

GEMEINDE GRÜN WALD

LANDKREIS MÜNCHEN

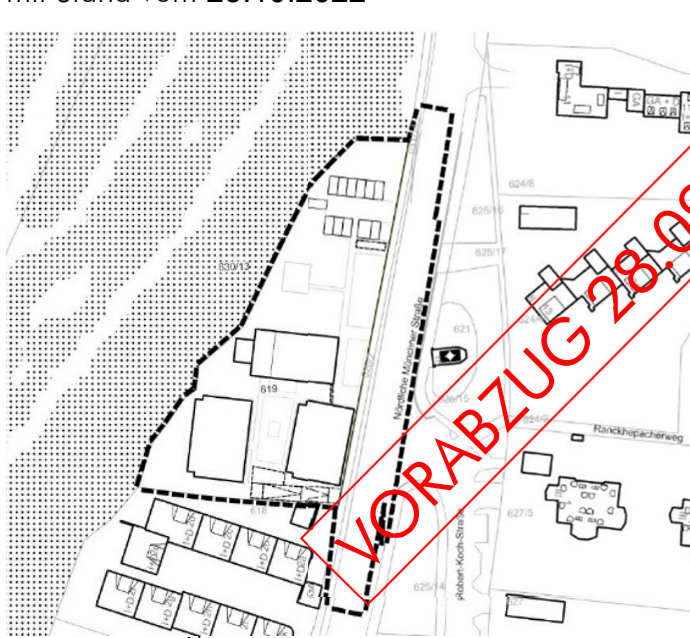
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Grünwald“; „Grünwalder Einkehr“ Wohn- und Geschäftsgebäude am nördlichen Ortseingang von Grünwald und westlich der Nördliche Münchner Straße.

Für das Flurstück mit der Nummer 619, sowie die Teilflächen 620/2 und 631.

SATZUNG

Die Gemeinde Grünwald erlässt auf Grund §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10 Abs. 1, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung mit Stand vom 25.10.2022 den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) jeweils mit Stand vom 25.10.2022



SB Immobilien Entwicklungs GmbH
Nördliche Münchner Str. 47
82031 Grünwald

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 25.10.2022

Entwurf:

Geändert:

Geändert:

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbH



Architekten und Stadtplaner

Prinzregentenplatz 17

81675 München

A. FESTSETZUNGEN





1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauraumteilbereiche gemäß Festsetzung A 3.1 mit unterschiedlicher Art der Nutzung gemäß Festsetzung A 4.1 und A 4.2 sowie Bereiche nur für Terrassen/Balkone/Loggien gemäß Festsetzung A 3.3 innerhalb von Bauräumen.

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.
- 2.2 Soweit dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Grünwald ergänzend, z.B. Stellplatzsatzung, Ortsgestaltungssatzung, Werbeanlagensatzung und die Baumschutzverordnung.

3.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1  Bauraumbezeichnung, z.B. Bauraum A1.
- 3.2  Baugrenze.
- 3.3  Bauraumteilbereich nur für Terrassen/Balkone/Loggien. Abweichend von Satz 1 sind im Bauraum B auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 3.4  Hauptfirstrichtung bei Satteldächern.
- 3.5 Licht- und Belüftungsschächte dürfen die Baugrenzen gemäß Festsetzung A 3.2 und A 13.8 bis zu einer Tiefe von 1,5 m - gemessen senkrecht zur Baugrenze - sowie auf einer Breite von maximal 3,0 m - gemessen parallel zu Baugrenzen - und eine maximale Fläche von 4,5 m² je Licht- und Belüftungsschacht überschreiten. Die Oberkante von Licht- und Belüftungsschächten muss geländebündig hergestellt werden.
- 3.6 Flächen für Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb von Baugrenzen mit einer maximalen Länge von 7,0 m, einer maximalen Breite von 3,0 m und einer maximalen Fläche von 20,0 m² zulässig.
- 3.7 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. § 3 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Grünwald vom 02.12.2021 zulässig sind.

4.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Wohnen ist in den Bauräumen A1/A2, B und C und dort nur in den folgenden Bereichen zulässig:

- Im Bauraum A1, in allen Geschossen und Dachgeschossen.
- Im Bauraum A2, in allen Dachgeschossen.
- Im Bauraum B, in allen Ober- und Dachgeschossen.
- Im Bauraum C, in allen Geschossen und Dachgeschossen.

4.2 Büro- und Verwaltungsflächen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in den Baukörpern in den Bauräumen A2 und B und dort nur in den folgenden Bereichen zulässig:

- Im Bauraum A2, in allen Geschossen und Dachgeschossen.
- Im Bauraum B, in allen Geschossen und Dachgeschossen.

4.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß Festsetzungen A 4.1 bis A 4.2 sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

5.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 **GR 2.010** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 2.050 m² für Hauptgebäude, Terrassen, Balkone und Loggien, sowie oberirdische Stellplätze, ebenerdige Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Pergola, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgaragen, Bestandskeller, Licht- und Lüftungsschächte, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die maximal zulässige Grundfläche setzt sich zusammen aus den festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Nutzungen gemäß der nachfolgenden Tabelle:


Max. zul. Grundfläche für	in den Bauäumen A, B und C gem. Festsetzung A 3.1 bis 3.3 sowie A 13.3 bis A 13.8 und A 14.1 bis A 14.3
Hauptgebäude sowie Terrassen/Balkone/Loggien	1.030
Stellplätze / Zufahrten / Fahrradabstellplätze / Pergola / Tiefgaragenzufahrt / Tiefgaragen / Keller Bestand / Licht- und Lüftungsschächte / Nebenanlagen	1.020
GR Gesamt	2.050

5.2 Von der gemäß Festsetzung A 5.1 maximal zulässigen Grundfläche für die Bauräume A1/A2, B und C sind mindestens 110 m² als Terrassen- oder Balkonflächen bzw. Loggien (vgl. Festsetzungen A 3.3) herzustellen.

5.3 Fahrradabstellplätze, Licht- und Lüftungsschächte sowie Wege dürfen die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzung A 5.1 überschreiten, maximal jedoch beschränkt auf eine Überschreitungsfläche von insgesamt 198,0 m².

6.0 HÖHENLAGE

6.1 Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A 6.3 wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.2  569,20 m ü. NN Festgesetzte Bezugshöhe je Bauraum zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe, z.B. 569,20 m ü. NN im Bauraum B.

6.3 **WH = 7,00 m** Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,00 m im Bauraum B.

6.4 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 um maximal 0,3 m überschreiten.

6.5 Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich.

7.0 DACHGESTALTUNG

7.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden ist nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 42° bis maximal 45° im Bauraum A1/A2 und mindestens 33° bis maximal 36° in den Bauräumen B und C zulässig. Die Gebäude sind mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden. Der First ist entlang der Längsseite anzuordnen.

7.2 Satteldächer sind nur mit roter oder rot-brauner Ziegelerdeckung zulässig.

7.3 Kniestöcke dürfen von der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 75 cm nicht überschreiten.

7.4 Dachloggien sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten der Baukörper in den Bauräumen B und C, mit einer maximalen Breite von 4,00 m (Außenmaß) und einer maximalen Höhe von 3,00 m (OK RFB zu Außenmaß), zulässig, soweit sie überdacht und seitlich eingehaust und nach vorne offen sind. Für die Überdachung und seitliche Einhausung sind nur Lamellenstrukturen aus Holz oder alternativen/holzähnlichen Werkstoffen zulässig. Die seitlichen Bestandteile von Dachloggien sind mit Pflanzen zu beranken (vgl. Festsetzung A 15.8).

7.5 Dachloggien gemäß Festsetzung A 7.4 müssen einen von der OK Holzkonstruktion gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m zum First, 2,00 m zu den seitlichen Dachrändern und 1,00 m zu anderen Dachaufbauten einhalten. Die Ansichtshöhe der unteren Dachhaut darf das Maß von 0,75 m nicht unterschreiten.

7.6 Je Dachseite sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 4,8 m zulässig. Dachflächenfenster sind nur

mit einer Ziegellamellendeckung in mit roter oder rot-brauner Ziegeldeckung zulässig. Die Ziegellamellendeckung ist nur flächenbündig und nur in der Neigung des Hauptdaches zulässig. Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zum First, 0,75 m zur Traufe, 2,00 m zu den seitlichen Dachrändern und 1,00 m zu anderen Dachaufbauten einhalten. Ziegellamellendeckungen an Dachfenstern sind so anzuordnen, dass der Eindruck einer geschlossenen Dachfläche entsteht. Von Satz 1 und 2 ausgenommen, sind technisch notwendige Dachflächenfenster z.B. zur Entrauchung von Treppenhäusern.

- 7.7 Die Summe aller Dachaufbauten einschließlich von Dachflächenfenstern (gemäß Ortsgestaltungssatzung) und Dachloggien darf je Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen. Ausgenommen von der Ermittlung der Summe aller Dachaufbauten gemäß Satz 3 sind Dachflächenfenster mit Dachziegellamellen.
- 7.8 Sonstige Dachaufbauten wie z.B. Quergiebel sind unzulässig. Ausgenommen sind Solar-/Photovoltaikanlagen gemäß Festsetzung A 8.1.

8.0 SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND SATELLITENANLAGEN

- 8.1 Solar-/Photovoltaikanlagen sind nur auf nur auf straßenabgewandten Dachseiten der Satteldächer in den Bauräumen B und C zulässig und so anzubringen, dass die je Bauraum festgesetzte Dachform und Dachneigung weiterhin prägend in Erscheinung tritt. Sie sind neigungsgleich und so in die Dachfläche zu integrieren, dass Sie hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abgestimmt sind. Darüber hinaus sind Sie zu klaren rechteckigen Flächen zusammenzufassen.
- 8.2 Solar-/Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern unzulässig.
- 8.3 Solar-/Photovoltaikanlagen an Fassaden in den Bauräumen B und C sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.
- 8.4 Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.


9.0 FASSADENGESTALTUNG

- 9.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände der Baukörper in den Bauräumen A, B und C sind Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, sowie Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen (auch gestrichen und beschichtet) zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig.
- 9.2 An Balkonen und Loggien sind senkrechte Stabgeländer und Lamellenstrukturen aus Holz mit Anstrich oder naturbelassen oder alternativen/holzähnlichen Werkstoffen sowie aus Stahl zulässig. Hinterspannungen sind unzulässig. Die seitlichen Bestandteile von Balkonen und Loggien sind mit Pflanzen zu beranken (vgl. Festsetzung A 15.8).

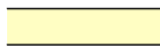


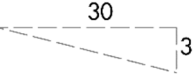
10.0 WERBEANLAGEN

- 10.1 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Grünwald. Abweichend von Satz 1 sind Werbeanlagen im Bauraum A nur auf der Ostseite des Gebäudes Bauraums A zulässig, und nur in der Art und Größe, soweit sie im Bestand bereits vorhanden sind.

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1  Bereiche mit Beurteilungspegeln $L_r > 45$ dB(A) Nachts (vgl. Festsetzung A 11.3)
- 11.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018) eingehalten werden.
- 11.3 In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 45 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden (vgl. Festsetzung A 11.1).
- 11.4 Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Spielplätze usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

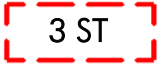

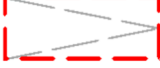




12.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN




- 12.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn
- 12.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg
- 12.3  Straßenbegrenzungslinie
- 12.4  Bereiche für freizuhaltende Sichtdreiecke im öffentlichen Straßenraum an Einmündungen oder Ein- und Ausfahrten mit Angabe der Sichtbereiche in m, z.B. Sichtdreieck 30 m auf 3 m.

13.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN, GELÄNDEUNTERBAUUNGEN SOWIE FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- 13.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Grünwald i.V.m. der Anlage zur Stellplatzsatzung in der Fassung vom 12.01.2008 zu ermitteln.
- 13.2 Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen gemäß Festsetzung A 13.1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im

Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

- 13.3  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze, z.B. 3 Stellplätze.
- 13.4  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 13.5  Umgrenzung der Fläche für die nicht eingehauste geneigte Tiefgaragenzufahrt.
- 13.6  Umgrenzung der Fläche für die eingehauste Tiefgaragenzufahrt. Die maximal zulässige Wandhöhe der Tiefgaragenzufahrt gemäß Festsetzung A 13.6 beträgt maximal 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 569,20 m ü. NN.
- 13.7 Die Gestaltung der geschlossenen Fassadenelemente für Anlagen gemäß Festsetzung A 13.6 richtet sich nach Festsetzung A 9.1. Für die eingehauste Tiefgaragenzufahrt ist nur das extensiv begrünte Flachdach mit einer Dachneigung von mindestens 1° bis maximal 5° zulässig.
- 13.8  Umgrenzung von Tiefgaragenflächen und notwendige Lichtschächte und Tiefgaragenbelüftungen sowie für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- 13.9  Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze.
- 13.10 Aneinandergrenzende bauliche Anlagen, gemäß den Festsetzungen A 13.6 und A 14.1, sind profilgleich herzustellen.
- 13.11 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind.
- 13.12 Die gemäß Festsetzung A 13.6 (eingehauste Tiefgaragenzufahrten) festgesetzte Anlage ist in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- 13.13 Abweichende Bauweise: grenzständige Errichtung einer eingehausten Tiefgaragenzufahrt gemäß Festsetzung A 13.6 mit einer Länge von maximal 13,1 m an der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig; im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- 14.0 NEBENANLAGEN**
- 14.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 569,20 m ü. NN.

- 14.2  Umgrenzung von Flächen für Müllsammelbehälter. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 568,60 m ü. NN.
- 14.3 Die Gestaltung der geschlossenen Fassadenelemente von Anlagen gemäß Festsetzung A 14.1 und 14.2 richtet sich nach Festsetzung A 9.1. Nebenanlagen sind nur mit einem extensiv begrüntem Flachdach mit einer Dachneigung von mindestens 1° bis maximal 5° zulässig.
- 14.4  Umgrenzung von Flächen für Pergolen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 569,20 m ü. NN. Die Pergola ist in leichter Stahl- oder Holzkonstruktion zulässig. Geschlossene Fassadenelemente an Pergolen sind unzulässig.
- 14.5  Umgrenzung der Fläche für eine gemauerte Toranlage als verbindende Einfriedung zwischen den Bauräumen A und B. Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 4,5 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 568,93 m ü. NN.
- 14.6 Aneinandergrenzende bauliche Anlagen, gemäß den Festsetzungen A 13.6 und A 14.1, sind profilgleich herzustellen. Die Pergola gemäß Festsetzung A 14.4 ist höhengleich an die baulichen Anlagen gemäß den Festsetzungen A 13.6 und A 14.1 herzustellen.
- 14.7 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind.
- 14.8 Die gemäß Festsetzungen A 14.1 (Nebenanlagen) und 14.4 (Pergola) festgesetzten Anlagen sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- 14.9 Abweichende Bauweise: grenzständige Errichtung einer Nebenanlage gemäß Festsetzung A 14.1 mit einer Länge von maximal 13,1 m an der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig.
- 15.0 GRÜNORDNUNG**
- 15.1 Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 15.2 Es sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung, HSt, 4xv, mDb, StU 20-25cm oder 2. Wuchsordnung, HSt, 3xv, mDb, StU 18-20cm zu pflanzen. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmige Solitärsträucher vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Abweichend von Satz 1 sind für


straßenbegleitende Bäume entlang der „Nördliche-Münchner-Straße“ Laubbäume 1. Wuchsordnung, HSt, 4xv, mDb, StU 30-35cm zu pflanzen.

- 15.3 Für die Ausbildung der Pflanzgruben von Baumpflanzungen sind die technischen Regelungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
- 15.4 Ausgefallene oder - z.B. durch die Baumaßnahme - irreversibel geschädigte sowie durch Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.
- 15.5 Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen oder unter einer oberirdischen Stellplatzanlage) mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 0,8 m vorzusehen. In Grünflächen, die nicht zur Bepflanzung mit Großbäumen vorgesehen sind, kann die durchwurzelbare Überdeckung auf 0,6 m reduziert werden, wenn es sich in Bezug auf das Bauvorhaben um einen untergeordneten Flächenanteil handelt und die Grundzüge der Freiflächengestaltung hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 15.6 Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 15.7 Die Flachdächer der Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 13.6 und A 14.1 sind nur extensiv begrünt zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge zu entwickeln.
- 15.8 Die seitlichen Einfassungen von Balkonen, Loggien und Dachloggien gemäß Festsetzung A 7.4 und A 9.2 sind mit Pflanzen zu beranken.

16.0 EINFRIEDUNGEN

- 16.1 Heckenpflanzungen um die erdgeschossigen Terrassenbereiche sind bis zu einer Endwuchshöhe von 1,60 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Die zulässige Wuchshöhe ist durch Pflegemaßnahmen dauerhaft einzuhalten. Für Hecken ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig.
- 16.2 Bauliche Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem anschließenden Gelände nur entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Darüber hinaus sind bauliche Einfriedungen als in Heckenpflanzungen integrierter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem anschließenden Gelände zur Abgrenzung von privaten Grünflächen innerhalb des Baugrundstücks zulässig.

17.0 SPIELFLÄCHEN

17.1  Spielplatzfläche Spielplatzflächen.

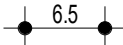
17.2 Die Größe der Spielplatzflächen ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln. Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Je 60 m² Spielplatzfläche sind mit einem Sandspielbereich, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

18.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Zulässig sind

- a) für Straßenflächen Asphalt- oder Pflasterbelag.
- b) für Tiefgaragenzufahrten Asphalt-, Beton- oder Pflasterbelag.
- c) für Tiefgaragenflächen Asphalt-, Beton- oder Pflasterbelag.
- d) für Wohnerschließungswege Rasenfugenstein, Rasengittersteine, Hybridrasen; Pflaster-, Platten-, Mastixbelag.
- e) Terrassenflächen Betonplatten; Holz oder alternative/holzähnliche Werkstoffen; wasserdurchlässige Beläge.

19.0 VERMASSUNG





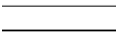









19.1  Vermassung in Meter, z.B. 6,50 m

20.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

20.1 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern „02“ (Freiflächengestaltungsplan „886_4F_LP_02“) und „A_V_GR_EG_202_03“, „A_V_GR_2.DG_205_03“, „A_V_AN_SCH_208_01“, „A_V_BRE_GF_210“ (Vorhabenpläne) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- | | | |
|------|---|--|
| 1.0 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen. |
| 2.0 | 619 | Flurnummer, z.B. 619. |
| 3.0 |  | Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches. |
| 4.0 |  | Vorgeschlagene Bebauung. |
| 5.0 |  | Private Grünfläche. |
| 6.0 |  | Vorgeschlagene private Wohnerschließungswege sowie platzartige Erweiterungsflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 619. |
| 7.0 |  | Parkplatz-Zufahrt bzw. TG-Zufahrt |
| 8.0 |  | Vorgeschlagene Feuerwehraufstellfläche u. -schleppkurven |
| 9.0 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert. |
| 10.0 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, vermessen. |
| 11.0 |  | Bestehende Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs. |
| 12.0 |  | Vorgeschlagener Standort für Neupflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs. |
| 13.0 |  | Vorgeschlagener Standort für Neupflanzungen 1. oder 2. Wuchsordnung. |
| 14.0 |  | Bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereichs, vermessen. |
| 15.0 |  | Bäume abzubrechen. |

SONSTIGE HINWEISE:

- 16.0** Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes -Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) -zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
- 17.0** Maßentnahme
Die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 18.0** Kartengrundlage
Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte der Gemeinde Grünwald (Stand 26.11.2021) im direkten Umgriff des Geltungsbereiches.
- 19.0** Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen im B-Plan genannten Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde Grünwald während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- 20.0** Versickerung
Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen der Baugrundstücke ist soweit möglich oberflächlich und möglichst breitflächig in Bodenpassagen zu versickern, z.B. in Grünflächen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Rigolen und Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden kann.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir 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).

21.0 Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchung zum VEP 55 wurde von der „Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik“ erarbeitet (Gutachten zur Standsicherheit des Isarhochufers; Az: 22427G-ab/ks; Stand: Olching, den 14.04.2022) und ist Bestandteil der Begründung.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

22.0 Bodendenkmäler

Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 GSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

23.0 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung zum VEP 55 wurde vom Ingenieurbüro Müller-BBM erarbeitet („Schalltechnische Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Grünwalder Einkehr‘, Bericht Nr. M168057/01, Fassung vom 13.05.2022) und ist Bestandteil der Begründung.

24.0 Verkehrliche Stellungnahme

Die verkehrliche Stellungnahme zum VEP 55 wurde von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH erarbeitet (Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Bauvorhabens „Grünwalder Einkehr“; Stand vom 02.05.2022) und ist Bestandteil der Begründung.

- 25.0** Faunistische Habitatanalyse
Die faunistische Habitatanalyse zum VEP 55 wurde von der Firma Biologie Chiemgau bearbeitet („Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuauflistung des Bebauungsplans VEP 55 „Grünwalder Einkehr“ auf dem Flurstück 619 in der Gemeinde Grünwald im Landkreis München in Oberbayern“, erstellt am 29.06.2022, Ergänzt am 06.07.2022 und ist Bestandteil der Begründung.
- 26.0** Grünordnung
Es gilt DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

Darüber hinaus ist die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG), sowie nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.
- 27.0** Freiflächengestaltungsplan
Im Bauvollzug ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, bei der Baueingabe einzureichen.
- 28.0** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 29.0** Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt ‚Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen‘ wird verwiesen.
- 30.0** Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern können Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG). Der Bauherr hat zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind.
- 31.0** Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von

Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- 32.0** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug11tm>).
- 33.0** Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insekten-dichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs? - ANLiegen Natur 41 (1): 57-60, Laufen; (https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Planverfasser vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Planverfasser vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungspläne / Hochbau:

Brückner Architekten GmbH
Gabriel-Max-Straße 4
81545 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser Vorhaben- und
Erschließungsplan / Hochbau

Entwurfsverfasser Freiflächengestaltungsplan:

P-38 Landschaftsarchitekten +
Stadtplaner
Kapellenweg 6
81371 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser Vorhaben- und
Erschließungsplan /Hochbau

Gemeinde Grünwald:

Grünwald, den

.....
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 gefasst.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am beschlossen und fand auf Grundlage des Entwurfs vom in der Zeit vom bis statt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Grünwald, den

Siegel

.....
Erster Bürgermeister

3. Die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB des VEP 55 in der Fassung vom sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am beschlossen und in der Zeit vom bis durchgeführt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Grünwald, den

Siegel

.....
Erster Bürgermeister

4. Die Gemeinde Grünwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 55 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Grünwald, den

Siegel

.....
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 55 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Grünwald, den

Siegel

.....
Erster Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom beschlossen, den Satzungsbeschluss vom aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Grünwald, den

Siegel

.....
Erster Bürgermeister