Stadt: Stadt Grafing b.München
Marktplatz 28
85567 Grafing
Tel. 08092/703-0
Fax 08092/703-37

Bebauungsplan: Einfacher Bebauungsplan
"Ortskern Straußdorf" Nr. 45.2

Planfertiger: Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure
Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28-0
Telefax: 08161 - 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeiter: MG/MB

Projekt Nr.: N1639

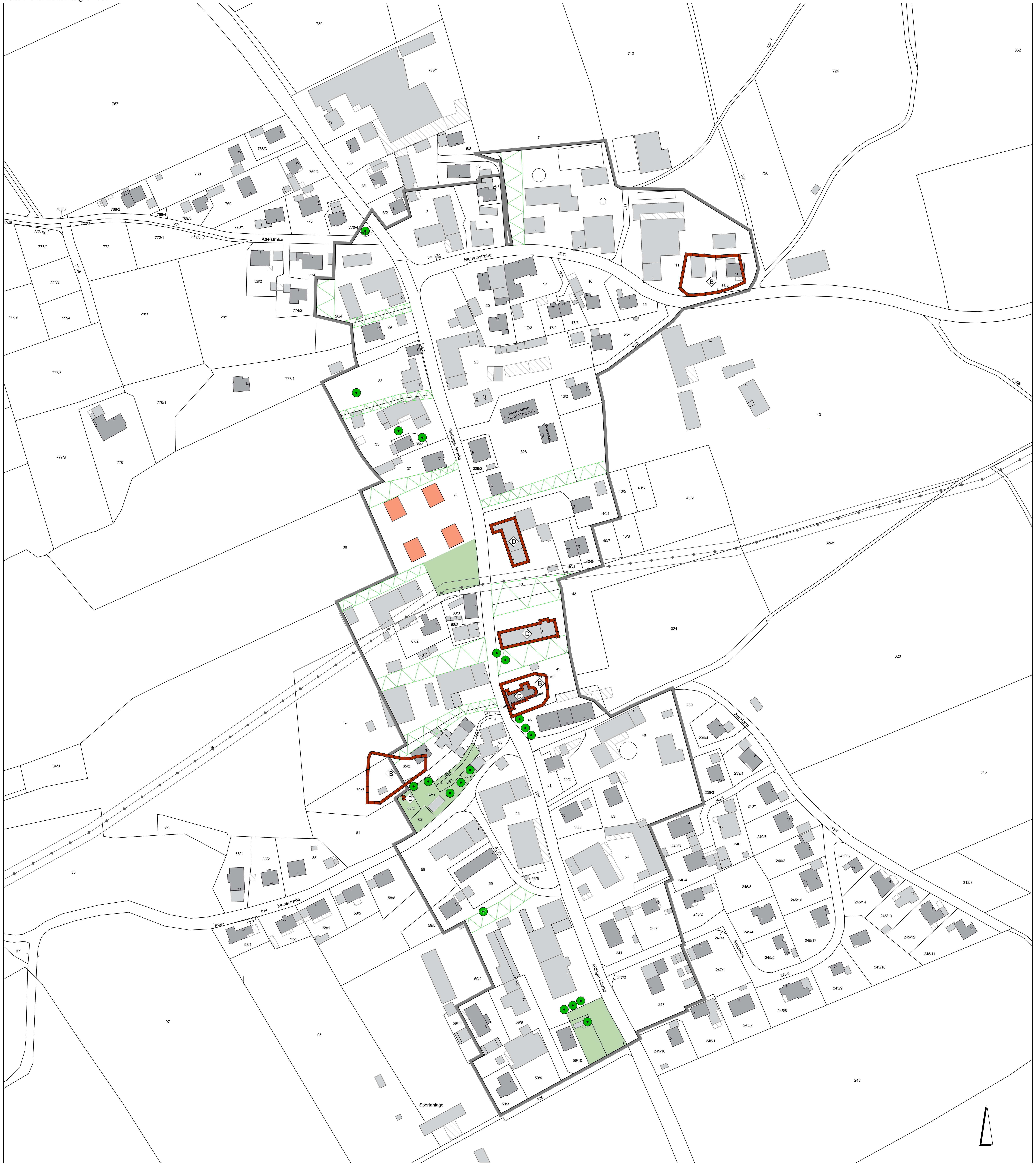
Plandatum: 06.11.2018

Die Stadt Grafing bei München erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10, 13 und 30 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freisstaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Entwurf.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise
Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil D - Verfahrensvermerke
Teil E - Begründung

Teil A - Planzeichnung 1:1000



Teil B - Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grünflächen

1.1 von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen (Sichtschneisen)

1.2 private Grünfläche - Hausgärten (Wiese, Obstbäume und ortstypische Laubbäume sind zulässig)

1.3 zu erhaltender ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestand

2. Sonstige Planzeichen als Festsetzung

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

3. Sonstige Planzeichen als Hinweise

3.1 vorgeschlagener Baukörper

3.2 Bebauung Bestand

3.3 Nebengebäude Bestand

3.4 sonstige Bebauungen / Überdachungen

3.5 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

3.6 Bodendenkmal

3.7 Baudenkmal

3.8 20kV-Leitung mit Schutzstreifen (nachrichtlich)

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Je angefangene 650 m² Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Ein Baugrundstück ist die Größe des Buchgrundstückes (Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne) begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; private Grünflächen oder sonstige nicht bebaubare Flächen werden mitgerechnet.

(2) Von Abs. 1 kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden zugelassen werden, wenn
- das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.
- das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. Hauptgebäude von Hofstellen) und
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.

(3) Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Reihenhäuser sind unzulässig.

1.4 Höhenlage der Oberkante der Rohfußböden im Erdgeschoss und Öffnungen

Die Oberkante des EG-Rohfußbodens und die Öffnungen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) von Gebäuden für Wohnzwecke und Gewerbe sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm zur geplanten Geländeoberkante auszuführen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils bis zu 0,50 m zulässig.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind Lichtgräben unzulässig.

1.6 Immissionsschutz

(1) Grundrissorientierung: Bei der Neuerrichtung von Wohnungen ist durch entsprechende Gestaltung des Grundrisses darau zu achten, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, ein Fenster ohne Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2080 enthalten.

(2) Sofern eine solche Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist 1 Fenster des schutzwürdigen Raumes mit einem lärmoptimierten Fenster auszustatten (Hamburg-Hafen-City-Fenster - Kastenfenster mit gegenläufig kippbaren Fensterflügeln, schallabsorbierend verkleideten Fensterlaibungen sowie einer Verringerung der Kippweite.)

1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Haupt- und Nebengebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässige Dachformen: gleichschenkelige Satteldächer
Dachneigung: 27 - 30 Grad
Art der Dacheindeckung bei geneigten Dächern: Ziegel- oder Betondachsteine in naturroten Farbtönen

(2) Dachfenster, Dachaufbauten

(a) Dacheinschnitte sind unzulässig.
(b) In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m².
(c) Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von jeweils max. 1,80 m. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2 m untereinander und zur Außenkante der Dachfläche aufweisen.
(d) Je Dachseite darf die Summe der Dachein- und Dachaufbauten (Dachflächenfenster und Dachgauben) 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten.

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche oder mit bis zu max. 20 cm Abstand zur Dachfläche parallel liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende oder aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

(4) Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden müssen die Dachflächen in Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einheitlich gestaltet werden. Die Kommunwand muss unterhalb der durchgehenden Dachhaut liegen.

(5) Fassadenmaterialien

Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz
- für Fenster, Türen und Balkonverkleidungen: Holz

(6) Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z.B. Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

(7) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m als sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Private Grundstücksflächen

(1) In den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Eingänge und Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (2. Wuchsordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen 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.

(3) Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume gemäß Pflanzliste unter Hinweis 4.4 zulässig.

(4) Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erstetzen.

4. Hinweise

4.1 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Belagsart sollte möglichst wasserdurchlässig gewählt werden.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig über eine belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

4.3 Anzeigepflicht bei Denkmälern

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):
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 Denkmalschutzgesetz (DSchG):
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. Wir bitten dennoch um Anzeige des Baubeginns 14 Tage vorher.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4 Pflanzliste

(1) Heimische Sträucher
Pflanzqualifikation: 100 - 150 cm
Verpflanzte Sträucher, Mindesttriebanzahl 4 Triebe
Empfohlen wird, 3-5 Sträucher zu Gruppen gleicher Art zu pflanzen

Cornus mas	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus franguia	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix aurita	- Öhrchenweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

(2) Heimische, kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 x v. m.B. oder StU 20-25 cm, 4 x v. m.B.

Acer campestre	- Feldahorn
Capinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

(3) Heimische, großkronige Laubbäume (Bäume 1. Wuchsordnung)
Hochstamm, StU 20-25 cm, 4 x v. m.B.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

4.5 Artenschutz

Es wird empfohlen zur Förderung der Artenvielfalt und zum Vogelschutz geeignete Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Teil D - Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Grafing hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Grafing hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Grafing bei München, ...

....
Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer xx, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Stadt Grafing bei München, ...

....
Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin