umfassend die Fl.Nrn. **335**, 335/2, /5, /8, **337**, 337/2, /5 bis /12, /14, /16, /19, /30, /35, /40, **338**/3, /4, **347**/2, **350**/2, /5, /8, /12, /15 bis /17, /20, /22, /27, /33, /34, /43, /58, /59, /80, /175, /199, /200, /206, /218, /219, **462**, 462/2, /24, /26, **464**, **611**/111, **621**/3, **624**, 624/2, **642**, 642/2, /8, /12, /14, /16, /18, /21, /22 und **1040**/20 sowie Teilflächen aus den Fl. Nrn. 338, 345, 346, 350/13, 450, 611/5 und

621, Gemarkung Gräfelfing.

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing Architekt und Stadtplaner Regierungsbaumeister Fachrichtung Wohnungs- und Städteba Klosterhof 8, 86911 Dießen a. Ammersee Tel. 08807 - 9009430, Fax /- 90094 ortsplanung@mueller-diesing.de http://www.mueller-diesing.de

Planungsbüro Müller-Diesing

25. 7. 2013 gefertigt am: 24. 9. 2013 geändert am: 18. 9. 2014 geändert am: 27. 10. 2015 geändert am: 18. 2. 2016 geändert am: 31. 5. 2016 geändert am: geändert am: 27. 9. 2016

Die Gemeinde

erlässt gemäß §§ 2 bis 4 und §§ 9, 10 sowie 13a des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

A. FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan "Nr. 19 (Bahnhofsplatz/Bahnhofstraße)" der Gemeinde Gräfelfing in der Fassung vom 22. 9. 1980 einschließlich Grünordnungsplan in der Fassung vom 30. 7. 1976, mit rückwirkender Rechtskraft 13. 3. 1981, öffentlich bekannt gemacht am 19. 8. 2003, mit dem seit 20. 1. 1984 rechtskräftigen Änderungsplan 19A (Bahnhofsplatz) und mit der seit 16. 1. 2008 rechtskräftigen 4. Änderung (Teilbereich Altengerechtes Wohnen) sowie den Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung vom 24. 8. 2010, öffentlich bekannt gemacht am 2. 9. 2010 und Nr. 1J in der Fassung vom 24.6.2003 (Fl. Nr. 337/10).

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit (WR) gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet wird die Nutzung auf den Flurnummern 624, 624/2 und 642/8 gem. § 8 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO auf Personengruppen für besonderen Wohnbedarf be-

Zulässig sind allein Wohngebäude, die ausschließlich dem altengerechten Wohnen dienen. Die Wohnungen sind mit einem Serviceangebot für leichte Pflegebedürftigkeit zu kombinieren. Mindestens ein Bewohner je Wohnung muss das 60. Lebensjahr erreicht haben. Errichtet werden dürfen nur barrierefreie Wohnungen und Einrichtungen. Für Serviceeinrichtungen (Büro, Gemeinschaftsraum, Sanitär, Betreuung) sind mind. 100 m² Nutzfläche vorzusehen.

b) Das mit (WA) gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

c) Das mit (MI) gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art der zulässigen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf - Bürgerhaus Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

f) Auf allen Baugrundstücken, der privaten Grünfläche und 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.

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

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

3. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundflächenzahl; z.B. 0,50

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sowie 0,80 auf der Gemeinbedarfsfläche und im Mischgebiet zulässig. Auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 462, 350/8, 350/43, 642/14 mit 350/2 und 350/12 kann dieser Höchstwert gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf die Grundflächenzahl 1,0 überschritten werden.

höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 690 m²

Die zulässige Geschoßfläche kann um bis zu 5% für die Fläche von unverglasten Laubengängen, Arkaden und offenen Durchgängen sowie ins Vollgeschoß integrierten Garagen und Tiefgaragenrampen überschritten werden. Dies gilt auch für Müll- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoß von Hauptgebäuden.

c) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße und die höchstzulässige Wandhöhe (WH) an der äußeren Gebäudeflucht wird wie folgt festgesetzt:

höchstzulässig 1 Vollgeschoß - WH 4,50 m höchstzulässig 2 Vollgeschoße - WH 7,50 m höchstzulässig 3 Vollgeschoße - WH 7,50 m höchstzulässig 3 Vollgeschoße - WH 10,50 m höchstzulässig 4 Vollgeschoße - WH 10,50 m

> Abgrenzung von Flächen eines Grundstücks mit unterschiedlicher Grundflächenzahl, Geschoßfläche oder Vollgeschoß- und Wandhöhenfestsetzung. Für die Vermaßung gilt Festsetzung 4b Satz 2 ent-

Die Wandhöhen sind von der Gehwegoberkante an der nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie, bei Gebäuden ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Bauraums bis zum Schnitt zwischen traufseitiger Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante bzw. bis zum Abschluss der Wand (Attika, Massivbrüstung etc.) zu messen. Auf den mit "WR" bezeichneten Flächen wird als unterer Bezugspunkt die Höhenkote 542,40 m ü. NN festgesetzt

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

a) Baulinie

Entlang der straßenseitigen Baulinie sind in den Obergeschoßen Vor- und Rücksprünge bis 1,50 m zulässig.

b) Baugrenzen

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschoßfläche sind im Erdgeschoß Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten, wie Wintergärten, Erker, Loggien, Balkone und vorspringende Treppenhäuser unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands von mindestens 3,00 m allgemein zulässig. Soweit entlang von bestehenden Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen Baulinien oder Baugrenzen gezeichnet sind, ist ihr Verlauf durch den Baubestand festgesetzt.

c) Soweit in der Planzeichnung Baugrenzen oder Baulinien deckungsgleich mit Grundstücks grenzen verlaufen, ist abweichende Bauweise mit ein- oder mehrseitigem Grenzanbau zulässig bzw. geboten.

Bauliche Gestaltung

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

b) Soweit nicht mit den Planzeichen FD oder I festgesetzt, sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 35°, in Bauräumen mit den Planzeichen Illa und IVa 35° bis 42° zulässig. Gebäudeteile mit nur einem Vollgeschoß sind ebenfalls mit

Bei beidseitiger Grenzbebauung ist die Dachfläche auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite in Wandhöhe und Neigung mindestens an eines der Nachbargebäude

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

sie in die Gesamtgestaltung des Dachs integriert sind.

flache, bis zu 5° geneigte Dächer zulässig

c) Dachgeschoße unterhalb der Vollgeschoßgrenze dürfen nicht über das darunter liegende

Pro Grundstück sind auf jeder Hausseite nur zwei liegende Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von jeweils höchstens 1,20 m² zulässig. Größere zusammenhängende, in der Dachfläche liegende Glasflächen, z.B. Firstverglasung, sind ausnahmsweise zulässig, wenn

Bei Dachneigungen von mindestens 32° sind zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Zwerchgiebel (fassadenbündig mit unterbrochener Trauflinie) darf pro Grundstück auf jeder Hausseite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben darf 2,00 m, von Zwerchgiebeln 3,00 m nicht überschreiten. Die Abstände von Dachaufbauten müssen zueinander und zum Ortgang bzw. angrenzenden Gebäude sowie zu Dachkehlen und -graten hin mindestens 1,50 m betragen. Aus der traufseitigen Wand heraustretende Quergiebel (Widerkehren) sind zur öffentlichen Verkehrfläche in den Obergeschoßen bis zu 1,50 m über die Baulinie zulässig.

Allseitig von Dachflächen umgebene Einschnitte sowie seitlich offene und nicht überdeckte Dachterrassen sind unzulässig.

6. Stellplätze, Garagen, private Verkehrs- und Aufenthaltsflächen

a) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind auch Unterbauungen mit Nutzungen 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 überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Decken von Tiefgaragen und anderer 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.

Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragenrampe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Rampengebäude/mit Erdreich überschütteter Teil)

Tiefgaragen-Rampengebäude sind mit schallabsorbierender Verkleidung der Wände und Decken (Schallabsorbtionsgrad mind. 0,6 bei 500 Hz) auszuführen. Die Länge des Rampengebäudes entlang der Grenze darf höchstens 15,00 m betragen.

uneingefriedete private Verkehrs- und Aufenthaltsflächen

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. Entlang von weniger als 2,00 m breiten Gehwegstreifen ist diese Fläche in mindestens 1,50 m Breite frei von Gegenständen, wie Warenauslagen, Plakat- und Fahrradständer u.ä. zu halten.

Auf der so festgesetzten Fläche sind frei stehende, nicht an Gebäudewände oder Pfeiler montierte Vitrinen, Automaten, Schaukästen und Werbetafeln nur zulässig, wenn sie nach Grundriss und Ansicht, ohne Berücksichtigung von Sockeln und Stützen, eine Fläche von jeweils 2 m² nicht überschreiten und unter Beachtung des vorstehenden Abs. 1 so situiert sind, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger nicht beeinträchtigt wird. Werbetafeln und Schaukästen, die als mögliches Hindernis mit ihrer Schmalseite in die Laufrichtung der Fußgänger ragen, sind unzulässig.

Bei vom Fußgängerverkehr genutzten Teilen uneingefriedeter privater Verkehrsund Aufenthaltsflächen sind senkrecht zur Gebäudewand angebrachten Ausleger unzulässig.

zu erhaltende Arkaden

c) A

geplante Arkaden, mit einer Mindestbreite von 2,25 m

zu errichten. (Fl. Nr. 350/27, /43, /199 und /200)

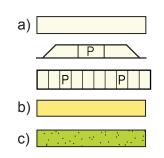
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belegte Fläche

(zugunsten des Eigentümers der Fl.Nr. 350/20)

d) Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete private Verkehrs- und Aufenthaltsflächen festgesetzt sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Zulässig sind sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Gittermattenzäune.

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

7. Öffentliche Verkehrsflächer



Fahrbahn Parkbucht Parkstreifen

Fläche für den nicht motorisierten Verkehr Straßenbegleitgrün

d) — Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

Heimische Laubbäume, insbesondere Eichen, Linden, Ahorn, Ulmen, Eschen, Buchen und Obstbäume als Hochstämme, Waldkiefern sowie nicht heimische Bäume, insbesondere Kastanien, Robinien, Zierkirschen und Ginkos, mit einem Stammumfang ab 0,50 m, sind zu

b) Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Stellplatzflächen angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischer Gehölze zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass unter Anrechnung bestehender Bäume auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt.

c) Ausnahmsweise dürfen vorhandene gem. Festsetzung 8.a) zu erhaltende Bäume beseitigt werden, wenn eine den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften entsprechende Nutzung bzw. Bebauung eines Grundstücks ansonsten nicht möglich ist, wobei eine nach Art und Umfang gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zu erfolgen hat. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Als Mindestpflanzgröße für Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen wird ein Stammumfang 18/20 cm Hochstamm festgesetzt.

private Grünfläche außerhalb des Baugrundstücks

9. Immissionsschutz

a) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 für folgende Lärmpegelbereiche auszubilden:

- Lärmpegelbereich IV: an den Straßen bzw. der Bahnlinie zugewandten Fassaden - Lärmpegelbereich III: an allen übrigen Fassaden

b) Für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume an den Straßen (Bahnhofstraße, Rottenbucherstraße) 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 Nacht eingehalten werden, oder - die Wohnungen 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.

c) Innerhalb des Planungsgebiets sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.



Emissionskontingente LEK für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) in dB(A):

eilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
/II 01, nördl. Bahnhofstr.	58	43
/II 02, nördl. Bahnhofstr.	59	44
/II 03, nördl. Bahnhofstr.	55	40
/II 04, südl. Bahnhofstr.	50	35
/II 05, südl. Bahnhofstr.	49	34
/II 06, südl. Bahnhofstr.	50	35
/II 07, südl. Bahnhofstr.	50	35

d) Im Zuge einer Baugenehmigung bzw. einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung ist entsprechend der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

. Vermaßung, Flächenbezug

a) + 5 - + Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

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

B. HINWEISE

Grundstücke

335/2 Flurnummer; z.B. 335/2 bestehende Grundstücksgrenze - \circ

aufzulassende Grundstücksgrenze ×0×0

zu einem Baugrundstück zusammengefasste Flurstücke

2. Bauliche Anlagen

bestehendes Hauptgebäude bestehendes Nebengebäude

offener Durchgang, offene Überdachung

Tiefgaragenausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen, letzteres kann z.B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden.

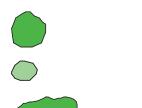
Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich

zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Tore von Tiefgaragenein- und ausfahrt müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckungen von Regenrinnen vor Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarm auszubilden (z.B. verschraubte Gusseisenplatten oder gleichwertig). Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

3. Topographie

angenähert dargestellter Verlauf der Höhenlinien; z.B. 543 m ü. NN

4. Grünordnung



Laubbäume mit großem und mittlerem Kronendurchmesser (hoch und breit bzw. hoch und schmal) Laubbäume mit mittlerem und kleinem Kronendurchmesser

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. Bei Neupflanzungen ist zwischen Stammachse und Wasserleitung ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen gem. DVGW-Arbeitsblatt GW125 hergestellt werden.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG (1.3.-30.9.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatschG genannten Fällen zulässig.

Soweit nicht unter Festsetzung 6.e) abweichend geregelt, ist für die Errichtung von Einfriedungen die jeweils gültige Gemeindesatzung über Einfriedungen und Lärmschutzanlagen in der Gemeinde Gräfelfing verbindlich.

TO TO TO TO THE TOTAL TOTA

Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Grundwassers zu verhindern, sind Tiefgaragenböden dicht auszuführen.

6. Denkmalschutz

Baudenkmal

Veränderungen an Baudenkmälern bedürfen der Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landes-

amt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1 DSchG.

Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind in den Erdgeschoßgrundriss 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 ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei ist der Gehölzbestand einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

8. Fundstellen

Die DIN-Normen 4109, 18920 und 45691 sowie die TA Lärm sind bei der Beuth Verlags GmbH Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig niedergelegt und können während der Dienststunden bei der Gemeinde Gräfelfing im Rathaus, Bauverwaltung, Zimmer 17/I, Ruffiniallee 2, 82166 Gräfelfing, eingesehen werden.

Dießen a.A., den 27. 9. 2016

Gräfelfing, den 27. 9. 2016

Uta Wüst Frank Müller-Diesing (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. 7. 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19A im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1. 8. 2013 ortsüblich bekannt

a) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24. 9. 2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5. 11. 2013 mit 4. 12. 2013 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. 11. 2013 mit 5. 12. 2013 beteiligt.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 18. 9. 2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. 10. 2014 mit 24. 11. 2014 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 11. 2014 mit 22. 12. 2014 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27. 10. 2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. 11. 2015 mit 21. 12. 2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. 12. 2015 mit 15. 1. 2016 beteiligt.

wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 8. 4. 2016 mit 22. 4. 2016 beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 8. 4. 2016 mit 15. 4. 2016 beteiligt. b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 31. 5. 2016 wurde

gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 26. 8. 2016 mit 9. 9. 2016 beschränkt auf die Änderungen,

a) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 18. 2. 2016

4. Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27. 9. 2016 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18. 2. 2016 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

öffentlich ausgelegt.

Uta Wüst (1. Bürgermeisterin)

Gräfelfing, den 27. 9. 2016

Gräfelfing, den 13. 10. 2016

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 13. 10. 2016 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 13. 10. 2016 auf Dauer im Rathaus Gräfelfing, Bauverwaltung, Ruffiniallee 2, eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Uta Wüst

(1. Bürgermeisterin

GEMEINDE GRÄFELFING Bebauungsplan Nr. 19A für das Gebiet