A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

1.2 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GE — Gewerbegebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 0,42 — zulässige Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß, hier 0,42

3.2 2,14 — zulässige Geschossflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß, hier 2,14

3.3 WH_F 26,0 — zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, bezogen auf OK FFB EG, hier WH_F 26,0 (m)

3.4 VI — zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier VI

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

6.1 Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Baum, zu erhalten

7.2 Baum, neu zu pflanzen

7.3 Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

7.4 Flächen für Anpflanzungen, Begrünung der internen Grundstücksgrenzen

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 OK 541,60 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 541,60 (m ü.NN)

8.2 6,0 — Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 6,0 m

8.3 St — Flächen für Stellplätze - St -

8.4 TGa — Flächen für Tiefgaragen - TGa

8.5 F — Flächen für Fahrräder -F -

8.6 Ein- und Ausfahrt

8.7 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Gemeinde Gräfelfing und des Würmtal Zweckverbandes, Planegg

8.9 Kennzeichnung von schutzbedürftigen Außenflächen:
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:
R'w,res = 40 dB
R'w,res = 35 dB

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze

2. 875/1 — Flurnummer

3. 14 — Gebäude Bestand mit Hausnummer

4. Kanaldeckel Bestand OK 540,87 m ü.NN — Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel -OKK-, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 540,87 (m ü.NN)

5. 1 2 / 3 / 4 / 5 — Füllschema der Nutzungsschablone:
1: Art der Nutzung
2: Anzahl der Vollgeschosse
3: Wandhöhe
4: Maß der baulichen Nutzung, GRZ
5: Maß der baulichen Nutzung, GFZ

6. Tiefgaragenrampe

7. Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

8. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 26A, 2.Änderung, "Erweiterung des Gewerbegebiets an der A 96/St 2063 neu", i.d.F.v. 23.02.2010, rechtsverbindlich seit 25.02.2010

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet - GE -
Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.

1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind zulässig.
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und die Geschossflächenzahl geregelt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
Wenn der Flächenanteil der wasserdurchlässig ausgeführten Stellplätze und Zufahrten oder der Flächenteil der Tiefgaragenüberdeckung mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche beträgt, ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHEN

2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote ü.NN als Höchstwert festgesetzt.

2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH_F -, gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Erhalt von Bäumen

4.1.1 Laubbäume gemäß Festsetzung A17.1 sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db, StU 20-25 cm nachzupflanzen.

4.2 Erhalt und Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen Ziffer A17.3)

4.2.1 Die vorhandene Eingrünung der Baugrundstücke bestehend aus Wiesen- / Rasenflächen und Gehölzen unterschiedlicher Art und Größe ist dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ausfälle sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass eine aufgelockerte, höhengestufte Hecke mit Einbuchtungen und Lücken aus überwiegend standortgerechten, heimischen Arten erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Pflanzdichte der Sträucher 2 Stück je 1,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammen zu pflanzen, Pflanzqualität, Strauch, 60-100 cm.

4.3 Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen
An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db, StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

4.4 Flächen für Anpflanzungen

4.4.1 Die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

4.4.2 Die gemäß Planzeichen Ziffer A) 7.4 festgesetzten Flächen sind mit Strauchgruppen, Schnitthecken, bodendeckenden Gehölzen oder Wiesenansaaten zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Die besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnisse sind bei der Pflanzenauswahl und der Art der Bepflanzung zu beachten. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten vorzuziehen. Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, 2xv, Container, 60-100 cm; Bodendecker: Strauch, 2xv, Container, 20-30 cm.

5. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

5.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Ebenerdige Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nicht zulässig.

5.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:
je 60 m² Geschossfläche : 1 Stellplatz

5.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

5.5 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und ausschließlich innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6 Tiefgaragendecken und sonstige Unterbauungen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige bauliche Anlagen beansprucht werden.

6. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

6.1 Grellfarbige Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

6.2 Es sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15°als Höchstmaß zulässig.
Bei Pultdächern darf die Oberkante des Firstes höchstens 3,0 m über der jeweilig zugehörigen Wandhöhe liegen.

6.3 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.

6.4 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer A13.3 darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,50 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 2,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Der Flächenanteil dieser Anlagen darf nicht mehr als 40 % der Dachfläche betragen.

6.5 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
Es sind mindestens 25 % der Gesamtdachfläche zu begrünen.

6.6 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 An den gemäß Festsetzung A)8.9 gekennzeichneten Außenwänden sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Fenster zugelassen werden, wenn die Fenster hinter einer festen, mit einer Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung liegen oder die betreffenden Räume mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.

7.2 Alle Außenwände, die nicht gemäß Festsetzung A) 8.9 gekennzeichnet sind, müssen mindestens ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß R'w,res = 30 dB aufweisen.

8. WERBEANLAGEN

8.1 Werbeanlagen über dem Dach bzw. über dem oberen Abschluss der Wand und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Je angefangener 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

8.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung sind unzulässig.

8.4 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt und damit blendfrei ist.

8.5 So genannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

8.6 Die zulässigen Fahnenmasten sowie je Baugrundstück ein selbstleuchtender, blendfreier Werbepylon in einer Höhe von max.6,0 m und einer Breite von max. 2,5 m sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese unmittelbar an der Haupt-Grundstückszufahrt situiert sind und die Sicht nicht behindern.

9. EINFRIEDUNGEN

9.1 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.

9.2 Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.

10. FREILEITUNGEN UND VERSORGUNGSANLAGEN

10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

10.2 Versorgungsanlagen, z.B. Transformatorenanlagen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen gemäß Festsetzung A) 7.4 sind sie ausnahmsweise zulässig.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26A ersetzt in seinem Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26A "Erweiterung des Gewerbegebiets an der A 96/St 2063 neu" i.d.F.v. 23.02.2010, rechtsverbindlich seit 25.02.2010.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Gräfelfing in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Gräfelfing gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.

4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

5. Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahrrampen der Tiefgaragen und alle Spartenein führungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

7. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dargestellt werden.

8. Artenschutz
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen
Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen darf.
Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonderes hingewiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren künftig den Bauherren und seine Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen, insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.
Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Internetseite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

10. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

11. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Gräfelfing zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

12. Dem Bebauungsplan liegt keine Lagevermessung des Baumbestandes zu Grunde. Die Lage der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume wurde mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes bestimmt und vor Ort überprüft. Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

13. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

14. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag).
Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen.
Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata "Rancho" - Stadt-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, in Sorten
Corylus colurna - Baum-Hasel
Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus spec. - Zierapfel
Prunus serrulata - Nelkenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

2. Sträucher
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa spec. - Rosen
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana - Schneeball
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Deutzia magnifica - Deutzie
Hydrangea arborescens - Ball-Hortensie, in Sorten
Prunus spinosa - Schlehe
Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Spirea spec. - Spierstrauch
Taxus baccata - Eibe
Malus spec. - Zierapfel

15. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler Gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

16. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde Gräfelfing altlastenfrei. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Auf folgende Untersuchungen wird hingewiesen:
- Grundstück Gräfelfing, Flur Nr. 875, Gemarkung Gräfelfing, Historische Erkundung, Projektnr. 0700642-01, 07.08.2007, SakostaCAU GmbH, München
- Grundstück Gräfelfing, Flur Nr. 875, Gemarkung Gräfelfing, Orientierende Untersuchung des Untergrundes, Projektnr. 0700642-02, 16.10.2007, SakostaCAU GmbH, München
Derzeit sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen. Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: II04-2135.12-9 "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel" sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php wird hingewiesen.

17. Auf die Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 26 A, B, Gräfelfing, Bericht Nr. ACB-0208-4267/2, 20.03.2008, Accon GmbH, Greifenberg, wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing hat in der Sitzung vom 23.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.26A beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.01.2019 bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing hat in der Sitzung vom 25.06.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26A in der Fassung vom 25.06.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: Gräfelfing, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Uta Wüst

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 26A i.d.F.v. 25.06.2019 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gräfelfing, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Uta Wüst

Gemeinde G R Ä F E L F I N G

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 26A
"Erweiterung des Gewerbegebietes
an der BAB A 96"
3.Änderung

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 875 (Teilfläche)
und 875 /1

Plandatum: 25.06.2019

Die GEMEINDE GRÄFELFING

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Plangeber:

Gemeinde Gräfelfing
vertr. durch
Erste Bürgermeisterin Uta Wüst
Ruffiniallee
82166 Gräfelfing

Bearbeitung:

STADTPLANUNG ARCHITEKTUR
Ferdinand Feirer-Korngrobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen