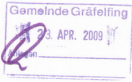


→ **Planungsbescheid, 3**  
**(Planung)**

**(Tischvorlage  
TOP 35-)** BA 5  
Top 35

An die  
Gemeinde Gräfelfing  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Christoph Göbel  
Ruffinallee 2

82166 Gräfelfing



**Planungsbüro Müller-Diesing**  
Bauplanung Städtebauverlichtung Verkehrsplanung

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing  
Fachrichtung Architektur  
Regierungsbaumeister

und Mitarbeiter  
Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum  
Fachrichtung Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Silke Drexler  
Fachrichtung Architektur/Städteplanung  
Dipl.-Ing. Jochen Gronle  
Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog  
Fachrichtung Bauwirtschaft

Alte Brauerei Stegen  
Landsberger Straße 57  
82266 Inning a. Ammersee  
Tel 08143 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25  
ortsplanung@mueller-diesing.de  
<http://www.mueller-diesing.de>

22. 4. 2009

**Bebauungsplan Nr. 4**

**Erschließungs- und Baukonzept Würmtal-, Ecke Finkenstraße**  
in der Fassung vom 22. 4. 2009

Sehr geehrter Herr Göbel,

anbei erhalten Sie zweifach die mit dem Architekten des Grundeigentümers abgestimmte, erneut überarbeitete Fassung des o. a. Konzepts. Der Weiteren liegt ebenfalls zweifach ein Plan mit der Kennzeichnung möglicher Tauschflächen zwischen Gemeinde und der Firma Allguth bei.

Das noch bestehende Baurecht sieht für den Nordteil unter Einschluss der Fl. Nr. 286/29 (vorgesehene Verlängerung des Igelgartens) einschl. des Dachgeschosszuschlags eine Geschossfläche von  $3\,674\text{ m}^2 \times 0,706 (0,60:0,85) = 2\,594\text{ m}^2$  vor. Der  $2\,360\text{ m}^2$  große Südtteil ergibt multipliziert mit einer GFZ von  $0,424 (0,36:0,85)$  eine zulässige Geschossfläche von  $1\,001\text{ m}^2$ . In der Summe beläuft sich die zulässige Geschossfläche damit auf  $3\,595\text{ m}^2$ .

Die nunmehr vorgelegte durchgehend auf zwei Vollgeschosse mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach beschränkte Planung sieht eine Mehrung von  $734\text{ m}^2$  Geschossfläche, d.h. von ca. 20% vor, erreicht einen Wert von  $4\,329\text{ m}^2$  Geschossfläche und eine auf das gesamte zur Verschmelzung vorgesehene  $6\,034\text{ m}^2$  große Grundstück bezogene GFZ von  $0,717$ . Die 20%ige Baurechtsmehrung ist erforderlich, um ein Höchstmaß an Abschirmwirkung zur Würmtalstraße zu erreichen und um eine Gebäudetiefe zu ermöglichen, die eine an dieser lauten Straße allein marktfähige Büronutzung erfordert.

Die vorgesehenen Wandhöhen (im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 4 übrigens nicht beschränkt!) für Bürogebäude sind naturgemäß größer als die von Wohngebäuden. Die Wandhöhe von  $9,00\text{ m}$  über dem natürlichen Gelände entspricht der Regelfirsthöhe der umgebenden Einfamilienhausbebauung. Sie mindert sich in ihrer optischen Wirkung dadurch, dass das Erdge-

schoß um ca. 1,20 m angehoben und das Gebäude mindestens dreiseitig sanft angeböschet wird. Die in den Gebäudebestand eingetragenen Wandhöhen liegen überwiegend unter den zulässigen Maßen.

Der vorgeschlagene Grundstückstausch (im Saldo gehen von der Gemeinde 40 m<sup>2</sup> an Allguth) erlaubt es u. a. durch Verdrehung der Grundstücksgrenze parallel zum nordwestlichen Fahrbahnrand der Finkenstraße einen durchgehend gleich breiten Gehweg- und Baum-/Parkbucht-Streifen einzurichten. Damit kann der Straßenraum in diesem Abschnitt aufgewertet werden.

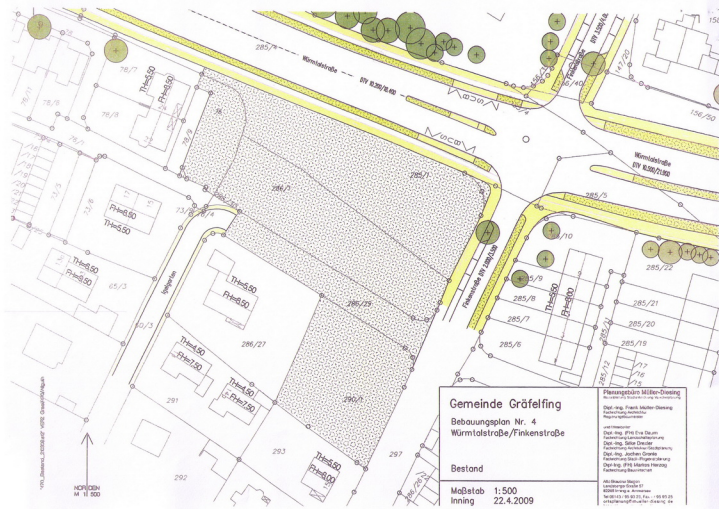
Den Wunsch eines Gemeinderats, die Tiefgaragenzufahrt ganz aus der Finkenstraße heraus zu nehmen und sie etwa an die Kreisfahrbahn anzubinden, halte ich für nicht erfüllbar. Ich meine, dass mit dem vorliegenden Konzept ein immerhin 6 000 m<sup>2</sup> großer Teil eines Baugebietes auf äußerst Nachbar schonende Weise erschlossen werden kann.

Ich hoffe, dass mit diesen Unterlagen dem Bauausschuss am morgigen Donnerstag eine ausreichende Entscheidungsgrundlage an die Hand gegeben werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Müller-Diesing

Kopie an Architekturbüro Haack und Höpfner



**Gemeinde Gräfelfing**  
 Bebauungsplan Nr. 4  
 Würmlstraße/Finkenstraße

Bestand

Maßstab 1:500  
 Inning 22.4.2009

**Planungsbüro Müller-Döring**  
 Architekturbüro Stadtplanung und Bauleistungen  
 Dipl.-Ing. Frank Müller-Döring  
 Fachrichtung Architektur  
 Registrechtsnummer  
 und Inhaber:  
 Dipl.-Ing. (FH) Eva Deum  
 Fachrichtung Landschaftsplanung  
 Dipl.-Ing. Günter Diederich  
 Fachrichtung Architektur (Stadtplanung)  
 Dipl.-Ing. Jochen Grönlé  
 Fachrichtung Stadt-Regionalplanung  
 Dipl.-Ing. (FH) Martin Herwig  
 Fachrichtung Bauwirtschaft  
 Altes Strauchergäßchen 57  
 82041 Inning a. Ammersee  
 Tel. 089 123 90 25, Fax. + 90 85 25  
 e-mail: muel@mueller-doering.de

\70\_020000\_2008.dwg WPS Gräfelfing\Aqua

NORTH  
 M 1:500



## Schalltechnische Untersuchung

Gemeinde Gräfelfing  
Wörmatalstraße



Maßstab 1:1500

Immissionen Tag  
Straßenverkehr  
Situation: Bestand  
Verkehr: Bestand

	Datum	Name
Bearb.	16.03.09	Megor
Gepr.		

**ACCON** GmbH

Programm: CadnaA  
Datenzentr. GmbH  
Version: 3.7.124

Light Yellow	> 40,0 dB(A)
Yellow-Green	> 35,0 dB(A)
Yellow	> 40,0 dB(A)
Orange	> 45,0 dB(A)
Light Purple	> 50,0 dB(A)
Yellow-Orange	> 55,0 dB(A)
Red	> 60,0 dB(A)
Dark Red	> 65,0 dB(A)
Purple	> 70,0 dB(A)
Dark Purple	> 75,0 dB(A)
Very Dark Purple	> 80,0 dB(A)
Black	> 85,0 dB(A)

Anlage

Proj. 45-42



## Schalltechnische Untersuchung

Gemeinde Gräfelfing  
Würmtalstraße



Maßstab 1:1500

Immissionen Tag

Streifenverkehr

Situation: alles Beurscht

Verkehr: Prognose mit Lärmschutz

	Datum	Name
Bearb.	16.03.00	Mager
Gepr.		

**ACCON** GmbH

Programm: CacinaA

Datensatz: GmbH

Version: 3.7.124

Light Green	> 40.0 dB(A)
Green	> 45.0 dB(A)
Yellow-Green	> 50.0 dB(A)
Yellow	> 55.0 dB(A)
Orange	> 60.0 dB(A)
Red	> 65.0 dB(A)
Purple	> 70.0 dB(A)
Dark Purple	> 75.0 dB(A)
Black	> 80.0 dB(A)
Dark Blue	> 85.0 dB(A)

Anlage

Proj. 4642





## Schalltechnische Untersuchung

Gemeinde Gräfelfing  
Würmtalstraße



Maßstab 1:1500

Immissionen Trg  
Straßenverkehr  
Situation: neues Baurecht  
Verkehr: Bestand

	Datum	Name
Bearb.	18.03.00	Mingst
Gepr.		

**ACCON GmbH**

Programm: CadnaA  
Datenbank: GmbH  
Version: 3.7.124

	> 40,0 dB(A)
	> 35,0 dB(A)
	> 40,0 dB(A)
	> 45,0 dB(A)
	> 50,0 dB(A)
	> 55,0 dB(A)
	> 60,0 dB(A)
	> 65,0 dB(A)
	> 70,0 dB(A)
	> 75,0 dB(A)
	> 80,0 dB(A)
	> 85,0 dB(A)

Anlage

Proj. 4542