SATZUNG

Die Gemeinde Gräfelfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 37-II „Im Birket Ost" für das Gebiet entlang der Straße Im Birket, zwischen der Friedensstraße sowie dem Wasserbogen der Gemarkung Gräfelfing als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **26.02.2019** und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

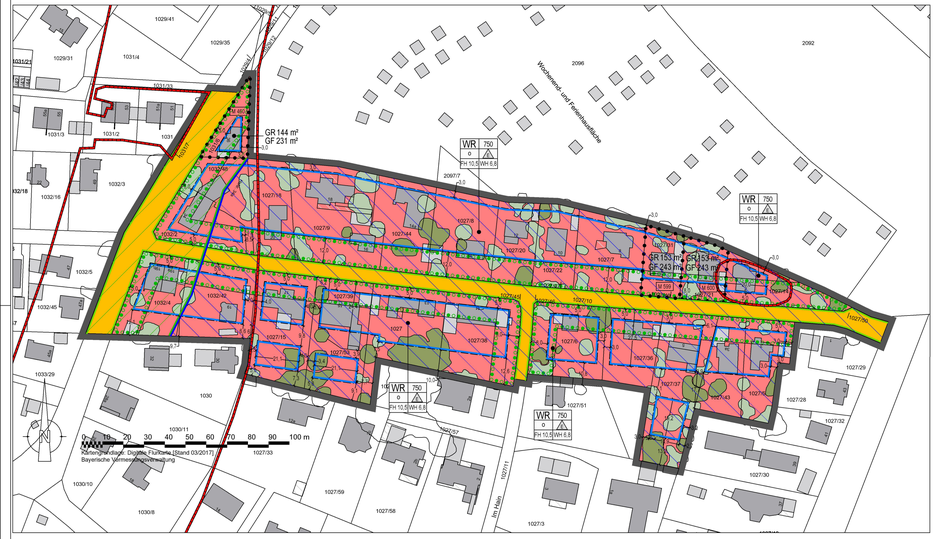
Gehölze

- raumbildende Gehölzgruppe höher als Bebauung
- raumbildende Gehölzgruppe niedriger als Bebauung
- Laubbäume, großer und mittlerer Kronendurchmesser (hoch und breit bzw. hoch und schmal)
- Laubbäume, mittlerer und kleinerer Kronendurchmesser
- zu vereinigende Grundstücke

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Mindestbaugrundstücksgröße
Bauweise	Bauweise
Firsthöhe als Höchstmaß	Wandhöhe als Höchstmaß

- 1032/42 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Nebengebäude
- Hauptgebäude mit Hausnummer



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete

Mindestbaugrundstücksgröße

- 750 — Mindestbaugrundstücksgröße in m²
- M 650 — Mindestbaugrundstücksgröße abweichend von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße

Maß der baulichen Nutzung

- FH 10,5 — Firsthöhe, als Höchstmaß in m
- WH 6,8 — Wandhöhe, als Höchstmaß in m
- GF 500 m² — Geschossfläche als Höchstmaß, bezogen auf das gesondert gekennzeichnete Baugrundstück, für das eine abweichende Mindestbaugrundstücksgröße festgesetzt wird.
- GR 100 m² — Grundfläche als Höchstmaß, bezogen auf das gesondert gekennzeichnete Baugrundstück, für das eine abweichende Mindestbaugrundstücksgröße festgesetzt wird.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 22,5 — Maßzahl in Metern
- M 605 — Abgrenzung von Flächen mit festgesetzter abweichender Mindestbaugrundstücksgröße

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Immissionsschutz

- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Bodendenkmälern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit WR gekennzeichnete Baugebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.

2.2 Mobilfunkanlagen sind sowohl als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als auch als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

2.3 Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

3.1 Als Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird 750 m² festgesetzt, soweit in der Planzeichnung kein abweichender Wert festgesetzt wird.

3.2 Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 150 m² zulässige Geschossfläche gem. Festsetzung 4.3 begrenzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die zulässige Grundfläche berechnet sich nach folgender Formel:

(750 m² x 0,2125) + (Grundstücksfläche – 750 m²) x 0,053

Eine Grundfläche von 199 m² darf insgesamt nicht überschritten werden. Für die Grundstücke, für die abweichende Mindestbaugrundstücksgrößen festgesetzt werden, wird die zulässige Grundfläche mittels Planeintrag abweichend als Höchstmaß festgesetzt.

4.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

4.2.1 Es wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche um bis zu 55% überschritten werden darf. Dieser Wert kann durch Flächen für Tiefgaragen um bis zu weiteren 80 % überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 1,00 m beträgt.

4.2.2 Im Einzelfall kann für Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Ausnahme von den sich aus textlicher Festsetzung 4.2.1 ergebenden Grenzen um bis zu weiteren 50 v.H. erteilt werden, wenn diese in Form von Rasenlochstein bzw. wasserdurchlässigen Fahrstreifen ausgeführt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,5 darf jedoch durch die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen für Tiefgaragen bzw. Zufahrten nicht überschritten werden.

4.3 a) Die zulässige Geschossfläche berechnet sich nach folgender Formel:

(750 m² x 0,34) + (Grundstücksfläche – 750 m²) x 0,085

Eine Geschossfläche von 319 m² darf insgesamt nicht überschritten werden.

Für die Grundstücke, für die abweichende Mindestbaugrundstücksgrößen festgesetzt werden, wird die zulässige Geschossfläche mittels Planeintrag abweichend als Höchstmaß festgesetzt.

b) Bei Errichtung eines Terrassengeschosses als drittes Vollgeschoss kann die zulässige Geschossfläche um bis zu 30 % überschritten werden.

4.4 Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 6,8 m gemessen vom niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer (roh) mit der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder dem oberen Wandabschluss nicht überschreiten. Umfassungsmauern von Terrassengeschossen, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hiervon abweichend eine Wandhöhe von bis zu 8,7 m aufweisen und eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 6.4.

4.5 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 10,5 Meter bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer (roh) mit der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

4.6 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf eine Höhe von 4,5 Meter bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer (roh) mit der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

5.1 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

5.2 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5.3 Abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Mülltonnenhäuschen, soweit sie an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

5.4 In einer Tiefe von 12,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ist das jeweilige Baugrundstück in einer Breite von mindestens 25 % der Grundstücksbreite von jeglichen Gebäuden freizuhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses darf nicht höher als 0,3 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Mittel des Gebäudeanschnitts liegen. Bestehende Sockelgeschosse können niveaugleich erweitert werden, soweit hiervon die gem. textlicher Festsetzungen Nrn. 4.4 und 4.5 zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen nicht überschritten werden.

6.2 Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind grundsätzlich an Wänden und auf Dächern von Hauptgebäuden zulässig, soweit sie die gem. textlicher Festsetzungen Nrn. 4.4 und 4.5 zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen nicht überschreiten.

6.3 Terrassengeschosse über dem zweiten Vollgeschoss sind mit flach geneigten Dächern bis zu 8° bezogen auf die Horizontale auszubilden und allseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

6.4 Dachgeschosse unterhalb der gem. Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der bis 31.12.2007 geltenden Fassung definierten Vollgeschossgrenze dürfen nicht über das darunter liegende Vollgeschoss auskragen. Aushöhlungen durch überbaute Terrassen, Loggien oder Hauseingänge bleiben hiervon unberührt.

7. Private Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen

7.1 Für Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz je Wohnung, für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Bei frei stehenden Gebäuden, horizontal und vertikal getrennten Zweifamilienhäusern mit jeweils nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf einen Stellplatz pro Wohnung, sofern vor diesem Stellplatz ein mind. 5,0 m tiefer uneingefriedeter Stauraum in Stellplatzbreite vorhanden ist.

7.2 Je Wohngebäude sind höchstens sechs oberirdische Stellplätze, davon höchstens vier in Garagengebäuden, zulässig. Zusätzlich kann je Garage ein oberhalb liegender Stellplatz angeordnet werden (z.B. durch eine Duplexgarage).

7.3 Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht mit Geh- und Fahrbelag befestigt, mit mindestens 1,0 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen.

7.4 Für jede einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite sind an der Straßenbegrenzungslinie nur Ausfahrtsbreiten von insgesamt höchstens 6,0 m zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur vor Gebäudefronten von mind. 12,0 m Abstand zur Erschließungsstraße und an nur einer Wand eines Gebäudes in höchstens halber Wandbreite zulässig, wenn hierdurch die unter Festsetzung 8.6 genannten erhaltenswerten Bäume unbeeinträchtigt bleiben.

8.2 Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen mit einem Stammumfang ab 0,5 m, gemessen in einer Höhe von 1 Meter, sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

8.3 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste unter Hinweis Nr. 8 zu bepflanzen.

8.4 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß Artenliste unter Hinweis Nr. 8 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Wuchs zu fördern. Bestehende Bäume können auf dieses Maß angerechnet werden. Hiervon ist bei straßenseitigen Grundstücksfronten von mehr als 15,0 m mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum in der Vorgartenzone zu pflanzen. Per Pflanzgebot festgesetzte Bäume sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

8.5 Für die nach textlicher Festsetzung Nr. 8.4 anzupflanzenden Bäume wird folgende Mindestpflanzqualität festgesetzt: I. Wuchsklasse,Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm oder II. Wuchsklasse, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

8.6 Private Verkehrsflächen (Wohnwege bis 3,5 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.

8.7 Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Flächen in einer Breite von mindestens 25 vom 100 der Grundstücksbreite, gemessen parallel zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer durchgängigen Tiefe von 12,0 m gärtnerisch anzulegen.

8.8 Zäune sind sockellos auszubilden. Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante muss ein lichter Raum von mindestens 0,10 m freigehalten werden.

9. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

10. Immissionsschutz

10.1 Zur Minimierung der Lärmauswirkungen von Tiefgaragen ist ein geschlossenes Rampenbauwerk und eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken der Rampen (Mindestschallabsorptionskoeffizient a = 0,6 bei 500 Hz) vorzunehmen.

10.2 Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Lärmpegelbereich	erf. Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1[2]

Verhältnisse von S_d/S_G	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
$K_{AL} = 10 \cdot \log (S_d/0,8 \cdot S_G)$	+ 4 dB	+ 3 dB	+ 2 dB	+ 1 dB	0 dB	- 1 dB	- 2 dB	- 3 dB

S_G: vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche in m²

S_d: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erf. $R'_{w,ges}$ nach Tabelle 1

Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmalpflege

Auf Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erstrecken sich Teile des Bodendenkmals D-1-7834-0106: „Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit und der frühen Latènezeit sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" sowie des D-1-7834-0140: „Körpergräber des frühen Mittelalters.

Die Bodendenkmäler könnten sich möglicherweise deutlich weiter ins Plangebiet erstrecken. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Für die Bemessung und Planung der 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.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

1.3 Altlastenverdachtsflächen

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).

2. Energieversorgung

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

3. Normen und Vorschriften

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Gräfelfing während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

4. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Umgang mit Versorgungsleitungen

Baumaßnahmen und Erdarbeiten in Bereich bestehender Versorgungsleitungen bedürfen einer vorherigen Einweisung durch den Versorgungsträger.

6. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwerterfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung" der VoltzBekBayFwG ist zu beachten.

7. Grünordnung

7.1 Dem Bauantrag ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

7.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Erdgasleitungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zur Leitung einzuhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen im Bereich von Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) ist zwischen Stammachse und Leitung ein horizontaler Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sofern dies ist nicht möglich ist, sind Schutzmaßnahmen nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

7.3 Bei erforderlichen Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

8. Artenliste

Für Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Arten der nachstehenden Artenliste empfohlen. Die Artenliste entspricht der im „Merkblatt: Liste heimischer Gehölze" (Landratsamt München - Tiefbau, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung, 2010) aufgeführten Arten.

A)Bäume

I. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Pinus sylvestris	Gemeine Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

B) Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Eberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacatha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Wilde rote Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. Planzeichnung/Maßstäblichkeit

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing hat in der Sitzung vom **24.10.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.10.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **07.12.2017** hat in der Zeit vom **29.12.2017** bis **31.01.2018** stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **07.12.2017** hat in der Zeit vom **02.01.2018** bis **31.01.2018** stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **20.03.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.04.2018** bis **31.05.2018** beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **20.03.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.04.2018** bis **22.05.2018** öffentlich ausgelegt.

6) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **24.07.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.08.2018** bis **21.09.2018** erneut beteiligt.

7) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **24.07.2018** wurde mit der Begründung § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.08.2018** bis **10.09.2018** erneut öffentlich ausgelegt.

8) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **27.11.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.01.2019** bis **13.02.2019** erneut beteiligt.

9) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37-II „Im Birket Ost" in der Fassung vom **27.11.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.2019** bis **06.02.2019** erneut öffentlich ausgelegt.

10) Die Gemeinde Gräfelfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26.02.2019** den Bebauungsplan Nr. 37-II „Im Birket Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **26.02.2019** als Satzung beschlossen.

11) Ausgefertigt

Gräfelfing, den .....

(Siegel)

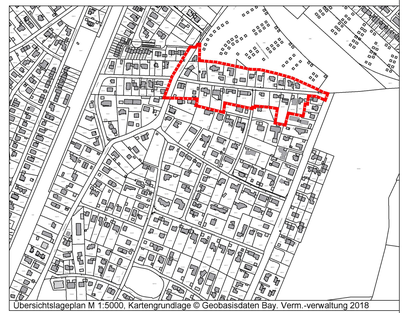
. . . . . .
(1. Bürgermeisterin)

12) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 37-II „Im Birket Ost" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gräfelfing, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeisterin)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

Gemeinde Gräfelfing
Ruffiniallee 2
82166 Gräfelfing

Bebauungsplan Nr. 37-II "Im Birket Ost" mit integrierter Grünordnung

Format:	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 ÜL	26.02.2019	26.02.2019	875-2-6

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt,
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Mentes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Raphael Schneider
Julia Jähnig
Lena Beyrich

Pilgersheimer Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr: DE315899487
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:

Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten