

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Bauutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Stefanusstraße 8" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 1J für das Gebiet zwischen Bahnhof- und Bogenstraße sowie zwischen Würm und Bahnlinie München-Mitterwald.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GF 3.700 m² Geschosfläche als Höchstmaß
3.2 GR 1.300 m² Grundfläche
3.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4 BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5 VERKEHRSLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.2 Ein- und/oder Ausfahrtbereich

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.2 Dachbegrünung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.3 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4 Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7 SONSTIGES

7.1 FD Flachdach
7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
7.3 Tiefgaragenrampe
7.4 Vermessung, z.B. 6.1 m
7.5 Festgesetzte Geländeoberfläche 1. m ü. NHN.

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Grenze des 60m-Bereichs zur Würm

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 angrenzender Bebauungsplan
2 Gebäudebestand
3 Bestandsgebäude im Geltungsbereich
4 Grundstücksgrenze
5 Flurstücksnummer, z.B. 39
6 Abstandflächenübernahme von Flurstück Fl.Nr. 31
7 vorgeschlagener Standort für Bäume
8 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
9 Böschung



D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Im WA sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche Baugrundstück umfasst das Grundstück Fl.Nr. 39.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die festgesetzte Geländeoberfläche bei 540,7 m ü. NHN.
2.3 Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 90 m² zulässige Geschosfläche gem. Festsetzung A.3.1 begrenzt.

3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die westliche Baugrenze darf bei Erhalt des Bestandsgebäudes ausnahmsweise durch ein Treppengebäude überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

4 Dachgestaltung, Dachaufbauten

4.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
4.2 Im Planungsgebiet müssen technische Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen und dürfen einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich parallel zu einer Außenwand zulässig. Eine Aufständerung ist bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über dem Dach (Oberkante Dachhaut), auf dem sie angebracht sind, zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Dach von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein und sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung gem. D.9.10 zu kombinieren.
4.4 Ausnahmsweise darf bei Erhalt von Bestandsgebäuden von der festgesetzten Dachform gem. A.7.1 und D.4.1 abgewichen werden.

5 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und überdachte Fahrradabstellplätze, jedoch nur außerhalb der gem. A.6.1 festgesetzten Fläche für Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen.

6 Stellplätze, Zufahrtsbereiche

6.1 Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz in der Tiefgarage herzustellen. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.
6.2 Über die gem. Planzeichnung festgesetzte Zu- und Ausfahrt hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

7 Mobilfunkanlagen

7.1 Im gesamten Planungsgebiet sind Mobilfunkendeanlagen ausgeschlossen.

8 Schallschutz

8.1 In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgeannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

9 Grünordnung

9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Dachbegrünungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. D.9.7 zu entsprechen.
9.2 Die gem. Ziff. A.6.3 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.
9.3 Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. A.6.1 sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter und heimischer Bäume gem. den Güteanforderungen gem. D.9.7 innerhalb der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
9.4 Die Bereiche der festgesetzten Flächen gem. A.6.1 sind als artenreiche Blühflächen herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
9.5 Wege und Erschließungsflächen sowie überdachte Fahrradabstellplätze sind max. zu 20 % innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen gem. A.6.3 zulässig. Wege und Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit sickerfähigen Aufbauten und Belägen zu versehen.
9.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
- Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfböden

9.8 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen.
9.9 Nebenanlagen wie Müllhäuser und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
9.10 Die Flachdächer und andere geeignete flach geneigte Dachformen sind extensiv mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10 % Humusanteil bestehen. Eine intensive Begrünung ist allgemein zulässig.
9.11 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes sowie zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage geboten ist.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Rechtsvorschriften aus Satzungen und Verordnungen uneingeschränkt.

2 Artenschutz

2.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf den Artenschutzfachbeitrag (DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 27.05.2021) verwiesen.
2.2 Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sind sämtliche Gehölze im Planungsgebiet gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar eines Jahres zu entfernen. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude.
2.3 Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind vor dem Gebäudeabriss auf ein tatsächliches Vorkommen von Tieren zu überprüfen. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu treffen. Gleiches gilt für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Bäumen, sofern der Erhalt der festgesetzten Bäume im Planungsgebiet nicht vollständig umgesetzt werden kann.
2.4 Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation "Vogelschlag an Glasflächen" des IUF Bayern (Oktober 2010/ September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbttransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, sinteriertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und max. 10 % Außenreflexionsgrad haben. Vermeiden sollte man in jedem Fall transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind. Im zukünftigen Baugelände und während der Baumaßnahmen sind ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampfampen zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es sind nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel zu installieren.

3 Bodenschutz

3.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
3.2 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

4 Grundwasser

4.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseranfang zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

5 Versickerung /Entwässerung

5.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Das Gebäude ist wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragen und -aufahrt ist baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

6 Genehmigung von Anlagen innerhalb des 60m-Bereichs zur Würm

6.1 Im 60m-Bereich entlang der Würm bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen einer Genehmigung nach Art. 20 BayWG durch das Landratsamt München. Diese Genehmigungspflicht entfällt nur, wenn ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Sowohl bei verfahrensfreien Bauvorhaben als auch bei Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, muss ein entsprechender Antrag nach Art. 20 BayWG gestellt werden.

7 Baumschutz

7.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

8 Pflanzliste

Bäume (Solitär, 4kv., mit Drahtballierung):
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia tomentosa Silberlinde

Sträucher (2kv., ohne Ballen, 60-100):
Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Rosa canina Hundsr-Rose
Rosa glauca Hecht-Rose

Kletterpflanzen (Solitär, 3kv., im Container):
Clematis alpina Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus Hopfen
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

8.2 Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

9 Denkmalschutz

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
9.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10 Schallschutz

10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

11 Sonstiges

11.1 Alle zitierten DIN liegen bei der Gemeinde Gräfelfing zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gräfelfing, den .....

Peter Köstler - Erster Bürgermeister - (Siegel)

6. Ausgefertigt.

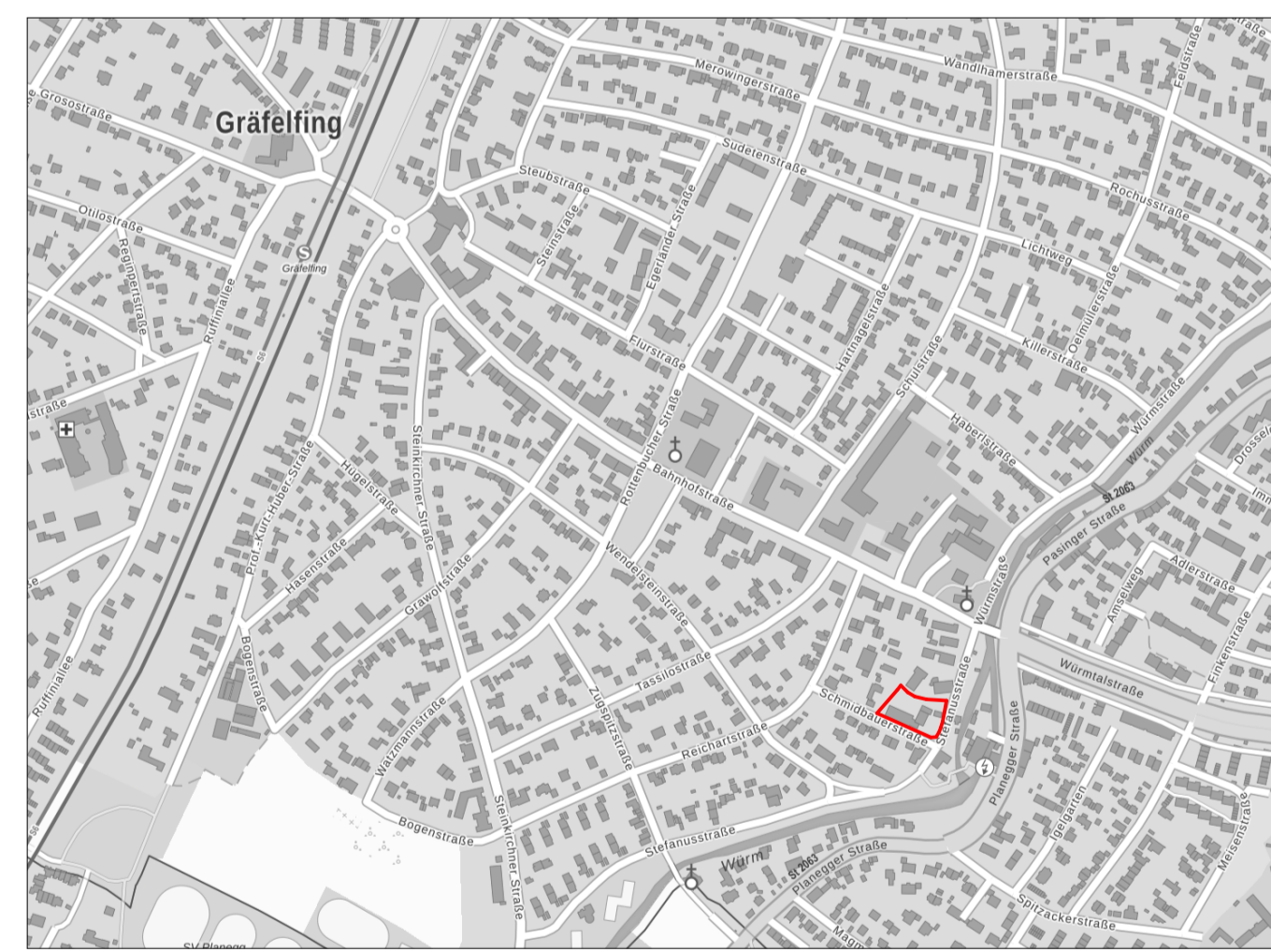
Gemeinde Gräfelfing, den .....

Peter Köstler - Erster Bürgermeister - (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Gräfelfing, den .....

Peter Köstler - Erster Bürgermeister - (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "STEFANUSSTRASSE 8"

Flurnummer 39

Fassung vom 03.02.2022

ENTWURF

Table with 2 columns: Planstand, Datum. Rows include Vorentwurf, Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Entwurf, Ausgabebeschluss, Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss.

PLANVERFASSTER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

