

Gemeinde **Grafring b. München**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan **Kothmüllerweg**

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter Neudecker

Aktenzeichen GRA 2-76

Plandatum 16.10.2018

Satzung

Gemeinde Grafring b. München erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Stadt Grafing

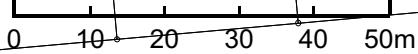
Bebauungsplan Kothmüllerweg 889



879/15 Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-76

16.10.2018

M = 1:1000



880 N O R D E N 880/4

880

879

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- 3.2 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. / bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

- 3.4 **WH 5,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter;
Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.


- 3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden muss min. 0,15 Meter, jedoch höchstens 0,30 Meter über dem natürlichen Gelände liegen (Sockel für Hochwasserschutz).

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

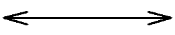
5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen und/oder Carports
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 m³ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich des Vorgartens, d.h. der Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. der bis zur seitlichen Grundstückslinie verlängerten Gebäudeflucht, sind diese unzulässig.



6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 ° zulässig.
- 6.2  festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,8 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.4 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Es sind bis zu zwei einzeln liegende Dachflächenfenster mit einem Außenmass von höchstens 1,50 m Breite zulässig. Zu den seitlichen Rändern (Ortgang) ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.
- 6.6 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.7 Abgrabungen, Lichtgräben etc. sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

7 Einfriedungen

- 7.1 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand). Einfriedungen und Hecken sind entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Straßenbegrenzungslinie
- 8.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 Grünordnung

9.1  zu pflanzender Baum

9.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestpflanzgröße für Bäume: Hochstamm: STU 10-12 cm, für Sträucher: versetzte Sträucher.

Es sind nur standortheimische Gehölze (Pflanzliste siehe Begründung) sowie Obstbäume zulässig.




10 Ver- und Entsorgung

10.1 Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 879/2 Flurstücksnummer, z. B. 879/2
- 4  bestehende Bebauung
- 5 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 6 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Grafing b. München, den

.....
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 09.01.2007 gefasst und am 07.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 16.10.2018 das Bebauungsplangebiet auf die Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 reduziert und die Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Grafring b. München, den

(Siegel)

.....
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grafring b. München, den

(Siegel)

.....
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)