

**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
- MU** Urbanes Wohngebiet
- 0,95** Grundflächenzahl, höchstzulässig, z.B. 0,95
- III** Zahl der Vollgeschosse maximal, z.B. drei Vollgeschosse
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- WH 8,80** Wandhöhe maximal, z.B. 8,80 m
- Baugrenze
- g** geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung, zwingend
- TGa** Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Umgrenzung der Tiefgaragenfläche und des nicht überbauten Kellers
- Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze
- TGa / St** Tiefgarage / Stellplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Arkadenweg im Erdgeschoß für Fuß- und Radweg (öffentlich)
- Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Grünfläche
- Baum zu pflanzen

**B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**

- 11/1** Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Maßangaben
- Gebäudenummer

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- (1) Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 sind nicht zulässig.
- (2) Die Größe der Geschossfläche (GF) wird für die Grundstücke Fl.Nr. 11/1 und Fl.Nr. 7 wie folgt festgesetzt:
  - (2.1) Für das Grundstück Fl.Nr. 11/1: Geschossfläche (GF) maximal 2.527 qm, davon Wohnen 88 %, Gewerbe GF mindestens 12 %
  - (2.2) Für das Grundstück Fl.Nr. 7: Geschossfläche (GF) maximal 111 qm, davon Wohnen 30 %, Gewerbe GF mindestens 70 %
- (3) Es gilt geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

**§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-gebäude im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- (2) Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche mit Terrassen wird beim Grundstück Fl.Nr. 11/1 bis maximal 5 % zugelassen, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauart ausgeführt werden. Die höchstzulässige Grundfläche darf außerdem beim Grundstück Fl.Nr. 11/1 für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 85 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- (3) Die Gebäude der Bauräume 1, 2a, 3 und 3a sind in geschlossener Bauweise (Betrachtungsweise von der öffentlichen Verkehrsfläche an der Ostseite) mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.
- (4) Das Gebäude des Bauraums 1 ist in geschlossener Bauweise (grenztändig) zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 17/4 zu errichten.
- (5) Das Gebäude des Bauraums 4 ist - jedoch mit Rückversatz im Grenzverbund - in geschlossener Bauweise (grenztändig) zum Gebäude Münchener Straße 7 zu errichten.
- (6) Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**§ 3 Bauhöhe, Höhenlage der Gebäude**

- (1) Zum Schutz vor Beeinträchtigungen bei Starkregen müssen die Oberkante der Hauszüge und der sonstigen Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Zufahrt und Lüftungen der Tiefgarage etc.) mindestens 15 cm über dem jeweils anschließenden Gelände liegen.
  - (2) Vorbehaltlich Absatz 1 darf die Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens der Neubauten maximal 20 cm über der durchschnittlichen Höhe der umgebenden Fahrbahnen der Vazaminstraße bzw. der Münchener Straße liegen. Bei Gebäuden, die nicht an öffentlichen Straße angrenzen, darf die Höhenlage (OK-Rohdecke im EG) maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Maßgeblich ist jeweils der höchste Abstand entlang der jeweiligen Gebäudewand.
  - (3) Die zulässige Wandhöhe wird festgesetzt:
    - bei Gebäuden mit höchstens 2 Vollgeschossen: maximal 6,50 m
    - bei Gebäuden mit höchstens 3 Vollgeschossen: maximal 8,80 m
- Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.
- (4) Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig zur Anpassung des Geländes nach Absatz 3 und im Übrigen bis zu maximal 25 cm gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche. Lichtgräben und Lichtschächte mit einer Tiefe zur Außenwand von mehr als 1 m und einer Breite von 1,20 m sind unzulässig.

**§ 4 Garagen, Stellplätze**

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt ist nur von der Münchener Straße her, 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, soll die Höhe der angrenzenden, bzw. umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- (5) Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Hof- / Terrassenflächen, Stellplätze und Hauszugänge mit wasserdurchlässiger Befestigung (Rasenpflaster, Natur-/Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

**§ 5 Dächer**

- (1) Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von maximal 16 Grad und Flachdächer (FD). Bei Gebäude Nr. 1 ist die Dachneigung an das angrenzende Nachbargebäude Flurnummer 17/4 anzupassen (ca. 22 Grad) und das Dach deckungsgleich an das Nachbarhaus anzubauen.
- (2) Die Dächer sind mit Blech, Dachziegel oder Betonstein hellgrau oder anthrazitfarbig zu decken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (3) Dachgauben und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sowie Quergiebel sind nicht zulässig.
- (4) Die Tiefgaragenzufahrt kann mit einem zweigeschossigen Gebäude überbaut werden. Zur Verbesserung des Schallschutzes muss sie mit Seitenwänden eingehaust werden und, falls das Gebäude nicht zur Ausführung kommt, mit einem Dach versehen werden.

**§ 6 Außenwände, Balkone**

- (1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien sind nicht zulässig.
- (2) Die Balkone sind in Material und Gestalt einheitlich auszuführen.

**§ 7 Grünordnung**

- (1) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Laubbäume bzw. blühende Sträucher zulässig.
- (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 eingepflanzt werden, die die Pflanzung verhindern.
- (4) Auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/1 sind außerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche mindestens 7 kleinkronige Laubbäume (die 3 festgesetzten Bäume werden angerechnet) und mindestens 20 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Wand/Spalierbäumen ersetzt 2 Sträucher. Die private Grünfläche (Hausgarten) ist als Wildblumenwiese anzulegen.
- (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 avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

**§ 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 innen an Wänden und Decke lärmabweisend zu verkleiden.

**§ 10 Erschließung**

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

**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.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 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.

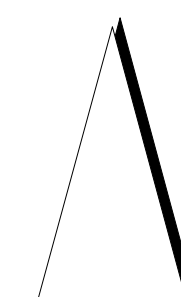
Grafing, den .....

Angelika Obermayr, 1. Bürgermeisterin

# Stadt Grafing b. München

## Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marktplatz und Münchener Straße (sog. "Lentner Gelände" / Marktplatz 12) Fl.Nr. 7, 10/1, 11/1, 11/2, 12 Teilfläche, 12/3, 12/4, 12/5 und 34/6 Teilfläche, der Gemarkung Grafing

# Entwurf



M 1:500

27.09.2019

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