Die Gemeinde Gräfelfing erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. 2006, S. 405), diesen Bebauungsplan Nr. 25 als

Satzung

A Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

1.1.1. Je angefangene 640 m² Grundstücksfläche ist 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.
Für das Grundstück Flst.-Nr. 1035/25 (Buchenstraße 7) sind max. 8 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1035/2, 1035/46 und 1035/47 (Seniorenwohn- und Pflegeheim) und 1026/69 (evang. Kirche) wird die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt (Flächen für Gemeinbedarf).

1.1.2. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1039 (Pschorrhof) nördlich der Lochhamer Straße sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ortsfeste Funkanlagen

1.2.1. Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO allein das durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umgrenzte Baugebiet versorgen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen 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.

1.3 Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung

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

1.4 Zulässige Grundfläche

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

2. Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Hauptgebäude

2.1.1. Lage der Gebäude auf dem Grundstück

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

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

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.

2.2 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

2.2.1. Garagen und offene Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen unterzubringen. Offene Stellplätze dürfen mit überdachten, aber allseits offenen, leichten Holz- oder Stahlkonstruktionen überdeckt werden.

Bei Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz je Wohnung, bei größeren Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dies gilt nicht für die Grundstücke mit Flächen für den Gemeinbedarf. Hier ist die Anzahl der Stellplätze nach dem tatsächlichen Bedarf nachzuweisen.

2.2.2. Lage der Garagen auf dem Grundstück

Einzel- und Doppelgaragen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen von 8,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 4,0 m zu begrenzen.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Abfahrtsrampen dürfen auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2.3. Befestigte Grundstücksflächen, wie Stellplätze etc.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

3. Freiflächen

3.1 Einfriedungen

3.1.1. Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,4 m zulässig.

3.2 Abfallbehälter

3.2.1. Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die bauliche Anlage oder Einfriedungen zu integrieren bzw. dicht einzupflanzen.

3.3 Grünordnung

3.3.1. Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß je angefangene 300 m2 Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.
Hiervon ist bei straßenseitigen Grundstücksfronten von mehr als 12,00 m mindestens ein Baum pro 10 m Grundstücksbreite in der nicht überbaubaren Vorgartenzone zu pflanzen.

3.3.2. Für die zu pflanzenden Bäume sind nur einheimische standortgerechte Baumarten sowie Obstbäume zulässig.

3.3.3. Die vorgesehenen Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Absterben oder Beseitigung nachzupflanzen.

3.3.4. Vorhandene Sträucher und Bäume, vor allem Eichen, Linden, Ahorn, Ulmen, Eschen, Buchen, Birken und ortsbildprägende Nadelbäume, mit einem Stammumfang ab 0,50 m, sind zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen.

Besonders vorhandene Bepflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund entlang öffentlicher Straßen und Wege, welche das Erscheinungsbild und den Charakter dieser Straßen und Wege, und somit das Ortsbild und die Wohnqualität, prägen, sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

3.3.5. Bäume und Sträucher dürfen deshalb nur in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung beseitigt werden.

Hinweise:
Bäume und Sträucher dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar beseitigt werden.

Die Regelungen in Ziff. 3.3.4 und 3.3.5 richten sich gegen die völlige Abholzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bepflanzung und der vollflächigen Rodung von Grundstücken, um zu verhindern, dass der Gartenstadt - Charakter gestört, oder sogar zerstört, wird.

Gärtnerisch notwendige Pflegeschnitte werden von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu sind beachten.

3.3.6. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Waldflächen sind Mobilfunkanlagen unzulässig.

4. Immissionsschutz auf den Baugrundstücken entlang der Bahnlinie und der BAB München-Lindau (A 96)

4.1 Baulicher Schallschutz

4.1.1. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gem. den einschlägigen Lärmvorschriften (RLS 90, Schall 03 etc.) die Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel (i.S. DIN 4109) zu ermitteln und anhand dieser die resultierenden 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 (siehe entsprechende Artikel der BayBO in der jeweils gültigen Fassung), entsprechend der Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 festzulegen.

Die DIN 4109 ist beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann während der Dienststunden bei der Gemeinde Gräfelfing im Rathaus, Bauverwaltung, Zimmer 17/1, Ruffiniallee 2, 82166 Gräfelfing, eingesehen werden.

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

4.1.2. 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.

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

B Textliche Hinweise und Empfehlungen

1. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Fertigung im Maßstab 1:200 oder größer beizufügen. Die Freiflächengestaltung kann auch im Erdgeschoß-Grundriß dargestellt werden. In diesem Fall ist davon eine 4. Ausfertigung beizulegen.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises, bzw. der Gemeinde vorgesehen wird.

3. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

4. 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 belebten Oberbodenzone zu versickern. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen.

Um eine Verunreinigung des Untergrunds bzw. des Grundwassers zu verhindern, sind Tiefgaragenböden dicht auszuführen.

5. Die erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.

C Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 (durchgezogene schwarze Linie) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle übrigen rechtskräftigen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR – Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2.2 WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,2

3.2 GFZ 0,3 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl, z.B. GFZ 0,3

3.3 II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. max. 2 Vollgeschosse zulässig

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 o – offene Bauweise

4.2 E – nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 b – besondere Bauweise für Gebäudelängen über 50 m

4.5 Baugrenze; entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

5. Einrichtungen und Anlagen

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

5.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Öffentliche Grünflächen

7.1 zu erhaltender Baumbestand

7.2 öffentliche Grünfläche

7.3 Wald

8. Private Grünflächen

8.1 zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen, Fällungen sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig

8.2 Bereich ortsbildprägender Bäume und Sträucher auf privatem Grund entlang öffentlicher Straßen und Wege (siehe auch Ziff. A 3.3.4)

9. Sonstige Planzeichen

9.1 St / GSt – Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze

9.2 Ga – Flächen für Garagen

9.3 G F L – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

9.4 überdachte Flächen, Stellplätze, Carport

9.5 17,5 – Maßangabe in Metern

9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9.7 WA ohne Abs.3 | II | GRZ 0,40 | GFZ 0,80 | o | E – Nutzungsschablone, gültig für ganze Bereiche gleicher Nutzung

9.8 bn – bahnnahes Gebäude nach Ziff. 4.1.1 Festsetzungen durch Text

D Planzeichen als Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. 1039/3 – Flurstücknummer, z. B. 1039/3

3. Bestehende Gebäude

Kartengrundlage
amtliche Katasterblätter im M 1:1000 vom Frühjahr 2006
FlSt 1034/13 und 1035/15 nach Neubebauung aktualisiert

Maßentnahme:
Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei Vermessungen auszugleichen.

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Gräfelfing am 26.07.1977 und 15.03.2005 gefasst und am 31.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2010 hat in der Zeit vom 20.08.2010 bis 20.09.2010 stattgefunden.

3. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2010 hat in der Zeit vom 04.09.2010 bis 06.10.2010 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2012 bis 11.06.2012 beteiligt.

5. Zum geänderten Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 19.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, beschränkt auf die Änderungen, in der Zeit vom 25.07.2013 bis 12.08.2013 erneut beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2012 bis 23.04.2012 öffentlich ausgelegt.

7. Der geänderte Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 19.03.2013 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, beschränkt auf die Änderungen, in der Zeit vom 12.04.2013 bis 26.04.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Satzungsbeschluss

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

Gräfelfing, den

1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung und in Kraft treten

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

Gräfelfing, den

1. Bürgermeister

Gemeinde **Gräfelfing**
Ruffiniallee 2
82166 Gräfelfing

Bebauungsplan **Nr. 25 / Lochham**

für den Bereich Lochhamer Straße, Lindenstraße, Buchenstraße und Friedenstraße (beidseitig)

Planfertiger
b e r n k l a u
Architektur + Stadtplanung
Projektmanagement
Buchenstraße 8
82166 Gräfelfing-Lochham

Plandatum 10.12.2013