SATZUNG

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 04.05.2017) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Erweiterter Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Spitzl- / Heilmannseder-Gründe von 1968
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl, höchstzulässig, z.B. 0,4
- 1,0 — Geschossflächenzahl, höchstzulässig, z.B. 1,0
- III — Zahl der Vollgeschosse maximal, z.B. drei Vollgeschosse
- WD — Walmdach
- WH 9,20 — Wandhöhe maximal, z.B. 9,20 m
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung, zwingend
- TGa — Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Umgrenzung der Tiefgaragenfläche
- Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze
- TGa / St — Tiefgarage / Stellplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Baum, zu pflanzen

B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- 260/3 — Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 10,0m — Maßangaben
- Überdachung TG-Rampe

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(1) Das Baugebiet der Bebauungsplanänderung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
(3) Die Maßzahlen der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) wurden in der Planzeichnung festgesetzt.
(4) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.
(5) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.
(6) Es gilt geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
(7) Zusätzlich wird die Erweiterung des Geltungsbereiches ("Spitzl- /Heilmannseder-Gründe") als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen
(1) Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen unzulässig, ausgenommen die Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenzufahrt (Rampenbereich) ist zur Verbesserung des Schallschutzes seitlich einzuhausen und zu überdachen.
(2) Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 3 Bauhöhe, Höhenlage der Gebäude
(1) Die Höhenlage des Gebäudes wird hinsichtlich der Oberkante Rohdecke des EG-Fußbodens festgesetzt auf 520,00 müNN.
(2) Die zulässige Wandhöhe wird festgesetzt auf max. 9,20 Meter. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.
(3) Die Oberkante der Hauszugänge und der sonstigen Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Zufahrt und Lüftungseinrichtungen der Tiefgarage etc.) müssen mindestens 15 cm über dem jeweils anschließenden Gelände liegen, max. jedoch 25 cm.
(4) Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig zur Anpassung des Geländes nach Abs. 3 und im Übrigen maximal bis zu 25 cm gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche. Lichtgräben sind unzulässig.

§ 4 Garagen
(1) Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt ist nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.
(2) Oberirdische Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
(3) Die Überdeckung der Tiefgarage muss bei Grünflächen mindestens 60 cm betragen.
(4) Die Höhenlage der TG-Decke, nebst Überdeckung und Öffnungen, soll die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.
(5) Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Hof- / Terrassenflächen und Hauszugänge mit wasserdurchlässiger Befestigung (Rasenpflaster, Natur-/Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

§ 5 Dächer
(1) Zulässig sind Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 12 bis 16 Grad.
Die Dächer sind mit Blech, Dachziegel oder Betonstein hellgrau oder anthrazitfarbig zu decken.
(2) Dachgauben sind nicht zulässig.
(3) Die Tiefgaragenzufahrt muss zur Verbesserung des Schallschutzes mit einem Dach und Seitenwänden eingehaust werden. Die Tiefgaragenrampe ist an der Innenseite schalldämmend (hochabsorbierend) zu verkleiden. Bei der mechanischen Lüftung der Tiefgarage ist die Abluft in die freie Luftströmung abzuleiten.

§ 6 Außenwände, Balkone
(1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien sind nicht zulässig.
(2) Über die Außenwand hinausragende Balkone sind unzulässig. Die Balkone sind in Material und Gestalt einheitlich auszuführen.

§ 7 Grünordnung
(1) Je 300 m² Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
(2) Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der Baugrundstücke darf verändert werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern.
(3) Im Bereich der geplanten Bäume dürfen keine Sparten eingeplant werden, die die Pflanzung verhindern.
(4) Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. An den öffentlichen Grundstücksgrenzen dürfen keine standortfremde, buntlaubige Laub- und Nadelgehölze verwendet werden.
(5) Die Neupflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und der Bestand zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
(6) Bei allen Pflanzmaßnahmen im Baugebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten heimischen Gehölze zulässig.

Kleinkronige, heimische Laubbäume	II. Wuchsordnung
Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume in Sorten	Halb- oder Hochstamm (Kronenansatz 1,80 Meter) mit Stammumfang 12/14 cm
Heimische Sträucher	
Pflanzqualifikation:	Höhe 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avelanna	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die Verwendung fremdländischer Blütensträucher ist zulässig. Formschnitthecken buntlaubiger Laubgehölze und von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen
(1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
(2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung sowie Stabgitterzäunen mit senkrechten Stäben bestehen. Sockelmauern und geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Immissionsschutz
(1) Die Tiefgaragenzufahrt ist an Wänden und Decke lärmabweisend zu verkleiden.
(2) An den Fassaden der östlichen Gebäudelängsseite und der südlichen und westlichen Giebelseite von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (DIN 4109, Ausgabe November 1989: insbesondere Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer. Praxisräume), soweit diese nicht weitere Fenster zu einer nicht gekennzeichneten Fassade aufweisen, ist
a) je Aufenthaltsraum mindestens ein lärmoptimiertes Fenster (sogenanntes Hamburg-Hafen-City-Fenster) einzubauen. Bauart: Kastenfenster mit gegenläufig kippbaren Fensterflügeln, schallabsorbierend verkleideten Fensterleibungen und Fensterstützen sowie einer Verringerung der Kippweite.
b) bei Schlafzimmern alternativ auch der Anbau von lärmdämmenden Schiebeläden ausreichend. Bauart: Schiebeläden aus Alupaneelen mit Mineraldämmung als Schutzelemente; der seitliche Überstand zur Mauerkante der Fensteröffnung hat mindestens 10 cm zu betragen.
c) der bauliche Schallschutz nach DIN 4109:2016-07 nach dem Lärmbereich III auszuführen.

§ 10 Erschließung
(1) Versorgungsanlagen für Strom- und Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.

§ 11 Sonstiges
(1) Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Spitzl- /Heilmannseder-Gründe" vom 02.12.1969 vollständig ersetzt.
(2) Für den erweiterten Geltungsbereich (Bebauungsplan "Spitzl- /Heilmannseder-Gründe" von 1969) gilt: Über die Änderung der Gebietsart in Allgemeines Wohngebiet hinaus erfolgen keine weiteren inhaltlichen Veränderungen für das bereits vollständig bebaute Planungsgebiet.
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Spitzl- / Heilmannseder-Gründe" bleiben unverändert.

D. HINWEISE

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Umgang mit Regenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah und flächenhaft über die Oberbodenschicht zu versickern.
Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Vogelschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung der vorhandenen Bäume und Sträucher in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.) aufgrund der vorhandenen oder potentiellen Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG nicht möglich ist. Sollte dennoch eine Entfernung der Bäume in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom ..... wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grafing, den .....

.....
Angelika Obermayr, 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt am ..... gemäß § 10 Baugesetzbuch bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grafing, den .....

.....
Angelika Obermayr, 1. Bürgermeisterin

Stadt Grafing b. München

Änderung des Bebauungsplans "Spitzl- / Heilmannseder-Gründe" für das Grundstück Fl.Nr. 269/2 der Gemarkung Grafing

Entwurf

M 1:500

24.09.2019

Klaus Immich Dipl. Ing. Architekt BDA Stadtplaner Regierungsbaumeister
Wallbergstraße 12a 83703 Gmund Telefon 08022 / 7041727 Fax 937312