



GEMEINDE PLANEGG

Bebauungsplan Nr. 83 „südliche Münchner Straße, Teilbereiche der Fürstenrieder Straße und der Straße Im Grund“ mit integrierter Grünordnung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

09.10.2025



Plangeber

Gemeinde Planegg

Pasinger Straße 8
82152 Planegg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Einleitung.....	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben.....	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet.....	5
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2 Verkehrsstruktur	5
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	6
4.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	11
4.4 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und Fahrräder	11
4.5 Zulässigkeit von Vorhaben	11
5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt.....	11
6. Immissionsschutz.....	12
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz.....	12
7.1 Konzeption der Grünordnung	12
7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
7.3 Belange des besonderen Artenschutzes	13
8. Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel.....	14
8.1 Bodenbelastungen	14
8.2 Kampfmittel	14
9. Brandschutz.....	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
11. Soziale und kulturelle Belange.....	15
12. Klimaschutz und Energieeffiziente Planung.....	15
13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen.....	15
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange.....	15
15. Städtebauliche Kennzahlen.....	15
16. Verwendete Unterlagen	16

1. Einleitung

Die Gemeinde Planegg liegt zusammen mit den Nachbargemeinden Krailling und Gräfelfing als Grundzentrum des zentralörtlichen Systems innerhalb des Verdichtungsraums München.

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen zum Siedlungswesen des Regionalplanes der Region München soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen und ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vor allem durch die Innenentwicklung abgedeckt werden. Mit der vorliegenden Planung finden die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München Berücksichtigung.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das zu überplanende Gebiet liegt im südöstlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Planegg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 umfasst eine Fläche von ca. 5,12 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden und südöstlichen Bereich an die freie Landschaft an. Im Nordosten schließt der Friedhof an, im Norden die Münchner Straße mit der anschließenden Bebauung.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Planegg:

Fl. Nrn. 6, 6/1, 7, 7/1, 8, 8/1, 10 (Teilfläche), 18, 18/3, 18/4, 18/5, 19, 19/1, 19/2, 20/2, 21, 21/1, 28, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 169/7, 169/8, 169/11, 169/14, 196 (Teilfläche), 197/29, 197/32, 197/33, 197/37 (Teilfläche), 197/38 (Teilfläche), 197/39 (Teilfläche), 197/40, 197/42, 197/43, 197/44, 197/45, 197/46, 197/47, 197/48, 197/49, 197/51, 197/52, 197/54, 197/55, 197/56, 197/57, 197/58, 197/59, 197/60, 197/61, 197/62, 197/63, 197/65, 197/66, 197/67,

197/68, 197/69, 197/70, 197/71, 197/73, 197/80, 197/81, 197/82, 197/83, 197/84, 197/85, 197/86, 197/87, 197/88, 208 (Teilfläche), 237/4, 237/21, 237/24, 237/26, 237/27, 237/37, 237/38, 237/39, 237/40, 237/41, 237/42, 237/43, 237/44, 237/52, 237/55

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 gelten folgende Bebauungspläne:

- Baulinien-, Bauungs- und Aufteilungsplan für das Gelände an der Straße "Im Grund", Bebauungsplan Nr. IV /1 B 7 /70, 31 /57, 19 /55, festgesetzt mit Bescheid v.23.02.1961
- Bebauungsplan Nr. IV /1 B 7 /70, 31 /57, 19 /55, 2. Änderung für das Gebiet Im Grund / Steinnelkenweg i.d.F.v. 01.03.1990, rechtsverbindlich seit 05.04.1990

Im ursprünglichen Baulinienplan, einschließlich der 2. Änderung, ist jeweils ein Bau- fensterband entlang des Glockenblumenwegs, des Enzianwegs sowie des Stein- nelkenwegs festgesetzt. Im Bereich der Straße Im Grund und des Marge- ritens- wegs sind Bau- fenster für die einzelnen Baukörper definiert. Gemäß dem Schemaschnitt, der auf dem Baulinienplan dargestellt ist, sind Baukörper mit einer Wandhöhe von 5,80 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 21° zulässig.

Die tatsächlich vorhandene Bebauung weicht von den Regelungen des rechtsverbindlichen Baulinienplans ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 sollen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Teilbereichs zu gewährleisten, hat der Ausschuss für Umwelt, Bauleitplanung und Verkehr der Gemeinde Planegg am 22.11.2018 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ändern und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 83 zu ersetzen.

Ziel ist, einen ausreichenden Stellplatzschlüssel für eine verkehrliche Ordnung festzusetzen, die vorhandene Bebauung vor ortsplanerisch unerwünschten Veränderungen zu schützen sowie eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung durch Festsetzung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung und für die zulässige Zahl der Wohnungen zu ermöglichen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 22.11.2018 hat der Ausschuss für Umwelt, Bauleitplanung und Verkehr der Gemeinde Planegg den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 83 aufzustellen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ersetzen. Nach erfolgter Vorprüfung wurde am 21.11.2019 vom Ausschuss für Umwelt, Bauleitplanung und Verkehr beschlossen, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Zulässigkeitsmaßstab des Plangebiets, in dem die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sich nicht wesentlich ändert. Um für das Plangebiet eine Entscheidungsgrundlage insbesondere bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich. Daher erfolgen weitestgehend Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster beurteilt werden.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, der Teilbereich entlang der Münchner Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im rechtsverbindlichen Baulinien- bzw. Bebauungsplan sind keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 83 enthält ebenfalls keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht im Plangebiet derzeit Nachverdichtungspotential. Dieses soll mit dem Bebauungsplan in einen städtebaulich sinnvollen, dem Planungsziel gerecht werdenden Rahmen gebracht werden. Wie insbesondere die zuletzt eingereichten Bauanträge gezeigt haben, liegt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein Steuerungsbedürfnis vor, da andernfalls – bei einer weiteren Beurteilung nach § 34 BauGB – es zu einem unerwünschten „Hochschaukeln“ des Baurechts kommen würde. Hinter dem Planungsziel, die Bebauungs- und Besiedlungsdichte zu steuern und in einem für das Gebiet und die dort vorhandenen Erschließungsanlagen verträglichen Rahmen zu halten, müssen die Bauwünsche zurückstehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die daraus entstehenden Wertminderungen nicht wesentlich sind und es somit nicht zu Planungsschadensansprüchen kommen wird; selbst wenn solche Ansprüche entstünden, müsste aus städtebaulichen Gründen die hier vorzunehmenden Steuerung durch Bebauungsplan erfolgen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet ist weitgehend eben und von Südosten bzw. Osten nach Westen hin leicht geneigt. Der Höhenunterschied beträgt ca. drei bis vier Meter.

Mit Ausnahme eines Grundstücks an der Münchner Straße sind alle Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut. Die Baustruktur ist grundsätzlich geprägt von zwei verschiedenen Bauweisen:

- meist ältere, eingeschossige Gebäude mit steilem ausgebautem Dach und einer Dachneigung bis zu 57°,
- zweigeschossige Gebäude, z.T. mit ausgebautem Dach und einer Dachneigung von ca. 30° bis 44°

Die Dachformen weisen ein breites Gestaltungsspektrum vom geneigten Dach (Walmdach, Satteldach, Pultdach) mit unterschiedlichen Dachgaubenarten bis zum Flachdach auf.

Soweit es sich um Wohnbebauung handelt, liegen die Gebäude eingebettet in nutzungsgemäße Hausgärten mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier prägt. Es herrschen typische Siedlungsbiotope (Lebensraumtyp „Verkehrsflächen und Siedlungen“) vor. Rasenflächen wechseln sich mit Laub- und Obstbäumen in Einzelstellung und Gruppen ab, neben geschnittenen Hecken findet man auch frei wachsende Hecken aus unterschiedlichen Gehölzarten sowie Sträucher in Einzelstellung und in Gruppen. In den wohnungsbezogenen Freiräumen (Hausgärten) und sonstigen Grünflächen (Vorgärten) stocken sowohl heimische als auch nicht-heimischen Gehölze.

Die gewerblich genutzten Baugrundstücke, die überwiegend entlang der Münchner Straße situiert sind, weisen aufgrund des höheren Versiegelungsgrades deutlich geringere Grünflächenanteile auf.

Das Orts- und Landschaftsbild wird wesentlich geprägt durch die südöstlich im Anschluss an das Plangebiet befindliche, markante Hangkante mit räumlich wirksamer Baumkulisse, die sich bis zur Fürstenrieder Straße erstreckt.

3.2 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist über Münchner Straße, Fürstenrieder Straße, die Straße Im Grund sowie über den Margeritenweg, den Steinnelkenweg, Enzianweg und Glockenblumenweg erschlossen. Gehwege sind nur in den Haupteerschließungsstraßen Im Grund, Fürstenrieder Straße und Münchner Straße vorhanden.

Es wird vielfach entlang der Straßen geparkt. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken weitgehend oberirdisch auf Stellplätzen, Carports und in Garagen untergebracht.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans orientiert sich grundsätzlich an dem ursprünglichen Bebauungskonzept des Baulinienplans. Der Entwurfsansatz mit den Baufensterbändern wird übernommen und dahingehend modifiziert, dass einerseits eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird und andererseits noch ausreichend Gartenflächen verbleiben. Ebenso werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Wandhöhe und Dachneigung unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Bestandes modifiziert und in differenzierter Weise geregelt; die Grund- und Geschossflächen werden als neue Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den ergänzenden Regelungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen wird gewährleistet, dass eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird, die zugleich gewährleistet, dass auch hinsichtlich des Verkehrsaufkommen, insbesondere des Parkverkehrs, die Nachverdichtung verträglich gestaltet werden kann.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, den durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich entlang der Münchner Straße zu sichern und zu stärken sowie in den übrigen Bereichen den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren und zugleich den Anforderungen eines modernen Wohnungsbaus gerecht zu werden.

4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

In den rechtsverbindlichen Baulinien- bzw. Bebauungsplänen sind mit Ausnahme der Wandhöhe von 5,80 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 21° keine Regelungen zum Maß der Nutzung enthalten. Nach dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das Maß der Nutzung nunmehr durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe neu geregelt.

Auf der Grundlage der genehmigten Bauantragsunterlagen wurde das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Demnach ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von durchschnittlich 0,24, wobei einzelne Grundstücke eine GRZ bis zu 0,43 aufweisen. Diese Baugrundstücke mit einer im Vergleich relativ hohen GRZ sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie durch nachträgliche Grundstücksteilungen entstanden sind und insofern nicht als maßstabsprägend zu berücksichtigen sind.

Die vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt durchschnittlich 0,43. Für einzelne Grundstücke errechnet sich eine höhere Bestands-GFZ bis zu 0,87.

Die neu festgesetzten, zulässige Grundflächenwerte - GR - ergeben eine durchschnittliche GRZ von 0,33; die aufgrund der neu festgesetzten Geschossflächen - GF - ermittelte GFZ beträgt durchschnittlich 0,73.

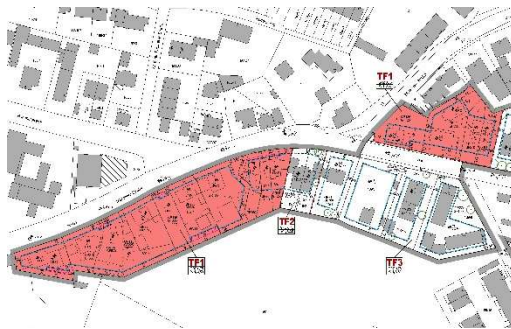
Das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Siedlungsstruktur in verschiedene Teilflächen – TF – gegliedert. Die einzelnen Teilflächen

weisen unterschiedliche Werte hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung und Anzahl der Wohnungen auf. Mit dieser Gliederung bzw. Regelung wird differenziert dem ortsplannerischen Ziel Rechnung getragen, im Bereich der Ortsrandbebauung, eine etwas geringere Baudichte durch entsprechende Regelungen zur Wandhöhe, zur GR und GF sowie zur Zahl der Wohnungen vorzusehen, während im eher innerörtlichen Bereich an der Münchner Straße und Fürstenrieder Straße eine höhere Baudichte zulässig ist. Eine über das geplante Maß der vorliegenden Planung hinausgehende Nachverdichtung wäre städtebaulich nicht mehr verträglich und würde u.a. eine unerwünschte Entwicklung im Plangebiet hinsichtlich der Zunahme des Verkehrs und der Flächenversiegelung aufgrund der zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze bedeuten.

Insbesondere durch die Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll aus Sicht der Gemeinde das durch die zulässige Nachverdichtung verursachte Verkehrsaufkommen auf ein Maß begrenzt werden, das dem Erschließungssystem angemessen ist und das nicht zu einer unverträglichen Zunahme des Verkehrs bzw. der Verkehrsbelastung führt.

Nach den der Gemeinde Planegg vorliegenden Unterlagen (genehmigte Bauantragsunterlagen / Einwohnermeldeamt) sind im Plangebiet etwa 140 Wohnungen vorhanden (Stand 2019). Infolge der Regelungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohnungen können im Plangebiet ca. 90 neue Wohnungen entstehen.

Zur Verdeutlichung werden anhand von Planausschnitten die Merkmale der einzelnen Teilflächen erläutert:



Teilfläche TF 1:

Bau- und Parzellenstruktur:

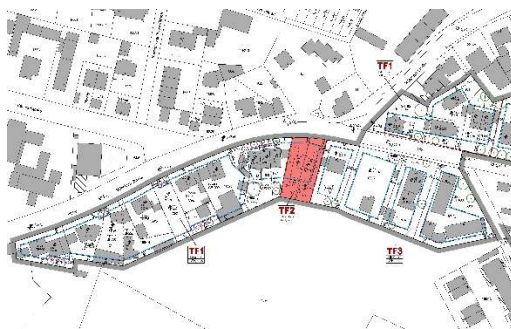
Die Teilfläche 1 weist aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und – zuschnitte sowie der unterschiedlichen Nutzungen insgesamt eine inhomogene Struktur mit einer etwas höheren Bau- und Wohnungsdichte als die weiter südlich und östlich gelegenen Teilflächen auf. Diese Bestandsituation wird in den Regelungen

des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 5,75 m ist eine Dachneigung von maximal 45° zulässig, bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 40° zulässig. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,75.

Je angefangener 250 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 2:

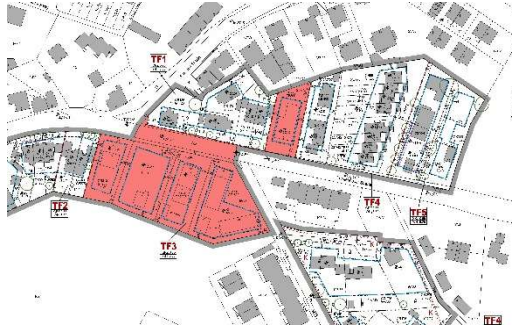
Bau- und Parzellenstruktur:

Die Teilfläche 2 nimmt aufgrund des Grundstückszuschnitts in Verbindung mit einer vergleichsweise hohen vorhandenen Wohnungsanzahl eine Sondersituation ein, die unter Berücksichtigung des Bestandschutzes übernommen wird, aber aufgrund der städtebaulichen Sondersituation nicht als prägend zu bewerten ist.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 5,75 m ist eine Dachneigung von maximal 45°, bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 40° zulässig. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,75.

Je angefangener 215 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 3:

Bau- und Parzellenstruktur:

Dieser Bereich ist im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld gekennzeichnet durch die Anordnung von Mehrfamilienhäusern mit relativ hoher Baudichte und relativ großen Baugrundstücken. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine maßvolle Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und zu fördern.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 5,75 m ist eine Dachneigung von maximal 45°, bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 40° zulässig. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,75. Je angefangener 100 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 4:

Bau- und Parzellenstruktur:

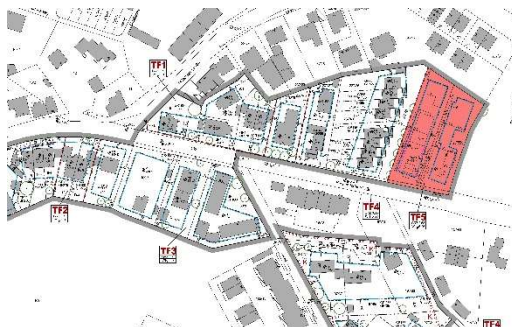
Der Bereich ist weitgehend geprägt durch Einfamilienhaus-, Doppelhaus und Reihenhausbebauung mit einer mittleren Baudichte im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld, die auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans Beachtung finden.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.

Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.

Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,65. Je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 5:

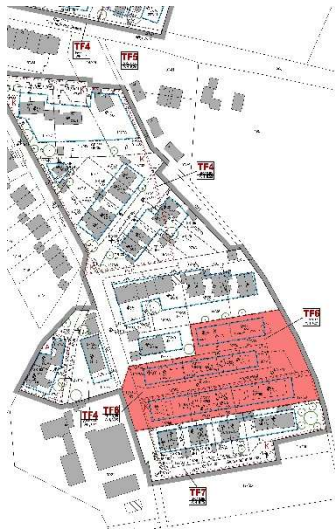
Bau- und Parzellenstruktur:

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch einen bestehenden gewerblichen Betrieb sowie eine Ortsrandlage, die aufgrund des östlich anschließenden Friedhof Planegg keine räumliche Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50°, bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.

Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,65. Je angefangener 250 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 6:

Bau- und Parzellenstruktur:

Der Bereich ist weitgehend geprägt durch Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sowie sehr unterschiedlichen Wandhöhen, Dachneigungen und Dachformen. Diese Unterschiede in der Baustruktur finden auch Berücksichtigung in den differenzierten Regelungen des Bebauungsplans, um diese unterschiedlichen Hausformen planungsrechtlich zu sichern.

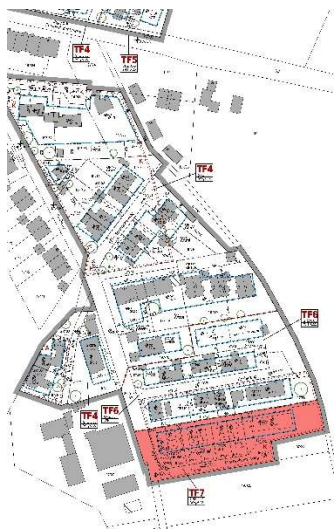
Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 3,50 m ist eine Dachneigung von maximal 57° zulässig.

Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.

Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine

Dachneigung von maximal 35° zulässig. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,65. Je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.



Teilfläche TF 7:

Bau- und Parzellenstruktur:

Dieser Bereich bildet den dauerhaften, südlichen Ortsrandabschluss des Plangebiets und ist gekennzeichnet durch Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Aufgrund der anschließenden, baumbestandenen Hangkante ist keine räumliche Entwicklungsmöglichkeit mehr gegeben. Mit den Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Höhenentwicklung, wird der Siedlungsraum gegliedert und der Rahmen für die Gestaltung des Ortsrandes vorgegeben.

Regelungen des Bebauungsplans:

Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50°, bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine Dachneigung von maximal

35° zulässig. Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,65. Je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist **in Wohngebäuden** höchstens eine Wohnung zulässig.

Nach den der Gemeinde Planegg vorliegenden Unterlagen (genehmigte Bauantragsunterlagen / Einwohnermeldeamt) sind im Plangebiet etwa 140 Wohnungen vorhanden. Infolge der Regelungen des Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohnungen können im Plangebiet ca. 90 neue Wohnungen entstehen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,75 in den Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3, sowie bis zu einer 0,65 in den Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6 und TF 7 überschritten werden.

Eine zusätzliche Überschreitung gemäß Festsetzung C)1.1.2 ist zulässig, wenn die befestigten Flächen, wie z. B. Zufahrten oder Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Ergänzend wird aus Gründen des Bestandsschutzes als Ausnahme in der Festsetzung C)1.1.3 geregelt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 6 (Teilfläche 1) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A)2.1 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig ist. Ebenso ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 169 /3 (Teilfläche 1) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A)2.1 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

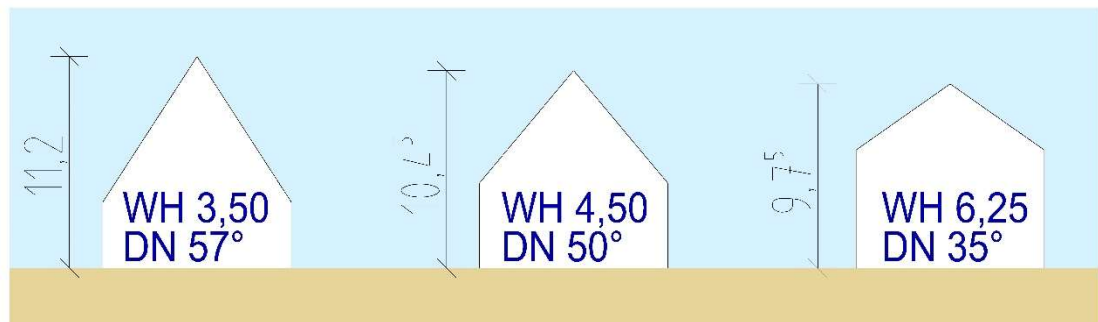
Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG. Bei geneigten Dächern, wie z.B. Pult-, Sattel- oder Walmdächer, wird bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils an der Traufseite gemessen; bei Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand, z.B. Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung/Umwehrung (z.B. bei Flachdächern, die als Dachterrasse ausgebildet sind) gemessen.

Für Laternen- oder zurückgesetzte Dachterrassengeschosse, die keine eigene Außenwand besitzen, die geschlossen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Wand durchläuft, ist jeweils für jeden versetzten Außenwandanteil eine fiktive Wand zu ermitteln, nach deren Höhe sich die jeweilige Abstandsfläche bemisst.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung sind so bemessen, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert werden kann. Grundsätzlich ist es nach den Regelungen des Bebauungsplans auch möglich und zulässig, das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oder alternativ als Vollgeschoss auszubilden.

Um den sehr unterschiedlichen Bestandsvorgaben hinsichtlich der Hausformen gerecht zu werden, erfolgen entsprechend differenzierte Festsetzungen bezüglich Wandhöhe und Dachneigung.

Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen diese Festsetzungen, die z.B. in der Teilfläche TF 6, unter Berücksichtigung des Baubestandes getroffen wurden:



Bis zu der Wandhöhe von maximal 3,50 m ist eine Dachneigung von maximal 57° zulässig.

Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.

Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.

Im Bebauungsplan sind in der Festsetzung Ziffer C) 1.1.3 Regelungen zur Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche Geschossflächenberechnung und damit die tatsächliche Vergleichbarkeit der Geschossflächen im Plangebiet, da generell die Geschossflächen, unabhängig ob ein Vollgeschoss vorliegt, in Ansatz gebracht werden.

- 4.3 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und Fahrräder**
Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine Begrenzung dieser Flächen.
Für Wohnungen wurde ein Stellplatzschlüssel für Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Im Übrigen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.
- 4.5 Zulässigkeit von Vorhaben**
Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" wird hingewiesen.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: „https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm“

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. „http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm“

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort über eine Flächen- oder Muldenversickerung zu versickern.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Ist die NWFreiV nicht anzuwenden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, die beim Landratsamt München beantragt werden kann.

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Für Eingriffe der Kellergeschosse/Tiefgaragen in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahrrampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.

6. Immissionsschutz

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Einflussbereich der Münchner Straße und der Fürstenrieder Straße. In diesem Teilbereich sind auch vereinzelt gewerbliche Betriebe ansässig.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB wird insbesondere die Zulässigkeit der baulichen Nutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen geregelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Insofern sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu klären. Entsprechende schalltechnische Untersuchungen sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Ansonsten sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandsituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Konzeption der Grünordnung

Der ortsbildprägende Baumbestand wurde vor Ort überprüft und in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Im Übrigen gilt die Verordnung der Gemeinde Planegg über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BSchVO) in der jeweils gültigen Fassung.

In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen der Grünordnung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans, wie z.B. Begrünung der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sowie Garagen, Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Aufgrund der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen hinsichtlich der Konfliktsituation, dass die Baumkronen von als zu erhalten festgesetzten Bäumen die Bauräume tangieren, wurden die grünordnerischen Festsetzungen überprüft und modifiziert. Die Bauräume sind insgesamt eher großzügig festgesetzt und können nur in einem durch die zulässige Grundfläche bestimmten Teilbereich überbaut werden. Zudem ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung

der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO die Bauräume nicht immer voll ausgenutzt werden können und in den Randbereichen z.B. Terrassen oder sonstige befestigte Flächen angeordnet werden. Für diese Fälle wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung A.5.3 aufgenommen, nach der in den Bereichen, in denen sich die Baumkronen und die Baugrenzen überschneiden würden, ausnahmsweise nur solche baulichen Anlagen, wie z.B. Terrassen, zulässig sind, die mit Hilfe von Wurzelschutzeinrichtungen, wie z.B. Wurzelbrücken, den Baumbestand nicht gefährden.

Für die Bereiche, in denen die Baumkronen bereits bestehende Gebäude überdecken, gilt die Festsetzung, dass bei einem Abgang des Baumes eine gleichartige Nachpflanzung durch standort-heimische Bäume erfolgen muss, wobei der Standort um bis zu 7,0 m von ursprünglichen Standort abweichen kann. Damit wird gewährleistet, dass der Kronen- und Wurzelraum der Ersatzpflanzung außerhalb des Bauraumes liegt.

Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für das Baugrundstück Fl.Nr. 197/46 (Steinlenkenweg 6), auf dem ein bestehender Baum innerhalb des durch den rechtsverbindlichen Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für das Gelände an der Straße "Im Grund" (Bebauungsplan Nr. IV /1 B 7 /70, 31 /57, 19 /55, festgesetzt mit Bescheid v.23.02.1961) festgesetzten Bauraums stockt.

Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag bzw. Vorbescheid die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es liegt eine Überplanung eines Gebietes mit Baurecht nach § 30 bzw. § 34 BauGB vor. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

7.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel

8.1 Bodenbelastungen

Auf den Erläuterungsbericht „orientierende Altlasten-Voruntersuchung der Altablagierungen Planegg“, Projekt Nr. 013155, 30.04.1993, Ingenieurgruppe München eG, wird hingewiesen. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung weist der südwestliche Teilbereich des Plangebietes Bodenbelastungen auf. In diesen Bereichen erfolgte bis 1970 eine umfangreiche Kiesgewinnung. Bis zum Jahre 1976 wurden diese Abbauflächen mit einem Gemisch aus Bauaushub, Bauschutt, Straßenbelagsresten und Hausmüll wiederverfüllt.

Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gemäß B.7 (A: Auffüllungen) nachrichtlich dargestellt.

Insgesamt wurde in dem Erläuterungsbericht keine akute Gefährdung für Menschen festgestellt.

Weitergehende Angaben und Erläuterungen können dem Erläuterungsbericht zur orientierenden Altlasten-Voruntersuchung entnommen werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) ist, falls bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

8.2 Kampfmittel

In der Untersuchung wurden auch ehemalige Standorte militärischer Einrichtungen (Flakstellungen) dokumentiert. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gemäß B.7 (K: Kampfmittel) nachrichtlich dargestellt. Insbesondere in diesen Bereich besteht die Gefahr, auf zurückgelassene oder entsorgte Munition oder sonstige Kampfmittel zu stoßen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um ein bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet, in dem bereits Eingriffe in Grund und Boden stattgefunden haben. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel. Es wird empfohlen, bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden, einen fachkundigen Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter:

<https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Planegg.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum, kirchliche und kommunale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Naherholungsbereiche fußläufig erreichbar sind.

12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Planegg den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

	BPL 83	Bestand
Größe des Plangebietes	ca. 5,12 ha	ca. 5,12 ha
Baugrundstücksflächen, gesamt	ca. 4,56 ha	ca. 4,56 ha
Verkehrs- /Erschließungsflächen	ca. 0,56 ha	ca. 0,56 ha
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 0,33	ca. 0,24
durchschnittliche GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 0,73	ca. 0,43

16. Verwendete Unterlagen

- „Orientierende Altlasten-Voruntersuchung der Altablagerungen Planegg“, Projekt Nr. 013155, 30.04.1993, Ingenieurgruppe München eG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Entwurf, 24.10.2019
- Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für das Gelände an der Straße "Im Grund", Bebauungsplan Nr. IV /1 B 7 /70, 31 /57, 19 /55, festgesetzt mit Bescheid v.23.02.1961
- Bebauungsplan Nr. IV /1 B 7 /70, 31 /57, 19 /55, 2. Änderung für das Gebiet Im Grund / Steinnelkenweg i.d.F.v. 01.03.1990, rechtsverbindlich seit 05.04.1990