



PLANZEICHENLEGENDE ZU PLANTEIL 1

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH



2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BÜRONUTZUNG

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GF 3.340 m² Geschossfläche als Höchstmaß
- 3.2 GR 1.660 m² Grundfläche als Höchstmaß

4 BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze, festzusetzende

5 GESTALTUNG

- 5.3 FD Flachdach
- 5.4 Firstrichtung

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1 Ein- und Ausfahrt

7 GRÜNORDNUNG

- 7.1 zu pflanzender Baum
- 7.2 zu pflanzende Hecke

8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 8.1 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 8.2 Flächen für Abgrabungen
- 8.3 festgesetzte Geländeoberkante in Metern über NN
- 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1 Baugrenze gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. B 19

C. HINWEISE

- 1 Bestehendes Gebäude
- 2 Geplantes Gebäude
- 3 Abbruch bestehende Gebäude
- 4 Flurstücksgrenze
- 5 183/1 Flurstücksnummer
- 6 Bemaßung
- 7 Bestehende Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 8 Bestehende Hecke

PLANTEIL 2

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet sind die Grundflächen und Geschossflächen durch Planeintrag festgesetzt. Die gemäß Planeintrag zulässige Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) um bis zu 100% überschritten werden. Die gemäß Planeintrag zulässige Geschossfläche darf durch Lärmschutzfassaden um bis zu 130 qm überschritten werden.

Die Oberkante der Gebäude darf maximal 9,90 m über der durch Planeintrag festgesetzten Geländeoberkante liegen.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird "Büronutzung" als Art der Nutzung festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie Fluchtbalkone und Lärmschutzfassaden um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Dachgestaltung

Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 – 15° zulässig. Flachdächer sind nur in den gemäß Planeintrag markierten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Tölzer Straße und der östlichen Baugrenze sind keine Nebenanlagen zulässig. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Zufahrten, Haltezonen, Anlieferbereiche und Zugangsbereiche mit ihren zugehörigen Beleuchtungs- und Ausstattungselementen sowie bis zu drei oberirdische Stellplätze. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Umgrenzung für Tiefgaragen darf durch Lüftungsschächte um bis zu 1,00 m überschritten werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig.

7. Geländeoberkante

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Geländeoberkante bei 602,20 m ü. NN festgesetzt.

8. Stellplätze

Es sind maximal drei oberirdische Stellplätze sowie ein Stellplatz für den Anlieferverkehr zulässig.

9. Abgrabungen

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,70 m unter der festgesetzten Geländeoberkante von 602,20 m ü. NN zulässig.

10. Ein- und Ausfahrt

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Ein- und Ausfahrt gemäß Planeintrag im Bereich der Tölzer Straße zulässig.

11. Abstandsflächen

Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächenliefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BayBO. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

12. Grünordnung

Die Decke der Tiefgarage ist im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Von der Lage der gemäß Planeintrag zu pflanzenden Bäume kann aus bautechnischen und / oder gestalterischen Gründen abgewichen werden.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Grünwald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Grünwald, den

(Siegel)

Jan Neusiedl - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt,

Grünwald, den

(Siegel)

Jan Neusiedl - Erster Bürgermeister -

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

Grünwald, den

(Siegel)

Jan Neusiedl - Erster Bürgermeister -



GEMEINDE GRÜNWALD



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 41a

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. B 19 und B 41)

Flurnummer 183, 183/1

ENTWURF

Planstand	Datum
Vorentwurf	02.05.2018
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

PLANVERFASSER:

DMP Architekten
Axel Altenberend
Balanstraße 19
81669 München

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

VORHABENTRÄGERIN:

KGAL GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

