Planbezeichnung: Gemeinde Gräfelfing
Bebauungsplan Nr. 1G für das Gebiet
Zwischen den Baugebietsgrenzen nördlich der Scharnitzer und westlich der Rottenbucher Straße, dem Radlbäckplatz, der Rudolf-Diesel-, Würm-, Rochus- und Merowingerstraße sowie der Bahnlinie München-Mittenwald

Planfertiger: **Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung**
Dipl.Ing. Frank Müller-Diesing
Stadtplaner/Landschaftsarchitekt
Regierungsbaumeister
und Mitarbeiter
Dipl.Ing. (FH) Eva Daum
Fachrichtung Landschaftsplanung
Dipl.Ing. Silke Drexler
Fachrichtung Architektur
Dipl.Ing. (FH) Ute Kopitzke
Fachrichtung Stadtplanung
Dipl.Ing. (FH) Marliies Herzog
Fachrichtung Bauingenieurwesen
Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82008 Inning a.A.,
Tel. 08143/99503, Fax 08143/99505
info@müller-diesing.de

gefertigt am: 19. 7. 2007
geändert am: 24. 7. 2007
geändert am: 28. 8. 2007
geändert am: 17. 4. 2008
geändert am: 22. 7. 2008
geändert am: 30. 9. 2008

Die Gemeinde
GRÄFELFING
erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. 2007, S. 588) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 26. 7. 2006 (GVBl. 2006, S. 405), diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit WA bezeichnete Baugebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Das mit MD bezeichnete Baugebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Bauliche Erweiterungen und Änderungen sowie Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf Fl.Nr. 843/2, /3, 854/23 (Würmstraße), 843/16 (Rudolf-Diesel-Straße) und 1026/22 (Radlbäckplatz) Straße vorhandenen und nach den unter Festsetzung 2.a) genannten Gebietskategorien unzulässigen baulichen Anlagen können gem. § 1 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie dem bereits ausgeübten Nutzungszweck dienen und nachweislich eine Verminderung der Immissionsbelastung der Nachbarschaft erreicht wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen unzulässig.

b) Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art der zulässigen Nutzung

c) Fläche für Gemeinbedarf

Stellplatzfläche des Kurt-Huber-Gymnasiums

d) Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO allein das durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umgrenzte Baugebiet versorgen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen der baurechtungsrechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, die der Versorgung auch angrenzender Baugebiete dienen, wird ausgeschlossen.

Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

a) Für das mit D bezeichnete Baugebiet werden, soweit in der Planzeichnung kein abweichender Wert eingetragen ist, als Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² festgesetzt.

Für das mit MD bezeichnete Baugebiet werden, soweit in der Planzeichnung kein abweichender Wert eingetragen ist, als Mindestgröße der Baugrundstücke 750 m² festgesetzt.

Für das mit WA bezeichnete Baugebiet werden, soweit in der Planzeichnung kein abweichender Wert eingetragen ist, als Mindestgröße der Baugrundstücke 1 000 m² festgesetzt.

M 993 Mindestgröße der Baugrundstücke, abweichend von der im Quartier geltenden Werten; z.B. 993 m²

Abgrenzung von Baugrundstücken, deren festgesetzte Mindestgröße abweichend von den im Quartier geltenden Werten liegt

Ausnahmsweise können Bauvorhaben trotz Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße zugelassen werden, wenn die Unterschreitung der Mindestgröße bedingt ist durch die Teilung eines Grundstücks, dessen Fläche mehr als das doppelte der festgesetzten Mindestgröße beträgt und eine andere Teilung des Grundstücks aufgrund des Gebäudebestands nicht möglich ist.

Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlich festgesetzter Baugrundstücksmindestgröße

b) Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 120 m² zulässige Geschossfläche begrenzt. Maßgebend ist die gem. Festsetzung 4.b) zulässige Geschossfläche ohne Überschreitungszuschläge. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Fl.Nr. 728/2 und 843/2 (Würmstraße), 853/6, /28 bis /33, 854/45 bis /48 (Heimstättenstraße).

4. Maß der baulichen Nutzung.

a) Für das mit **D/0.40** bezeichnete Baugebiet werden, soweit in der Planzeichnung kein von Nutzungsmaß des Quartiers abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 1 000 m² eine **Grundflächenzahl** von 0,240
- auf Grundstücken über 1 000 m² eine **Grundfläche** von 240 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

Für das mit **750 m²** Baugrundstücksmindestgröße bezeichnete Baugebiet wird, soweit in der Planzeichnung kein von Nutzungsmaß des Quartiers abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 1 000 m² eine **Grundflächenzahl** von 0,230
- auf Grundstücken über 1 000 m² eine **Grundfläche** von 0,080 mal Grundstücksfläche zuzüglich 150 m², in der Summe jedoch nicht mehr als 270 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

Für das mit **1 000 m²** Baugrundstücksmindestgröße bezeichnete Baugebiet wird, soweit in der Planzeichnung kein von Nutzungsmaß des Quartiers abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 1 250 m² eine **Grundflächenzahl** von 0,195
- auf Grundstücken über 1 250 m² eine **Grundfläche** von 0,075 mal Grundstücksfläche zuzüglich 150 m², in der Summe jedoch nicht mehr als 300 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

GR höchstzulässige **Grundflächenzahl**, bezogen auf das gesondert gekennzeichnete Baugrundstück; z.B. GRZ 0,19

Überschreitungen durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, nicht mit Räumen überbauten offenen Überdachungen und mit dem Hauptgebäude verbundenen baulichen Anlagen, sowie von allen sonstigen, in den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässigen Bauteilen, sind bis zu 25 % von Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu weiteren 75 % der festgesetzten Grundfläche zulässig.

b) Für das mit **500 m²** Baugrundstücksmindestgröße bezeichnete Baugebiet wird, soweit in der Planzeichnung kein von Nutzungsmaß des Quartiers abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 500 m² eine **Geschossflächenzahl** von 0,390
- auf Grundstücken über 500 m² eine **Geschossfläche** von 0,090 mal Grundstücksfläche zuzüglich 150 m², in der Summe jedoch nicht mehr als 240 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

Für das mit **750 m²** Baugrundstücksmindestgröße bezeichnete Baugebiet wird, soweit in der Planzeichnung von Nutzungsmaß des Quartiers kein abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 750 m² eine **Geschossflächenzahl** von 0,280
- auf Grundstücken über 750 m² eine **Geschossfläche** von 0,080 mal Grundstücksfläche zuzüglich 150 m², in der Summe jedoch nicht mehr als 270 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

Für das mit **1 000 m²** Baugrundstücksmindestgröße bezeichnete Baugebiet wird, soweit in der Planzeichnung kein von Nutzungsmaß des Quartiers abweichender Wert eingetragen ist,
- auf Grundstücken bis 1 000 m² eine **Geschossflächenzahl** von 0,225
- auf Grundstücken über 1 000 m² eine **Geschossfläche** von 0,075 mal Grundstücksfläche zuzüglich 150 m², in der Summe jedoch nicht mehr als 300 m²

als höchstzulässig festgesetzt.

GF höchstzulässige **Geschossflächenzahl**, bezogen auf das gesondert gekennzeichnete Baugrundstück; z.B. GFZ 0,24

Die vorstehenden Geschossflächenfestsetzungen gelten für Gebäude mit nur einem Vollgeschoss. Die Werte dürfen

- um 25 % bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und darüber liegendem Dachgeschoss mit mehr als 1,80 m Höhe,
- um 47 % bei Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen ohne darüber liegendem Dachgeschoss oder einem Dachgeschoss mit höchstens 1,80 m Höhe

überschritten werden. Die Geschosshöhe von 1,80 m ist von der Oberkante Dachgeschossfußboden zur Oberkante Dachtraut an der höchsten Stelle zu messen.

Ausgenommen Teile von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, wie Erker, angestellte Anbauten, aus dem Hauptdach abgeschleppte Teile u.a., erfordern keine differenzierte Geschossflächenberechnung. Das Gebäude kann bei der Geschossflächenberechnung insgesamt als zweigeschossig gewertet werden, ist ein Grundstück dagegen hinsichtlich der Geschossigkeit erkennbar gemischt, d.h. mit aneinander gebauten oder getrennten Bauklippen unterschiedlicher Geschosszahl und Dachausbildung bebaut, so ist auch ein angestetzter eingeschossiger Erweiterungsbau, insbesondere aber eine zweite mit nur einem Vollgeschoss errichtete Hauptfläche gesondert zu rechnen. In diesem Fall ist vom zulässigen Regelwert die Endgeschossfläche des eingeschossigen Gebäudes oder Gebäudeteils abzuziehen und der „unverbrauchte Rest" mit dem für zweigeschossige Gebäude vorgesehenen Zuschlag von 25% bzw. 47% zu veranschlagen.

c) In allen Baugebieten sind, soweit nicht abweichend mit nachstehendem Planzeichen festgesetzt, höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschoss darf nur als allseitig zurückgesetztes Terrassengeschoss ausgeführt werden, dessen Überbaute Fläche höchstens zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Auf Grundstücken mit einer auf 12,00 m festgesetzten Gebäudehöhe unterliegt die Ausgestaltung des dritten Vollgeschosses keiner Einschränkung.

Die First- und Gebäudehöhe ist, gemessen über der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts, bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss auf höchstens 9,00 m, bei Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen auf höchstens 10,50 m, jedoch nicht höher als 7,50 m über der Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses, begrenzt.

III/12,0 höchstzulässig drei Vollgeschosse mit einer First- bzw. Gebäudehöhe von höchstens 12,00 m.

d) Abgrenzung zwischen und zu Baugrundstücken mit einer gem. Festsetzung 4.a) und 4.b) gesonderten Grund- und Geschossflächenfestsetzung

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 843/3 ist auch besondere Bauweise - Gebäude über 50 m Länge - zulässig.

E Hausgruppe zulässig

E einseitiger Grenzanbau zulässig

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist der einseitige Anbau an Grundstücksgrenzen als besondere Bauweise zulässig, wenn

- bei Rechtskraft dieses Bebauungsplans bestehende Gebäude an die Grenze gebaut sind oder
- durch Abriss einer auf den Nachbargrundstück stehenden Doppelhaushälfte ein Gebäude an der Grenze als bis dahin zweite Doppelhaushälfte freigestellt wird.

Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO sind für diese Gebäude keine Abstandsflächen vor den an der Grenze stehenden Außenwänden erforderlich.

b) Baugrenze

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,25 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten, wie Windfänge und Erker, sowie für Loggien, Balkone und Außentreppen, allgemein zulässig. Sofern die Dachflächenausnichtung dies für eine aktive Solarnutzung (Kollektoren und/oder Photovoltaikmodule) erfordert, kann die Baugrenze um höchstens 2,25 m auch durch Hauptbauklörper überschritten werden. Vorstehende Überschreitungen sind nur zulässig, wenn hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die grundstücksbezogenen Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO und der aus eingetragenen Baulinien abgeleiteten Baugrenzen, auch durch Hauptbauklörper bis zu 2,25 m gem. § 9 Abs. 3 i.V. mit Art. 81 Abs. 1 ZIff. 6 BayBO ausgenommen hiervon sind auf der Baugrenze stehende Außenwände entlang von Zufahrtsflächen benachbarter Hammergrundstücke sowie von privaten Verkehrsflächen außerhalb der Baugrundstücke und Zufahrten, die als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind.

c) Werden Gebäude näher als 8,00 m an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt, dürfen nur 75 % der Grundstücksbreite an der straßenseitigen Front mit Hauptgebäuden, Gerätehäusern, Garagen und offenen Überdachungen bebaut werden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Fl.Nr. 843/2, /3, /18 bis /21 und 854/43 an der Rudolf-Diesel- und Radlbäckstraße.

d) Gebäude und Garagen müssen, soweit der festgesetzte Baurraum nichts anderes zulässt, einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze gem. Festsetzung 5.b) wird insoweit eingeschränkt.

6. Bauliche Gestaltung

a) Die Kellergeschosshöcke darf nicht höher als 0,30 m über der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts liegen.

b) Gauben dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Gauben bzw. zu einem Quer- oder Zwerchgiebel sowie zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Die Oberkante von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Die traufseitige Wandhöhe wird für Quer- und Zwerchgiebel mit max. 6,80 m über der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts festgesetzt. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf ein Drittel der Dachlänge begrenzt.

Als höchstzulässiger Punkt für Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge und Masten sowie Satellitenantennen wird 1,50 m, für sonstige filigrane Fernseh- und Radioantennen 3,00 m, für Masten von Amateurfunkantennen 6,00 m, über dem First bzw. der Flachdachoberkante festgelegt. Dachaufbauten dürfen eine mittlere Höhe von 3,00 m über Oberkante Dachhaut nicht überschreiten. Stromfreileitungen sind zu verkabeln.

c) Dachgeschosse unterhalb der gem. Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der bis 31. 12. 2007 geltenden Fassung definierten Vollgeschossgrenze dürfen nicht über das darunter liegende Vollgeschoss auskragen. Ausnahmungen durch überbaute Terrassen, Loggien oder Hauseingänge bleiben hiervon unberührt.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn, Radweg, Gehweg

Straßenbegleitgrün

b) Straßenbegrenzungslinie

8. Private Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen

a) Bei Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche sind ein Stellplatz je Wohnung, bei Wohnungen über 120 m² Wohnfläche zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohnung ist beschränkt sich die Nachweispflicht auf einen Stellplatz, sofern vor diesem Stellplatz ein mindestens 5,00 m tiefer unbepflasterter Staurraum in Straßenbreite vorhanden ist.

b) Reihen Wohngebäuden sind hochstens drei, sofern die leichte und verkehrssichere Befahrbarkeit und die Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet sind, sechs oberirdische Stellplätze, davon höchstens drei in Garagen- oder Carportgebäuden, zulässig. Zwei übereinander liegende Stellplätze in einer Duplexgarage werden hierbei als eine Stellfläche gewertet. An das Hauptgebäude angebaute oder frei stehende Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Höhe auf 4,50 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts, zu begrenzen. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO bleibt unberührt.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind zu umpflanzen.

c) Garagen sowie Tiefgaragen und ihre Abfahrtsrampen dürfen, soweit nicht durch Festsetzung 5.d) oder 5.d) eingeschränkt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Für den Fall, dass Tiefgaragen überwiegend unter dem Gebäude errichtet werden, kann die Oberkante Kellergeschossrohdecke bis auf 1,00 m über die der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts angehoben werden. Die Entlüftung der Tiefgarage hat über Dach eines Gebäudes zu erfolgen, soweit sich durch technische Neuerungen oder die Möglichkeit einer natürlichen Entlüftung keine anderen Lösungen anbieten. Zur Minimierung der Lärmauswirkungen der Tiefgaragen ist ein geschlossenes Rampenbauwerk und eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken der Rampen (Schallabsorptionsgrad mind. 0,6 bei 500 Hz) vorzunehmen.

Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht mit Geh- und Fahrbelag befestigt, mit höchstens 0,60 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen.

d) Für jede einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite sind an der Straßenbegrenzungslinie nur Ausfahrtsbreiten von insgesamt höchstens 6,00 m zulässig.

9. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als wassergebundene Wegefläche genutzt, als Wiese anzulegen und unter Berücksichtigung der Festsetzung 9.c) mit Gehölzen zu bepflanzen.

b) Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen sind bei Gebäudefronten von weniger als 12,00 m Abstand zur Erschließungsstraße unzulässig.
Alleselig sind bei sonstigen bewohnten Gebäuden mit mindestens 12,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche nur insoweit zulässig, als hierdurch die unter Festsetzung 9.c) genannten Anpflanzungen Wärme unbeeinträchtigt bleiben.

c) Bäume, vor allen Eichen, Linden, Ahorn, Ulmen, Eschen, Buchen und Waldkiefern, mit einem Stammumfang als 0,50 m, sind zu erhalten. Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind unter Anrechnung des vorhandenen Baumbestands mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Hiervon ist bei straßenseitigen Grundstücksfronten von mehr als 15,00 m mindestens ein Baum in der nicht überbaubaren Vorgartenzone zu pflanzen.

d) Private Verkehrsflächen (Wohnwege bis 3,50 m Breite, Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauptzugänge sowie Terassenflächen sind mit Schotterrasen, wasergebundener Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster bzw. Platten zu befestigen. Bituminöse Beläge sowie mit Pressfugen verlegte Vorfertigteile sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, unzulässig.

e) Auf den öffentlichen Grünflächen sind Mobilfunkanlagen unzulässig.

10. Immissionsschutz auf den Baugrundstücken entlang der Bahnlinie, der Lochhamer Straße und der Rottenbucher Straße

a) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gem. den einschlägigen Lärmvorschriften (RLS 90, Schalll 03 etc.) die Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel (i.S. DIN 4109) zu ermitteln und anhand dieser die neuzeitlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße der lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) von schutzbedürftigen Räumen i.S. der Nummer 4.1 der DIN 4109, insbesondere von Wohnungen (Art. 45 und 46 BayBO), entsprechend der Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 festzulegen.

An den bahnnahen Gebäuden ist abweichend davon das Maximalpegelkriterium gem. B.2 der DIN 4109 zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

b) An Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen. Alternativ sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen und in geschlossener Form auszuführen.

c) Im Bauvollzug (auch Freistellungsverfahren) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsnachweis grundsätzlich nachzuweisen und sicherzustellen. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln (vgl. DIN 4109) von gleich oder höher als 61 dB(A) ist der Nachweis zwingend.

11. Längenvermaßung, Flächenbezug

a) 20 Maßzahl in Metern; z.B. 20 m

b) Die Flächenabgrenzungen aller in den vorstehenden Festsetzungen genannten Flurnummern beziehen sich auf den bei Satzungsbeschluss gültigen Grundstücksbestand

B. HINWEISE

1. Grundstücke

611/36 Flurnummer; z.B. 611/36

bestehende Grundstücksgrenze

zu einem Baugrundstück zusammengefasste Flurstücke

Die Flächen von privaten Zufahrten hinten liegender Grundstücke (sog. Hammergrundstücke) zählen zum Baugrundstück i.S. der Festsetzung 3.a), 4.a), 4.b) und 9.c).

Die volle Ausnutzung des zulässigen Baurechts setzt auf Baugrundstücken, die aus mehreren Bustgrundstücken bestehen, die Verschmelzung der Bustgrundstücke zu einem Flurstück voraus.

2. Bauliche Anlagen

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

3. Verkehr

private Verkehrsfläche außerhalb der Baugrundstücke

anbaufreie Zone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) der § 96 gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 ZIff. 1 und Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 Bundesfernstraßengesetz

4. Topographie

538.18 Höhenfestpunkt und Höhenlinie mit Höhenangabe (über Normal Null; z.B. 538,18 bzw. 538,000 m ü. NN

538 Böschungskante

5. Grünordnung, Landschaftsschutz, Einfriedungen

Laubbäume mit großen und mittleren Kronendurchmesser (hoch und breit bzw. hoch und schmal)

Laubbäume mit mittleren und kleineren Kronendurchmesser (niedrig und breit bzw. niedrig und schmal)

raumbildende Gehölzgruppe
höher als Bebauung

raumbildende Gehölzgruppe
niedriger als Bebauung

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen und Gehölzen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Biotop-Nr. nummerierte Biotopfläche; z.B. Nr. 7834-0006-007

7834-0169 Objekt der Artenschutzkartierung; z.B. Nr. 7834-0169

Für die Errichtung von Einfriedungen ist die jeweils gültige Gemeindesatzung über Einfriedungen und Lärmschutzanlagen in der Gemeinde Gräfelfing verbindlich.

6. Wasserwirtschaft, Energieversorgung, Altlasten

Grenze des 60 m-Bereichs zur Würm

Im 60 m-Bereich zur Würm bedürfen Bauvorhaben und sonstige Anlagen einer Genehmigung nach Art. 59 BayWG. Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes ist immer erforderlich.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wurde. Dachwasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleidächern ist breitflächig über der bewachsenen Oberbodenzone zu versickern. Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu verhindern, sind Tiefgaragenböden dicht auszuführen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Immissionsschutz

Das Ausmaß der Erschütterungen und des sekundären Luftschalls sowie ggf. die erforderlichen technischen Maßnahmen sind bei Wohngebäuden in einem Abstand bis ca. 40,00 m von nächstgelegenen Gleis, bei einschlägigen gewerblichen oder gewerblichen Nutzungen (z.B. Elektronik- und Computerfirmen) auch in Abständen von über 40,00 m zur Bahnstrecke durch Einzelgutachten im Rahmen des Bauvollzugs zu ermitteln. Hierzu sind die einschlägige Richtlinien die DIN 4150, Teil 2 heranzuziehen. In Einzelfällen können aufgrund besonderer Untergrundverhältnisse oder schwingungsempfindlicher baulicher Ausführungen (Resonanz- erscheinungen) auch in größerer Entfernung Beeinflussungen durch Erschütterungen bzw. sekundären Luftschall auftreten.

Eintrag der Bahnlinie ist aufgrund des einfacheren Verkehrsnetzes mit Dreischienenbahnen der Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) zu rechnen.

Im Nahbereich der Bahnlinie ist bei Zugvorbeifahrten mit Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu rechnen.

8. Bauvollzug

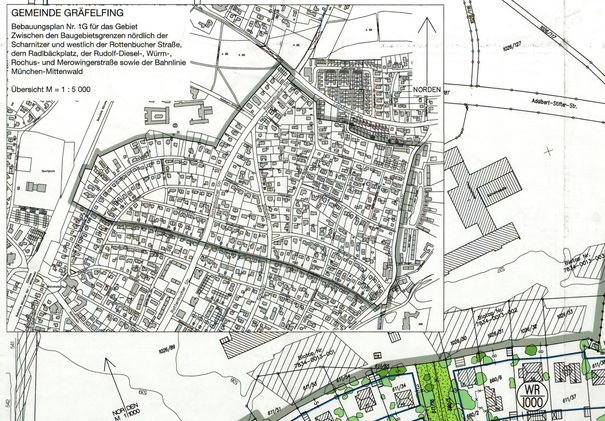
Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundrissen des Baugesuchs einzutragen.

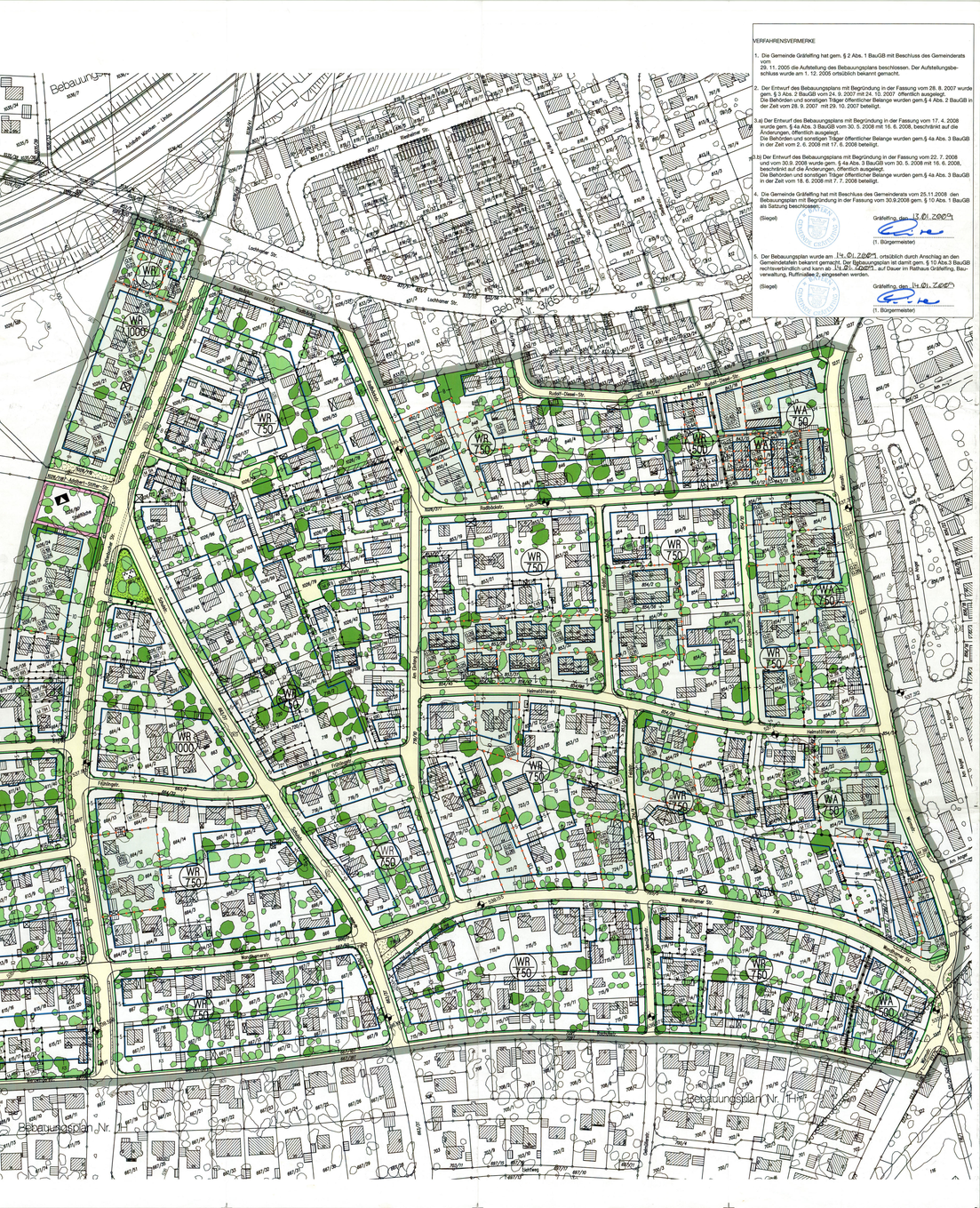
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgewiteten Erdgeschossgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind der Gehöhzbestand und die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

Gräfelfing, den 15.01.2009

(1. Bürgermeister) (Planfertiger)

Inning, den 30. 9. 2008





VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Gemeinde Gräfelfing hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 29. 11. 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. 12. 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28. 8. 2007 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. 9. 2007 mit 24. 10. 2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 9. 2007 mit 29. 10. 2007 beteiligt.

3.a) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17. 4. 2008 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 30. 5. 2008 mit 16. 6. 2008, beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem.§ 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 2. 6. 2008 mit 17. 6. 2008 beteiligt.

3.b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 22. 7. 2008 und vom 30.9. 2008 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 30. 5. 2008 mit 16. 6. 2008, beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem.§ 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. 6. 2008 mit 7. 7. 2008 beteiligt.

4. Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.11.2008 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.9.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gräfelfing, den 15.01.2009

(1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am 14.01.2009 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB mit seiner Begründung und kann ab 14.01.2009 auf Dauer im Rathaus Gräfelfing, Bauverwaltung, Rathausplatz 2, eingesehen werden.

(Siegel) Gräfelfing, den 14.01.2009

(1. Bürgermeister)