

Planbezeichnung: Gemeinde Gräfelting
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet Zwischen den Flurnummern 78/9, 286/1 südl. Teilfl., der Finken- und der Würmtalstraße umfassend Flurnummer 76 und Teilflächen aus 285/1, 286/1 und 297, Gemarkung Gräfelting

Planfertiger: **Planungsbüro Müller-Diesing**
Bauabteilung, Städtebau/Verkehrsplanung
Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Fachrichtung Architektur/Städtebau
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum
Fachrichtung Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Silke Drexler
Fachrichtung Architektur/Städtebau
Dipl.-Ing. Philipp Falke
Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog
Fachrichtung Bauwirtschaft
Alte Brauerei Stagen
Landsberger Straße 57
82266 Inning a. Ammersee
Tel 08143 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25
ortplanung@muelldiesing.de
http://www.mueller-diesing.de

gefertigt am: 8. 10. 2009
geändert am: 24. 11. 2009
geändert am: 23. 3. 2010

Die Gemeinde **GRÄFELTING** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 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. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007, zuletzt geändert am 27. 7. 2009 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 26. 7. 2006 (GVBl. 2006, S. 405) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 4, rechtsverbindlich mit seiner öffentlichen Bekanntmachung seit dem 14. 1. 1974.
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Allguth GmbH vom 23. 9. 2009 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Abweichungen sind nur im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen zulässig.
 - Fläche, die gem. § 12 Abs. 4 BauGB außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das mit (WA) bezeichnete, mit dem Planzeichen 1 d) belegte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
 - Außerhalb der mit dem Planzeichen 1 d) belegten Fläche ist allein ein Verwaltungsgebäude als wohngebietsverträgliches nicht störendes Gewerbe zulässig.
Auf dem Baugrundstück sind allein der Fremdwerbung dienende Werbeanlagen ohne funktionalen Zusammenhang mit dem Baugebiet und Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen unzulässig.
 - Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO allein das durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzende 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. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, die der Versorgung auch angrenzender Baugebiete dienen, ist ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - höchstzulässige Grundfläche in m², bezogen auf den Bauraum; z.B. 1 200 m²
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 60% der festgesetzten Grundfläche zulässig.
 - höchstzulässige Geschossfläche in m², z.B. 2 240 m²

Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche von in das Hauptgebäude integrierten Müllräumen, Fahrradräumen, unverglaskten Laubengängen, Arkaden, offenen Durchgängen, überbauten Durchfahrten, ins Vollgeschoss integrierten Garagen und von Tiefgaragenrampen überschritten werden.

- Abgrenzung von Baugrundstücken mit unterschiedlich festgesetzter Grundfläche, Geschossfläche und Bauweise.
- Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Im gesamten Bauraum ist die Gebäudehöhe auf 9,00 m, gemessen von der für den Bauraum festgesetzten Grundkote bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, begrenzt.

4. Bauweise, bebaubare Grundstücksfläche

- Besondere Bauweise
Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig
- offene Bauweise

b) Baugrenze

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,25 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten, wie Wintergärten und Erker, sowie für Loggien, Balkone und Außentreppen allgemein zulässig, soweit hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und der aus eingetragenen Grunddienstbarkeiten folgenden Baubeschränkungen.

Baulinie
An die festgesetzte Baulinie ist über eine Länge von mindestens 60,00 m lückenlos eine durchgehend geschlossene Gebäudeaußenwand mit einer Oberkante von mindestens 548,00 m über NN zu errichten. Zur Gliederung der Wand sind Rücksprünge bis zu einem Drittel der Wandlänge und bis zu 1,00 m Tiefe vorzusehen.

5. Bauliche Gestaltung

- Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind geneigte Flachdächer und Satteldächer gleichermaßen zulässig.
- Außerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind nur flache und bis zu 15° geneigte Dächer zulässig.
- Als höchstzulässiger Punkt für Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge und Masten sowie Satellitenantennen wird 1,50 m, für sonstige filigrane Fernseh- und Radioantennen 3,00 m über der Flachdachoberkante festgelegt. Dachaufbauten dürfen eine mittlere Höhe von 3,00 m über Oberkante Dachhaut nicht überschreiten. Stromfreileitungen sind zu verkleben.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2343 sind Hinweisschilder so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird.

7. Stellplätze, Garagen, Versorgungsanlagen

- An das Hauptgebäude angebaute oder frei stehende Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Höhe auf 4,50 m über der festgesetzten Grundkote zu begrenzen. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind zu umpflanzen.
- Fläche für Tiefgarage und andere Unterbauten
Die Oberkante Tiefgaragenröhre darf bis zu 1,25 m über der Grundkote des angrenzenden Bauriums liegen.
- Die Entlüftung der Tiefgarage hat über Dach eines Gebäudes zu erfolgen, soweit durch technische Neuerungen oder die Möglichkeit einer natürlichen Entlüftung keine andere Lösungen anbieten. Zur Minimierung der Lärmauswirkungen der Tiefgarage ist ein geschlossenes Rampenbauwerk oder eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände (Schallabsorptionsgradmind. 0,6 bei 500 Hz) vorzunehmen. Die Decke der Tiefgarage ist, soweit nicht mit Geh- oder Fahrbahbelag befestigt, mit einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Vegetation zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht hat für Rasen von 0,10 bis 0,20 m, für Gehölz- und Staudenflächen von 0,20 bis 0,40 m und für Bäume je nach Wachstumsklasse von 0,80 bis 1,00 m zu betragen.
Tiefgaragenflächen und andere Unterbauten, sowie die Tiefgaragenrampe sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Grundstückszufahrt
Kraftfahrzeuge dürfen außerhalb des mit WA festgesetzten Grundstücks nur die festgesetzten Grundstückszufahrten befahren.

8. Grünordnung

- Das Baugrundstück ist, soweit es nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt.
- Lichtgräben und Abgrabungen sind bei Gebäudefronten von weniger als 12,00 m Abstand zur Erschließungsstraße unzulässig.
Wände von Gebäuden, deren Erdgeschossfußbodenoberkante höher als 0,30 m über der Grundkote liegt, sind mindestens zu zwei Drittel ihrer Länge mit einer Neigung von höchstens 1 zu 4 flach oder terrassenförmig gestuft bis zur Höhe der Grundkote anzuschütten.
- Private Verkehrsflächen (Wohnwege, 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.

9. Immissionsschutz

- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Würmtalstraße gilt: Gemäß den einschlägigen Lärmvorschriften (RLS 90 etc.) sind die Beurteilungs-

pegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel (i.S. DIN 4109) zu ermitteln und an Hand dieser die resultierenden bewerteten Bauschalldämmmaße der lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) von schutzbedürftigen Räumen i.S. der Nr. 4.1 der DIN 4109, insbesondere von Wohnungen (Art. 45 BayBO), entsprechend der Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 festzulegen.

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

- Lärmschutzwand mit einer Abschirmkante von 543,25 m über NN
Gebäudeseiten mit Lärmschutzmaßnahmen
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten können Geräuschbelastungen mit Außenschallpegeln L_a > 45 dB(A) nachts und L_a > 55 dB(A) tags auftreten. Auf der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind im ersten Obergeschos und im Dachgeschos notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen an die der Würmtalstraße abgewandte Seite zu legen.

10. Vermaßung und Höhenkotierung

- Maßzahl in Metern; z.B. 19,00 m
- Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 540,25 m über NN

Die den Bauräumen zugeordnete NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu werten. Sie setzt keine gebäudebezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der Vollgeschosse sowie der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 3 d), Garagenhöhen (Festsetzung 7 a), Tiefgaragenoberkante (Festsetzung 7 b) und der Aufschüttungen (Festsetzung 9 b).

B. HINWEISE

- Grundstücke**
 - Flurnummer, z.B. 286/1 Teilfläche
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzulassende Grundstücksgrenze
- Bauliche Anlagen**
 - vorgeschlagener Baukörper
- Verkehr**
 - anbau- und zufahrtsfreie Zone der St 2343 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrVG
 - private Verkehrsfläche vorgeschlagen

- Grünordnung, Einfriedungen**
 - empfohlener Standort für großkronigen Laubbaum
 - Die Dachflächen insbesondere von eingeschossigen Gebäuden sollen begrünt werden.
 - Für die Errichtung von Einfriedungen ist die jeweils gültige Gemeindecatsatzung über Einfriedungen und Lärmschutzanlagen in der Gemeinde Gräfelting verbindlich.
 - Immissionsschutz**
 - Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung auf die gewünschten Werbeflächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden und dgl. zu vermeiden.
 - Im Planungsgebiet kommt es auf Grund des von der Würmtalstraße einfallenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
 - Wasserwirtschaft**
 - Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird. Dachwasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleidächern ist breitflächig über der belebten Oberbodenzone zu versickern.
 - Energieversorgung**
 - Bestehende Versorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Fernmelde- und Signalkabeltrassen der E.on Netz GmbH, die nicht beschädigt werden dürfen. Eine Kabeleinweisung ist erforderlich. Zwei Wochen vor Baubeginn ist mit E.on ein Termin an der Baustelle erforderlich und rechtzeitig zu vereinbaren.
 - Bauvollzug**
 - Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen.
 - Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Befestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächenstellungsplan, i.d.R. ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschossgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind der Gehölzbestand und die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.
- Gräfelting, den Inning, den
..... (1. Bürgermeister) (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Gräfelting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom mit öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom mit beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
- Die Gemeinde Gräfelting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gräfelting, den
..... (1. Bürgermeister)

(Siegel) Gräfelting, den
..... (1. Bürgermeister)

