

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Einbeziehungssatzung

Eisendorf

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Neudecker

QS:

Aktenzeichen

GRA 2-118

Plandatum

16.05.2023 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Grafring erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – folgende Einbeziehungssatzung:



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2020.

Leerseite für Planzeichnung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Gelände (höchster Punkt am Fuß der Außenmauer) und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss, wird mit 6,50 m festgesetzt.
- 2.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig; pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Mehrfamilienhaus sind maximal 5 Wohneinheit zulässig.


3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


- 3.1  Baugrenze

- 3.1.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.1.2  nur Mehrfamilienhäuser zulässig

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Garagen und Nebenanlagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2  Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (Carports) zulässig.

- 4.2.1 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 4.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports darf eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut.

- 4.3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 6 m² je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb des Baulandes errichtet werden und eine maximale Wandhöhe von 2,4 m nicht überschreiten.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

- 5.1.1  festgesetzte Firstrichtung

- 5.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20-30°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,8 m Meter.


- 5.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

- 5.1.4 Dachaufbauten wie Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.1.5 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Wärmeenergiegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche hier angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung errichtet und betrieben wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

- 5.2 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Einfahrt
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

7 Grünordnung

- 7.1  Zu begrünende Fläche

- 7.2  Obstwiese

- 8 Schutz vor Starkregen / Höhenlage / Geländeänderungen
- 8.1 Unterkellerungen sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (weiße Wanne).
- 8.2 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann. Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) müssen mindestens 25 cm über der künftigen Geländeoberkante an der jeweiligen Fassadenseite liegen.
- 8.3 Lichtgräben sind unzulässig.
- 8.4 Wohnräume in den Kellergeschossen sind unzulässig.
- 8.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Wohngebäude hat mindestens 25 cm über der künftigen Geländeoberkante (maßgeblich ist der höchste Punkt am Fuß der Außenmauern) zu liegen, darf aber 35 cm nicht überschreiten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Stadt Grafing, den

.....
 Erster Bürgermeister Christian Bauer

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Stadt Grafing hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafing, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Christian Bauer

5. Ausgefertigt

Grafing, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Christian Bauer

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grafing, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Christian Bauer