

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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. 10 als

Satzung

A Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

1.1.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2. Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ortsfesten 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 fermeldetechische 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 Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind auch innerhalb von Baugrenzen einzuhalten.

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.

2.2.2. Befestigte Grundstücksflächen, wie Stellplätze etc.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Stellplätze und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit wasserdurchlässigen Belägen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mitgerechnet.

3. Freiflächen

3.1 Einfriedungen

3.1.1. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

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 pflegen und bei Absterben oder Beseitigung nachzupflanzen.

Vorhandener Baumbestand, vor allem Eichen, Linden, Ahorn, Ulmen, Eschen, Buchen und Birken mit einem Stammumfang ab 0,50 m, ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Diese Regelung gilt auch für ortsbildprägende Nadelbäume. Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.

3.4 Schutz von straßenbegleitenden Pflanzen auf privaten Grundstücken

3.4.1. 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, maßgeblich prägen, sind in ihrem wesentlichen Erscheinungsbild zu erhalten.

3.4.2. Auf eine Tiefe von 5m, gemessen von der Grundstücksgrenze an, dürfen Bäume und Sträucher nur in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung beseitigt werden. Eine Beschädigung der Pflanzen in dem Maße, daß diese verkümmern oder eingehen, ist ein Verstoß gegen diese Festsetzung. In einem solchen Falle werden Ersatzpflanzungen in entsprechender Größe und Umfang gefordert.

3.4.3. Diese Regelungen richten sich gegen die völlige Abholzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bepflanzung, um zu verhindern, daß der Gartenstadt - Charakter gestört, oder sogar zerstört, wird. Gärtnerisch notwendige Pflegeschnitte werden von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

4.1 Baulicher Schallschutz

4.1.1. Abstand bis 40 m zum nächsten Fernbahngleis

An Fassaden und Dachflächen innerhalb eines senkrechten Abstandes von 40 m zum nächstgelegenen Fernbahngleis der Bahnlinie München-Mittenwald, die sich nicht auf der bahnausgewandten Seite des Gebäudes befinden, sind bei Errichtung und wesentlichen Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen sind die folgenden Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Abstand zum nächstgelegenen Fernbahngleis der Bahnlinie München-Mittenwald	Lärmpegelbereich
unter 25 m	IV
25 bis 40 m	III

4.1.2. Abstand bis 75 m zum nächsten Fernbahngleis

Innerhalb eines senkrechten Abstandes von 75 m zum nächstgelegenen Fernbahngleis der Bahnlinie München-Mittenwald sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind, in den von der Bahnlinie abgewandten Fassaden liegen.

Wo eine entsprechende Grundrißorientierung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen gelten bei Abständen zur Bahnlinie von 40 m bis 75 m die Anforderungen des Lärmpegelbereich II.

4.2 Sekundärluftschall nach VDI-Richtlinie 2719 (s. auch Hinweise Nr. B6)

Bei Gebäuden bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Bahntrasse (mittig gemessen) sind Maßnahmen zur wirksamen Reduzierung des sekundären Luftschalls vorzusehen.

B Textliche Hinweise und Empfehlungen

1. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Fertigung im Maßstab 1:200 oder größer beizufügen.

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 anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Auf die Verwendungsmöglichkeit zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

5. Die erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.

6. Hinweise zur baulichen Ausführung zur Reduzierung des sekundären Luftschalls

Bis zu einer Entfernung von ca. 30 m vom Gleis können mit relativ einfachen Maßnahmen - wie beispielsweise einer entsprechenden Estrichabstimmung - ausreichende Ergebnisse erzielt werden.

Im Abstand < 30 m von der Bahntrasse (mittig gemessen) müssen geplante Gebäude mit einer Elastischen Lagerung derart ausgerüstet werden, daß alle Wohn- und Schlafräume geschützt werden.

Hinweise zur baulichen Ausführung:

Die Ausführung einer Elastischen Lagerung kann am einfachsten in Form einer elastischen Fuge oberhalb der Kellerwände erfolgen. Diese Maßnahme hat zur Folge, daß die Immissionen hinsichtlich des sekundären Luftschalls um ca. 15 dB(A) reduziert werden bzw. hinsichtlich der Erschütterungen auf ca. 1/3 der prognostizierten Werte zurückgehen und somit eine erhebliche Steigerung des Wohnkomforts gegenüber nicht elastisch gelagerten Gebäuden in gleicher Grundrißsituation erreicht wird.

Zu empfehlen ist eine vergleichsweise preisgünstige Elastomer-Lagerung. Hiermit kann die Mindestanforderung an den sekundären Luftschall bis zu einem minimalen Gleisabstand von 20 m knapp eingehalten werden. In diesem Fall sind keine besonderen Maßnahmen bei der Estrichauslegung zu beachten.

In weiter von der Bahnstrecke entfernten Gebäuden (Abstand 30 m bis 40 m) sollte bei der Estrichauslegung auf eine ausreichend hohe Steifigkeit der elastischen Schicht geachtet werden. Da die prognostizierten Sekundärluftschallimmissionen mit wachsender Frequenz (oberhalb von 60 Hz) wesentlich abnehmen, wird sich bei entsprechender Estrichwahl eine ausreichende Reduktion des sekundären Luftschalls ergeben.

C Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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 **IV** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. max. 4 Vollgeschosse zulässig

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1  Straßenverkehrsfläche

5.2  Straßenbegrenzungslinie

6. Private Grünflächen

6.1  zu erhaltender Baumbestand

7. Versorgungsanlagen

7.1  Trafostation

8. Sonstige Planzeichen

8.1  Gemeinschaftsstellplätze

8.2  Gemeinschaftsgaragen

8.3  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

8.4  überdachte Flächen

8.5  Maßangabe in Metern

8.6  Spielplatz

D Planzeichen als Hinweise

9.1  Bestehende Grundstücksgrenze

9.2  Flurstücknummer, z. B. 1039/3

9.3  Bestehende Gebäude

Kartengrundlage
amtliche Katasterblätter im M 1:1000 vom Frühjahr 2006

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



E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Der Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Gräfelfing am 31.03.2009 gefaßt und am 12.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

3. Öffentliche Auslegung

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

4. Satzungsbeschuß

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Gräfelfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Gräfelfing den

1. Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde

Gräfelfing

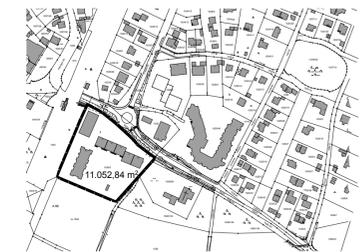
Ruffiniallee 2
82166 Gräfelfing

Bebauungsplan

Entwurf

Nr. 10 / Lochham

**für den Bereich Lochhamer Straße,
Bahnlinie München Mittenwald
und BAB A96**



Planfertiger

bernkla u
Architektur + Stadtplanung
Projektmanagement
Buchenstraße 8
82166 Gräfelfing-Lochham



Plandatum

18.05.2010

M 1:1000