

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 610/3 - B - 104 der Gemeinde Haar vom 29. Juni 1982 für das Gebiet nördlich der Brunnerstraße umfassend die Grundstücke 333/5; /47; /51; /52; /59; /60; /61; /62; /86; /87; /156; /161; /162; /163; /164; /170.

Entwurfsverfasser: Alfons Binder im Münchner Ingenieur- und Bauleitungsbüro GmbH.  
Lindwurmstraße 155/I  
8000 München 2  
Tel. 089/779055

### A. Planrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 30. Juni 1965 entwickelt.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Gebiet liegt im Ortskern der Gemeinde und umfaßt 1,9 ha.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt 500 m,  
zum Omnibus 200 m,  
zur Kirche St. Konrad 500 m,  
zur Volksschule 400 m,  
zu den Versorgungsläden 200 m.

Das Grundwasser liegt ca. 12 m unter Gelände.

Das Gelände ist eben, der Boden besteht aus Kies bis Sand, Humusdecke ca. 30 cm, es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Das gesamte Baugebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut und von den Eigentümern mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen begrünt.

### C. Geplante bauliche Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung von max. 2 Baukörper als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m geschaffen werden. Um eine möglichst gleichmäßige Bebauung, unabhängig von der Grundstücksgröße, zu erreichen, wurde den kleineren Grundstücken eine höhere Grundflächenzahl (GFZ) zugestanden.

Auf Grund der schmalen Grundstücke der Flur-Nr. 333/59, /170, /161, /162, /163, /164 ist hier nur eine Bebauung mit Doppelhäuser zulässig.

D. Immissionsschutz

Auf Grund der von den benachbarten Sportanlagen bzw. Tennisplätzen, der B 304, der B 471 und der Bahnlinie München-Rosenheim anstehenden Schallemissionen kommt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu erheblichen Überschreitungen der für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte.

Die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen sind ausschließlich gegen den maßgeblichen Lärmemittenten, der B 471, gerichtet. Daher sind an den Wohngebäuden der Grundstücke Fl-Nr. 333/161 bis 333/164 soweit Aufenthaltsräume betroffen sind (Art. 45 BayBO) die lärmbeaufschlagten Fassaden/Dachflächen mit Fenster/Türen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszustatten. Gegen die übrigen Lärmemittenten sind bei der bestehenden Situation Schutzmaßnahmen nicht möglich.

Die zum Einbau verwendeten Rolläden, Lüftungseinrichtungen etc. dürfen das geforderte, bewertete Schalldämmmaß der Fenster/Türen nicht mindern (bewertetes Schalldämmmaß in eingebautem Zustand 35 - 39 dB).

Die Dachhaut bei ausgebauten Dachgeschoßen muß ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.

An den Ostfassaden (Ostdachflächen der vorgenannten Wohngebäuden sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.

E. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

F. Die Erschließung ist durch bestehende Straßen, Kanal, Wasserleitung und Stromversorgung gesichert. Die Müllabfuhr erfolgt im Auftrag der Gemeinde wöchentlich.

G. Kosten für die geplante städtebauliche Maßnahme entstehen der Gemeinde nicht.

Gefertigt am 15. Juni 1982

Geändert am 8. Febr. 1983

Geändert am 8. Juni 1983

München  
Ingenieur- u. Bauleitungs-  
Büro-G.m.b.H.  
Lindwurmstr. 155/1, 8 München 2  
Telefon 77 9055-56

Der Entwurfsverfasser:

*Jinder*

Gemeinde Haar

*L. Träutlein*

Träutlein  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde:

Aufstellung - ~~Änderung~~ - Ergänzung - Aufhebung  
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung  
vom 14.7.83 Nr. IV 76178-B2 4318L

Landratsamt München

I.A.

*Adel  
Bade*