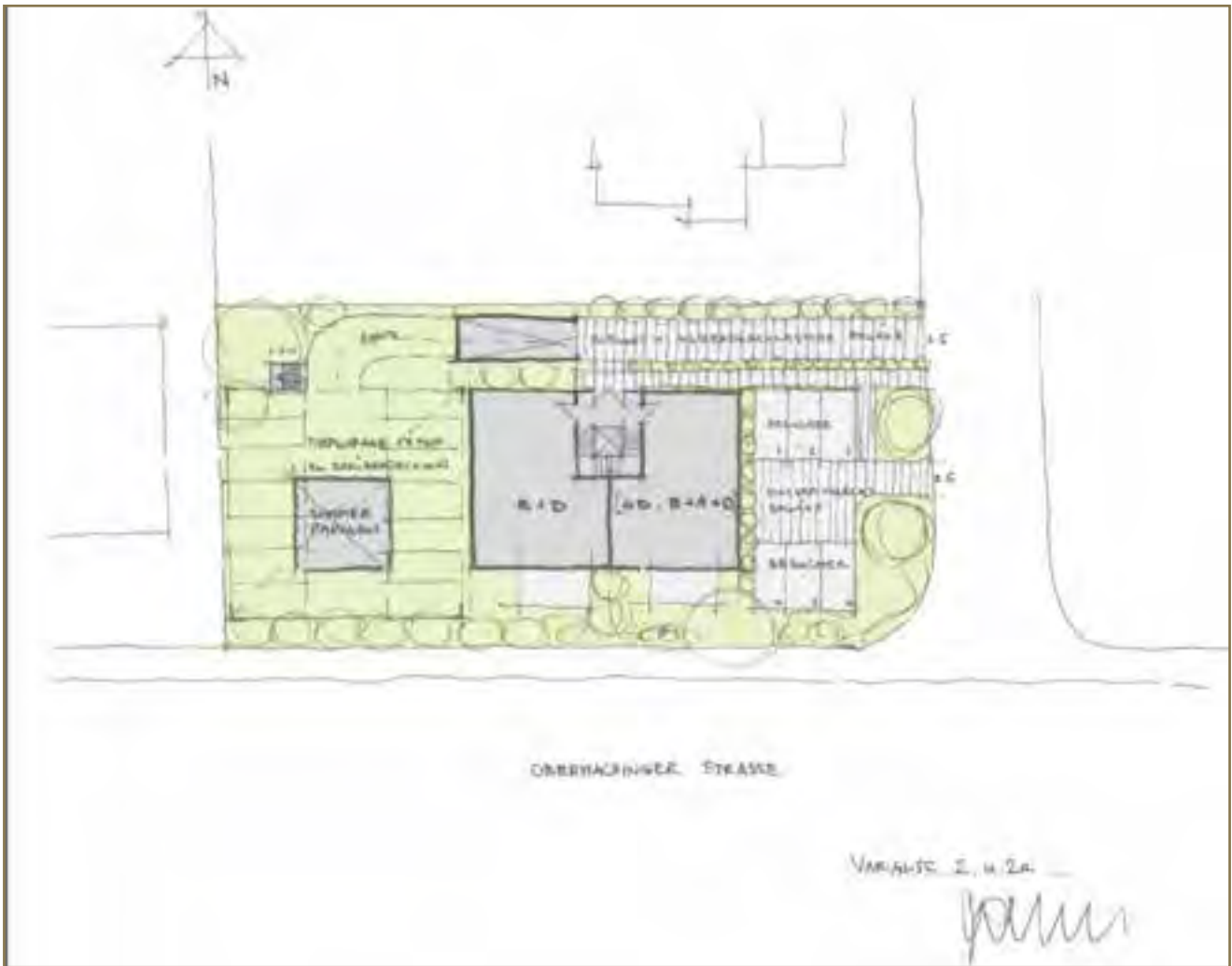
PLANVERFASSER:



COLOGNE 24, 82031 GRÜNWALD
 TEL.: +49 (0)89 64962143-0
 FAX: +49 (0)89 64962143-20
 E-MAIL: helmuth.kraus@kraus-bebauung.de

PLÄNHALT:
 VARIANTE 1
 HAUS 1 (E+D) HAUS 2 (E+D) M 0,250

GEWÄBL. 01/2016 PLAN NR. 1



PROJEKTSTUDIE

BEBAUUNGSVARIANTEN GRUNDSTÜCK
 [REDACTED] : 82031 GRUNWALD

FLUR-NR.: [REDACTED] **GEMARKUNG GRUNWALD**



AUFTRAGGEBER:
 GRENELL REAL ESTATE G+H
 OBERHÄHNLEINER STR. 135
 81525 MÜNCHEN

E-MAIL: corinna.neuber@grenell.de
michael.gutbachew@grenell.de

PLANVERFASSEND:



EXKLOTE 29, 82031 GRUNWALD
 TEL.: +49 (0)89 6490743-0
 FAX: +49 (0)89 6490743-22
 E-MAIL: kontakt.kraus@kraus-berlin-grunwald.de

PLANNUMMER:
 VARIANTE 2 UND 2a
 BEHOERDEANFRAGEN / ANFRAGEN E+D BEZÜGLICH E+D
 (NICHT STUREND)
 GRUNWALD, JULI 2019

M 1-250
PLAN NR. 1

Anlage 10

Projektstudie/Teil C



TEIL C:

PROJEKTSTUDIE - GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Bezug: NHK 2010 (Normalherstellungskosten)

Gebäude 1.685,-- €/m² TG 850,-- €/m²

Marktanpassung Sachwertfaktor (Immobilienmarktbericht
LH-München 2015) = 1,44

VARIANTE 2 - GEWERBLICHE NUTZUNG

Bruttogeschossfläche: 795 m² (Gebäude)

350 m² (TG)

Gesamt: 798 m² x 1.685,-- €/m² x 1,44 = 1.940.000,-- €

350 m² x 850,-- €/m² x 1,44 = 430.000,-- €

Abbruch / Verbau, sst. = 100.000,-- €

Brutto ca. 2.470.000,-- €

Abbruch = 30.000,-- €

ca. 2.500.000,-- €

VARIANTE 1 - WOHNNUTZUNG

Gebäude 1.180,-- €/m² (NHK 2010) , Marktanpassung 1,44

Bruttogeschossfläche: 819 m²

Gesamt: 819 m² x 1,44 = 1.200.000,-- €

Garagen = 100.000,-- €

ca. 1.300.000,-- €

Abbruch ca. 30.000,-- €

je Haushälfte 333.000,-- €

gehobener Standard je Hälfte ca. 375.000,-- €

Gesamt 4 Doppelhaushälften ca. 1.500.000,-- €

ERGÄNZUNG ZUR PROJEKTSTUDIE

Angaben zum vorhandenen Baubestand auf dem Grundstück

Das derzeitige Gebäude auf dem Grundstück, besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (vermutlich kein Vollgeschoss).

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Materialien sind vermutlich Ziegel, mineralische Putze, Keller aus Beton und die Fenster aus Holz.

An das massive Hauptgebäude grenzt ein Nebengebäude (Anbau), das als Garagen, Geräteraum und vermutlich als Freisitz mit Nebenräumen dient.

Auf dem Grundstück befinden sich gepflasterte Zufahrten, ein kleiner Pool und ein Baumbestand mit älteren Fichten. Schützenswerte Bäume befinden sich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück.

Das gesamte Grundstück ist zur Straße hin, mit einer massiven Mauer umschlossen.

Die Bebauung in der umliegenden Umgebung

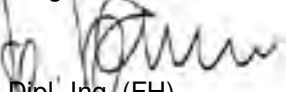
Es handelt sich überwiegend um Häuser in Massivbauweise, teilweise um EG und DG (E + D) und teilweise EG, 1.OG und DG (E + 1 + D).

Die Dachformen sind sehr unterschiedlich gegliedert. Teilweise sind es Satteldächer mit steilgeneigtem Dach oder aber auch um Walmdächer.

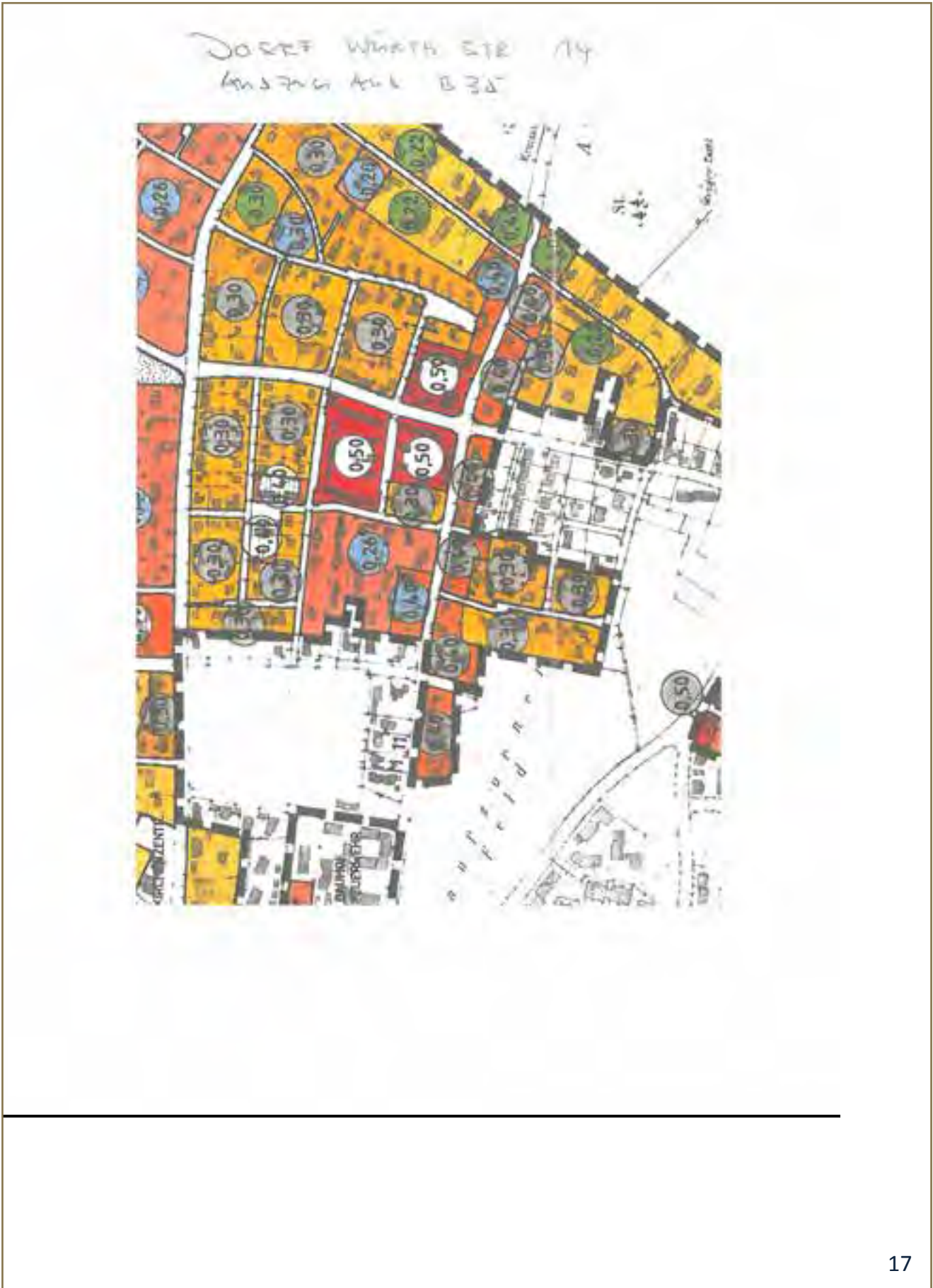
Die Dachgauben und Dachaufbauten der neueren Gebäude, entsprechen den Vorgaben der geltenden Ortsgestaltungssatzung.

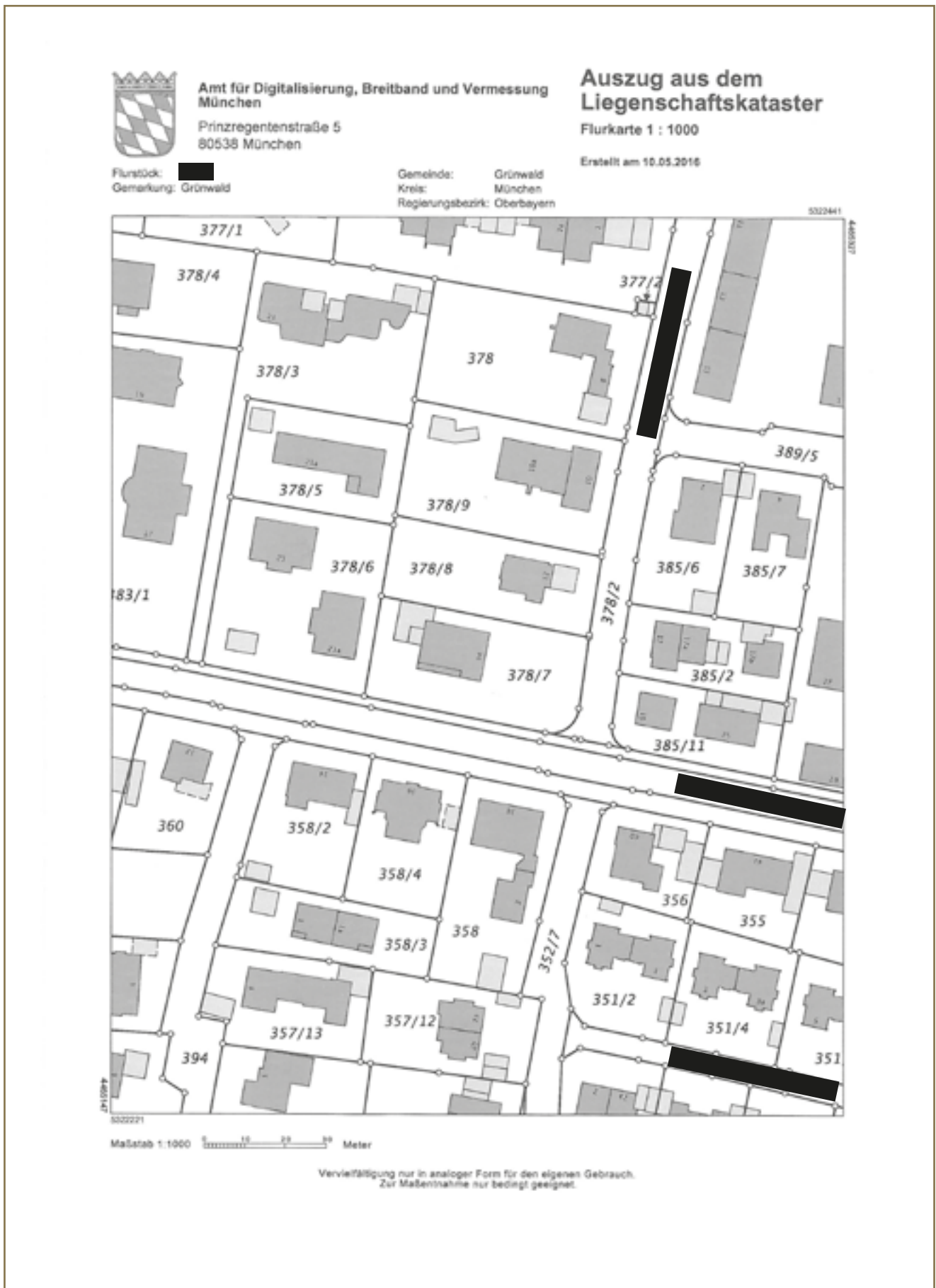
Langgezogene Dachbelichtungselemente, wie auf dem vorgenannten Bestandsgebäude Josef-Würth-Str. 14, sind aber heute nicht mehr zulässig.

Aufgestellt, 04.07.2016



Dipl.-Ing. (FH)
Helmut Kraus





Anlage 11

Angebotsformular



Angebotabgabe zum Erwerbverfahren

Koordination des Verkaufsprozesses
Grenbell Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Str. 10
80801 München

Objekt
Baugrundstück · [REDACTED] · 82031 Grünwald · Flurstück [REDACTED]

Kontaktdaten des Erwerbsinteressenten:

Firma _____
Vorname _____
Nachname _____
Straße, Haus-Nr. _____
PLZ _____
Ort _____
Telefon (Festnetz) _____
Telefon (Mobil) _____
E-Mail-Adresse _____

Besichtigungstermin

Ich habe die oben genannte Liegenschaft am _____ persönlich besichtigt.

Ich habe Interesse am Erwerb der Immobilie und gebe daher das folgende Gebot ab

Kaufpreisangebot EUR _____
in Worten _____

Mit Abschluss des Kaufvertrags für die angebotene Liegenschaft hat der Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises an Grenbell Real Estate GmbH zu zahlen.

Die Informationen über den Verkaufsprozess und die Rechtlichen Hinweise im Offering Memorandum nehme ich zustimmend zur Kenntnis.

Ort, Datum

Unterschrift des Erwerbsinteressenten