B. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

B.1 Flurstücksgrenze

B.2 642/2 Flurstücksnummer

B.3 bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)

B.4 vorgeschlagenes Gebäude / Bauteil

B.5 abzubrechendes Gebäude / Bauteil

B.6 zu fällender Baum

B.7 Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

C. Festsetzungen durch Text

C.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der **Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Textteil (Teil A)** und der Begründung (Teil B).

§ 2 Geltungsbereich

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

C.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf – kulturellen Zwecken dienend – Bürgerhaus.

(2) Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen und als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die allein das durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umgrenzte Baugebiet versorgen, unzulässig.

(3) Die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, die der Versorgung auch angrenzender Baugebiete dienen, ist nicht zulässig.

(5) Tiefgaragenrampengebäude sind mit schallabsorbierender Verkleidung der Wände und Decken mindestens 0,6 bei 500 Hz auszuführen. Die Länge des Rampengebäudes entlang der Grenze darf höchstens 15 m betragen.

(6) Die festgesetzte uneingefriedete private Verkehrs– und Aufenthaltsfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung, abgestimmt auf Zugänge und Zufahrten, geringfügig verändert werden.
Auf der so festgesetzten Fläche sind freistehende, nicht an Gebäudewände oder Pfeiler montierte Vitrinen, Automaten, Schaukästen und Werbetafeln nur zulässig, wenn sie nach Grundriss und Ansicht, ohne Berücksichtigung von Sockel und Stützen, eine Fläche von jeweils 2 m² nicht überschreiten.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen richten sich nach *Satzung über Einfriedungen* der Gemeinde Gräfelfing in der jeweils gültigen Fassung.

§ 13 Immissionsschutz

(1) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen nach
- DIN 4109-1 [2018-1] "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen"
- DIN 4109-2 [2018-1] "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"
- DIN 4109-2 [2018-1] "Schallschutz im Hochbau – Teil 4: Bauakustische Prüfungen"

auszubilden.

(2) Für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume an den Straßen zugewandten Fassaden ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung zu realisieren.
Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der in der Nacht eingehalten werden, oder
- die Grundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (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. 19A-I "Bürgerhaus" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 19A "Bahnhofstraße West".

A. Festsetzungen durch Planzeichen

A.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienend - Bürgerhaus

A.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 0,45 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,45 GRZ)

A.2.2 GF 3.080 zulässige Geschossfläche (gem. § 20 BauNVO; in Quadratmeter) als Höchstmaß (z.B. 3.080 m²)

A.2.3 WH 10,50 zulässige Wandhöhe (gem. § 18 BauNVO; in Meter) als Höchstmaß (z.B. 10,50 m)

A.2.4 III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

A.3.1 Baugrenze

A.3.1 Baulinie

A.4 Verkehrsflächen

A.4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

A.4.2 öffentlicher Fuß- und Radweg

A.4.3 Straßenbegrenzungslinie

A.5 Grünordnung

A.5.1 zu erhaltender Baum

A.5.2 zu erhaltende Gehölzgruppe

A.6 Sonstige Festsetzungen

A.6.1 räumlicher Geltungsbereich

A.6.2 11,50 Maßzahl in Meter (z.B. 11,50 m)

A.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen / Anzahl Vollgeschosse

A.6.4 541.75 m ü.NN Bezugshöhe

A.6.5 Firstrichtung

A.6.6 FD Flachdach

A.6.7 uneingefriedete private Verkehrs- und Aufenthaltsflächen

A.6.8 St Fläche für Stellplätze

A.6.9 GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen

A.6.10 R Tiefgaragenrampe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Rampengebäude / mit Erdreich überschütteter Teil)

A.6.11 A Fläche für Aufgangs-/Aufzugsgebäude od. -überdachung

A.6.12 Außenwand mit Tiefe der Abstandsfläche 0,20 H

A.6.13 Außenwand mit Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich über die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GF) die festgesetzte Wandhöhe (WH) sowie die festgesetzte Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse.

(2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in der Fläche für Gemeinbedarf ist das gesamte mit Planzeichen A.1.1 gekennzeichnete Bauland maßgebend.

(3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

(4) Die zulässige Wandhöhe darf durch notwendige technische Aufbauten in der Dachfläche überschritten werden, sofern diese Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut gegenüber den Außenwänden zurückspringen.

§ 5 Höhenlage, Bezugspunkte

Die Wandhöhe ist von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe als unterem Bezugspunkt bis zum Schnitt zwischen traufseitig Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante beziehungsweise bis zum Abschluss der Wand (Attika, Massivbrüstung etc.) als oberem Bezugspunkt zu messen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

(2) Entlang der platzseitigen Baulinie sind in den Obergeschossen Vor – und Rücksprünge bis 1,50 m zulässig.

§ 7 Abstandsfächen

(1) Vor den mit Planzeichen A.6.12 gekennzeichneten Gebäudeaußenwänden wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,20 H festgesetzt.

(2) Vor den mit Planzeichen A.6.13 gekennzeichneten Gebäudeaußenwänden wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,25 H festgesetzt.

§ 8 Grünordnung

(1) Die im Plan festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall notwendiger Entnahmen z.B. bei unzureichender Verkehrssicherheit ist ein Ersatz durch Neupflanzung von Bäumen derselben Wuchsordnung zu leisten. Mindestpflanzgröße: H 3xv, StU 20-25 cm. Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu erfolgen.

(2) Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich nicht zulässig.

§ 9 Artenschutz

(1) Eingriffe in die Fassaden und Dachbereiche dürfen aufgrund von nachgewiesenen und potentiellen Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen grundsätzlich nur in der Zeit ab Anfang Oktober und bis Ende Februar durchgeführt werden. Abweichend davon sind Eingriffe zulässig, wenn durch einen Sachverständigen bestätigt wird, dass der betreffende Fassadenbereich nicht besiedelt ist oder rechtzeitig Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

(2) Für die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Als Ersatzquartier für den Mauersegler ist mindestens ein Koloniekasten mit 4 bis 5 Einschlupflöchern an der neuen Ostfassade anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren und instandzuhalten.
- Als Ersatzquartier für Sperlinge sind mindestens zwei Koloniekästen mit drei Brutkammern am Gebäude anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren und instandzuhalten.
- Als Ersatzquartiere für Fledermäuse sind mindestens 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (3 Flachkästen, 2 Rundkästen, 2 Großraumkästen) in zwei Gruppen anzubringen und jährlich zu warten und instandzuhalten.

§ 10 Bauliche Gestaltung

(1) Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden oder Grundstücksgrenzen sind im Mittel nur bis zu einer Höhe beziehungsweise Tiefe von 0,50 m, gemessen von der natürlichen Geländehöhe aus, zulässig.

(2) Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,50 m gegenüber der natürlichen Geländehöhe im Rahmen der höchstzulässigen Grundfläche und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig.

§ 11 Stellplätze, Garagen, private Verkehrs- und Aufenthaltsflächen

(1) Offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

(2) Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind auch Unterbauungen mit anderer Zweckbestimmung zulässig. Tiefgaragen können auf den hierfür bezeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf Grundstücken ohne Festsetzung einer Tiefgaragenfläche ausnahmsweise im Rahmen der zulässigen Grundfläche auch außerhalb der überschaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt auch für technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungselemente.

(3) Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Teilbereichen der Fläche für Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienend - Bürgerhaus, mit der Tiefgarage des Bürgerhauses ist zulässig.

(4) Die Decken von Tiefgaragen und andere Unterbauungen sind vollständig unterhalb die natürliche Geländeoberfläche zu legen und, soweit nicht durch Geh-, Fahr- oder Terrassenbelag befestigt, mit mindestens 0,60 m Erdreich bis zur Höhe des natürlichen Geländes zu überschütten und zu bepflanzen.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München nach Auffinden unverzüglich anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Bei Eingriffen in das Grundwasser ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

2.2 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

2.3 Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

2.4 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

2.5 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2.6 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen zu machen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzten.

2.7 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen.

2.8 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

2.9 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Ist die NWfreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.10 Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

2.11 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.12 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutugen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. Immissionsschutz

3.1 Die Beleuchtung im Außenbereich ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und ausschließlich auf die Bereiche zu lenken, die künstlich beleuchtet werden müssen. Blendwirkungen sowie Reflexionen durch die Fassaden auf die Immissionsorte der benachbarten Wohnbebauung sind zu vermeiden.

3.2 Die Tiegaragenzufahrt ist vollständig einzuhausen. Die Einhausung darf keine Undichtigkeiten und Öffnungen aufweisen und muss ein Mindestgewicht von 5 kg/m² haben. Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des Spitzenpegelrichtwerts anderweitig nachgewiesen wird.

3.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Geräusche raumlufttechnischer Anlagen an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung um mindestens 10 dB(A) unterhalb des Richtwerts nach TA Lärm liegen.

4. Baumschutz

Im Einflussbereich nicht zu vermeidender, künftiger Eingriffe sind zu erhaltende Bäume gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

5. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen sind bei Bauvorhaben in ihrem Bestand zu sichern. Eventuell notwendige Verlegungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.

6. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

7. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Gräfelfing zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.22 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.21. wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.22 bis 21.02.22 öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.21.... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.22 bis 17.02.22 beteiligt.

4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.04.22 bis einschließlich 04.05.22 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.04.22 bis einschließlich 06.5.22... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

6. Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.22 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.22 als Satzung beschlossen.

Siegel

Gemeinde Gräfelfing

Gräfelfing, den 14.06.22

Peter Köstler
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Siegel

Gemeinde Gräfelfing

Gräfelfing, den 14.06.22

Peter Köstler
Erster Bürgermeister

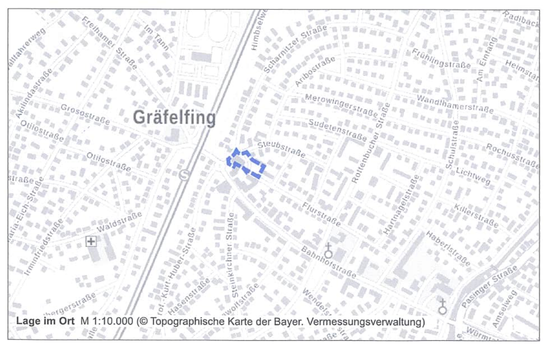
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.06.22 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gräfelfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit i n Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Siegel

Gemeinde Gräfelfing

Gräfelfing, den 15.06.22

Peter Köstler
Erster Bürgermeister



Rechtskräftige Ausfertigung
Aktenzeichen: 4.1-0002/2022/BL
Rechtskräftig seit 15.06.2022
Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug des~~ Landratsamtes München

Gemeinde Gräfelfing

Bebauungsplan Nr. 19 A - 1 (Bürgerhaus)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit
Planzeichenerklärung und Textteil

Gräfelfing, 02.11.2021
geändert, 29.03.2022
geändert, 31.05.2022 (redaktionell)

M 1 :1000
0 m 50 m

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Fon 0881 - 9010074
Fax 0881 - 9010076
vogl@vk-landschaft.de