

Niederschrift

über die 16. Sitzung des Bau- und Werkausschusses

vom Dienstag, 21.12.2021

Sitzungsort:

Stadthalle, Jahnstraße 13, 85567 Grafing b.München

Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzender

Bauer, Christian

Erster Bürgermeister

Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Eimer, Claus

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

ab TOP 3

Fritz, Josef

Stadtrat

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Elfriede

Stadträtin

ab TOP 3

Kerschner, Christian

Stadtrat

Oswald, Johannes

Zweiter Bürgermeister

Pollinger, Josef

Stadtrat

Schmidtke, Walter

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Schriftführer/in

Sanktjohanser, Michaela

Verwaltung

Magdon, Yvonne

zeitweise

Niedermaier, Josef

Pätzold, Anna-Maria

zeitweise

Tristl, Johann

Gäste/Zuhörer

Eberl, Ottilie

Stadträtin

Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 16. Sitzung des Bau- und Werkausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte mit Zugang durch eine Außentreppe sowie Anbau von 2 Räumen im Erdgeschoss zum Einbau einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 607/5 der Gemarkung Grafig (Dobelklaus 32)
2. Bauantrag zur Errichtung eines Hagelschutznetzes mit teilweiser verglasten Überdachung am Betriebsgrundstück der Gärtnerei Köstler auf dem Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Grafig (Glonner Straße 41)
3. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 58/2, 59 und 61 der Gemarkung Grafig (Marktplatz 24)
4. Vollzug des BayStrWG und des BauGB,
Neubau der Grundstücke Fl.Nrn. 58/2 und 59 der Gemarkung Grafig (Marktplatz 24)
 - a) Verlegung des beschränkt-öffentlichen Weges "Verbindung Marktplatz zur Lederergasse"
 - b) Abschluss eines Erschließungsvertrages
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),
Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafig-Schammach II" vom 25.05.2017
 - a) zur Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 635/10 der Gemarkung Nettelkofen als Teilgebiet mit erhöhten Emissionskontingenten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - b) Ausschluss der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) vom Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO),
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),
Sicherung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafig-Schammach II" für die Erhöhung der Emissionskontingente und zum Ausschluss von betrieblichen Wohnungen,
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB,
Satzungsbeschluss (§ 16 BauGB)
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),
Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Ausweisung einer Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen (östlicher Ortsrand von Schammach),
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

8. Vollzug der BayBO,
Erlass von örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BayBO (Spiel- und Stellplatzsatzung),
 - a) Erlass einer Satzung über Kinderspielplätze sowie über die Ablöse der Herstellungspflicht (Art. 7 Abs. 3 Bay BO).
 - b) Änderung der Satzung über die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 02.11.2016
9. Stadtwerke Grafing,
Vorberater der Erfolgs- und Vermögenspläne für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2025
10. Grundschule Grafing Außenanlagen und Freiflächen,
Fertigstellung Wege, Rampen, Treppen,
Umbau und Erweiterung Spielfläche,
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs mit Kostenrahmen
11. Wasserversorgung Grafing,
Wassergewinnungsanlage Am Hochholz (Brunnen II, III und IV) in Öxing,
Sachstandsbericht über Brunnensanierung und weitere Maßnahmen
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte mit Zugang durch eine Außentreppe sowie Anbau von 2 Räumen im Erdgeschoss zum Einbau einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 607/5 der Gemarkung Grafing (Dobelklausen 32)

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte mit Zugang durch eine Außentreppe sowie Anbau von 2 Räumen im Erdgeschoss zum Einbau einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 607/5 der Gemarkung Grafing (Dobelklausen 32) das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung eines Hagelschutznetzes mit teilweiser verglaster Überdachung am Betriebsgrundstück der Gärtnerei Köstler auf dem Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 41)

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Hagelschutznetzes mit teilweiser verglaster Überdachung am Betriebsgrundstück der Gärtnerei Köstler auf dem Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 41) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anwesend: 12

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig ist erschienen.

Das Ausschussmitglied Frau Elli Huber ist erschienen.

TOP 3

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 58/2, 59 und 61 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 24)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und anschließender Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 58/2, 59 und 61 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 24) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

Verzicht auf die Quergiebel bzw. Umplanung in einer Weise, dass deren First unterhalb des Hauptfirstes bleibt.

Das Bauvorhaben überbaut eine öffentliche Wegefläche und entzieht den Gebäuden Marktplatz 26 (Rückgebäude) und Marktplatz 24 die Erschließung (Zufahrt). Die Verlegung des öffentlichen Weges und die Erschließung dieser Gebäude ist mit einem Erschließungsvertrag zu regeln, wonach ein befahrbarer öffentlicher Verbindungsweg (beschränkt-öffentlicher Weg: Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr) an der Grundstückssostseite errichtet wird und die leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal und Trinkwasserversorgung) gesichert und neu errichtet werden.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 5

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen fünf Stimmen, einen Fußweg von der Rathausgasse zu schaffen. Diese Regelung ist als Bestandteil des Erschließungsvertrages zu regeln.

TOP 4

Vollzug des BayStrWG und des BauGB,

Neubebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 58/2 und 59 der Gemarkung Grafring (Marktplatz 24)

a) Verlegung des beschränkt-öffentlichen Weges "Verbindung Marktplatz zur Lederergasse"

b) Abschluss eines Erschließungsvertrages

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und anschließender Diskussion stimmte der Bau- und Werkausschuss einstimmig der Verlegung des beschränkt-öffentlichen Weges mit der Lfd.Nr. 25 (Verbindung vom Marktplatz zur Lederergasse entsprechend den Darstellungen in den Bauvorlagen (18.11.2021) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/2 zu.

Der in seinem Verlauf geänderte Weg ist durchgehend mit einer Mindestbreite von 3,5 m als öffentlicher Fuß- und Radweg herzustellen; die Mitbenutzung für den Anliegerverkehr bleibt zulässig. Die Sicherung der Wegefläche erfolgt mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit.

Die Neuherstellung des Weges und der leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal und Trinkwasserleitung) ist durch Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu regeln und unter vollständiger Kostentragung dem Bauherrn zu übertragen. Ein gemeindlicher Eigenanteil (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB) wird nicht geleistet.

Der in seinem geänderten Verlauf neu errichtete Weg ist nach Fertigstellung ungeachtet der Regelungen des Art. 6 Abs. 8 BayStrWG förmlich gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zu widmen, insbesondere zur notwendigen Bestimmung der Straßenklasse als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Funktion als „Fuß- und Radweg mit Anliegerverkehr“.

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach II" vom 25.05.2017

a) zur Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 635/10 der Gemarkung Nettelkofen als Teilgebiet mit erhöhten Emissionskontingenten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

b) Ausschluss der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) vom Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO),

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 2

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen zwei Stimmen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) zu Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing - Schammach“ vom 16.12.1999 (Schammach 1) in der Fassung der letzten Änderung vom 12.08.2017, und des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Grafing - Schammach II“ vom 24.05.2017 (Schammach 2) wie folgt:

- a) Die bisherigen Festsetzungen über den höchstzulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel (Kurz: Emissionskontingente) werden dahingehend geändert, dass künftig 3 Teilgebiete mit unterschiedlichem Emissionsverhalten festgesetzt werden (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO). Unter Beibehaltung der unterschiedlichen Emissionskontingente für das Gewerbegebiet Schammach 1 (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) und Schammach 2 (tags über 63 dB(A), nachts 48 dB(A)) wird für das ca. 1,1 ha große Grundstück Fl.Nr. 635/10 im Teilgebiet Schammach 2 das Emissionskontingent auf tagsüber 72 dB(A) und nachts auf 57 dB(A) erhöht.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

TOP 6

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),
Sicherung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Grafing-Schammach II" für die Erhöhung der Emissionskontingente und
zum Ausschluss von betrieblichen Wohnungen,
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB,
Satzungsbeschluss (§ 16 BauGB)

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme, wie folgt:

Zur Sicherung der Planung für die Änderung der Bebauungspläne für das Gewerbegebiet Schammach gegen Vorhaben, die den Planungszielen der beschlossenen Bebauungsplanänderung widersprechen, wird eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen wie folgt:

**Satzung
über die Veränderungssperre
für das Gebiet des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2)**

vom

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre.

§ 1 Zu sichernde Planung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2) der Gemarkung Nettelkofen ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beschlossen. Damit soll die Festsetzung eines Teilgebietes mit erhöhten Emissionskontingenten festgesetzt werden, in dem alle gewerblichen Nutzungen nach § 8 BauNVO möglich sind. Um auch Einschränkungen für konkurrierende Nutzungen zu vermeiden, wird die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2)

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Ausweisung einer Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen (östlicher Ortsrand von Schammach),

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bau- und Werkausschuss erklärte die Nichtbehandlung des Tagesordnungspunktes 7, nachdem der Grundstückseigentümer den Antrag zurückgenommen hat.

TOP 8

Vollzug der BayBO,

Erlass von örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BayBO (Spiel- und Stellplatzsatzung),

a) Erlass einer Satzung über Kinderspielplätze sowie über die Ablöse der Herstellungspflicht (Art. 7 Abs. 3 Bay BO).

b) Änderung der Satzung über die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 02.11.2016

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig aufgrund Art. 23 GO i.V.m. Art. 81 BayBO folgende Satzung für örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze und Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge. Die Satzung ersetzt die bisherige Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. (Änderung im Wege des Neuerlasses).

**Satzung über
Kinderspielplätze und
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
(Spielplatz und Stellplatzsatzung -SpStS-)**

Vom

Die Stadt Grafing b.München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung:

§ 1

Geltungsbereich, Grundsätze

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Grafing b.M. mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.
- (2) **Spielplätze im Sinne dieser Satzung sind private Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO, die bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzulegen sind.**
- (3) Kraftfahrzeugstellplätze im Sinne dieser Satzung sind offene und überdachte (Garagen, Carports) Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
- (4) **Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO herzustellen.**

A) Stellplatzsatzung:

§ 2

Fahrräder

Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein bedeutsamer Zu- oder Abfahrtsverkehr für Fahrräder zu erwarten ist, sind auf dem Baugrundstück Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Fahrradabstellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrräder aufnehmen können.

§ 3

Anzahl und Berechnung der Stellplätze

- (1) Die Anzahl der
 - a) aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und
 - b) der nach § 2 dieser Satzung herzustellenden Fahrradabstellplätzeist nach den in der Anlage festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z.B. mit Duplex-, Triplex-Mechanismus oder Parkliffe) werden jeweils nur mit dem Faktor 0,75 als Stellplatz in die Berechnung einbezogen.
- (3) Die Berechnung ist für selbständige Gebäude oder Gebäudeteile jeweils gesondert vorzunehmen, auch wenn diese auf einem einheitlichen Baugrundstück errichtet werden. Ergeben sich bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze oder der Besucherstellplätze Zahlenbruchteile, so ist der jeweilige Bedarf jeweils auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (4) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf einer ausgewiesenen Ladezone dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln und nach Abs. 3 zu berechnen. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (7) Bei Grundstücken, die nur mit einem Wohnhaus mit nicht mehr als 3 Wohnungen bebaut sind (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus), gilt der offene Vorplatz vor Garagen (Stauraum) als Kraftfahrzeugstellplatz im Sinne dieser Satzung, wenn dieser eine Mindestdtiefe von 5 Metern aufweist.

§ 4

Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen

- (1) Kraftfahrzeugstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein.

- (2) Kraftfahrzeugstellplätze für Besucher müssen leicht auffindbar sein. Soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind (z.B. im Innenhof oder in einer Tiefgarage liegen), sind Hinweisschilder am öffentlichen Straßenraum aufzustellen. Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung von Besucherstellplätzen muss **bei Wohnungen ganztäglich und im Übrigen während der jeweiligen Betriebszeiten ungehindert** möglich sein; die Benutzung darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden. Doppel- oder Mehrfachparkplätze sind zum Nachweis von Besucherstellplätzen unzulässig.
- (3) Im Vorgartenbereich (5-Meter-Bereich zwischen Straße und Gebäuden) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Überdachungen von Tiefgaragenrampen unzulässig.
- (4) Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten; soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies rechtfertigen (z.B. an verkehrsberuhigten Straßen) kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Grafing eine Verkürzung des Stauraums auf 3 Meter zulassen.
- (5) Es ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Kraftfahrzeugstellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Kraftfahrzeugstellplätze für mehr als 10 Pkws sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Kraftfahrzeugstellplätze sind zur Minimierung der Bodenversiegelung in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten.
- (6) Mehr als 4 Kraftfahrzeugstellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen; ein direktes Befahren von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist dann unzulässig.
- (7) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes hat mindestens 1,50 m² zu betragen. Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen darf 50 v.H. der insgesamt notwendigen Fahrradabstellplätze nicht überschreiten. Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit einem Haltebügel oder vergleichbarem Halte- / Befestigungssystem auszustatten.
- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sind ab einer Anzahl von 15 notwendigen Stellplätzen bei jedem Stellplatz (ausgenommen Besucherstellplätze) die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Errichtung einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens den Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung in der Fassung vom 09.03.2016 (BGBl. I S. 457) erfüllen. Normalladepunkt ist ein Ladepunkt, an dem Strom mit einer Ladeleistung von höchstens 22 Kilowatt an ein Elektromobil übertragen werden kann.
- Als bauliche Voraussetzungen werden mindestens verlangt
- a) die Errichtung von selbstständigen Leerrohren von den jeweiligen Stellplätzen bis zum Hausanschlussraum
 - b) die ausreichende räumliche Dimensionierung des Hausanschlussraumes für die Errichtung nachträglicher Stromzähler
 - c) eine hinsichtlich der Versorgungsleistung ausreichend dimensionierte Hausanschlussleitung.
- (9) **Notwendige Stellplätze müssen mindestens folgende Größe aufweisen:**
- a) **Senkrechtparkplätze:** Länge 5,00 m
Breite 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2,40 m, wenn eine Längsseite,
2,50 m, wenn beide Längsseiten durch Wände, Zäune

oder andere Bauteile begrenzt sind

- b) Längsparkplätze: Länge 6,50 m
Breite 2,50 m
- c) Behindertenstellplätze: Breite 3,50 m

B) Spielplatzsatzung

§ 5

Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung

- (1) Spielplätze sind so herzustellen, dass sie für Kleinkinder (bis 6 Jahre) und Kinder bis 12 Jahren geeignet sind.
- (2) Spielplätze sind nicht erforderlich für folgende Wohnungen: Appartements bis 40 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Studentenwohnheime, Altenwohnungen, Gemeinschaftswohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber.
- (3) Spielplätze sind räumlich möglichst weit abgesetzt von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplatzflächen zu errichten und ansonsten gegenüber diesen Flächen baulich abzugrenzen (Einfriedung).
- (4) Der Kinderspielplatz ist auf dem Baugrundstück oder auf einem unmittelbar angrenzenden anderen Grundstück zu errichten. Bei Errichtung auf einem anderen Grundstück gilt Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO über die dingliche Sicherung.
- (5) Die Fläche für Kinderspielplätze muss mindestens 5 m² je 100 m² Wohnfläche betragen, mindestens jedoch 50 m².
- (6) Spielplätze sind mit einer Sandfläche (Sandkasten) mit mindestens 10 m² und zusätzlich mit mindestens einem Kleinspielgerät (Schaukel, Rutsche oder Wippe) auszustatten. Spielplätze für Vorhaben mit mehr als 10 Wohnungen sind zusätzlich mit einem Kletterspielgerät auszustatten. Spielplätze für Vorhaben ab 20 Wohnungen sind zusätzlich mit mindestens einem dauerhaft angebrachten Spielgerät für Ballspiele (Tischtennisplatte oder Basketballkorb) auszustatten.

C) Gemeinsame Vorschriften

§ 6

Ablösung

- (1) Bei der Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze beträgt die Höhe des Ablösungsbetrages 12.500,– EUR.
- (2) Bei der Ablösung notwendiger Spielplätze bzw. bei einer Unterschreitung der notwendigen Größe beträgt die Höhe des Ablösungsbetrages 1.500,-- EUR / m².
- (3) Die Entscheidung über die Ablösung ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu treffen. Ist die Herstellung von Stellplätzen objektiv möglich, wird eine Ablösung ausgeschlossen. Satz 2 gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert wird. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Grafing b.M. erteilt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 1– 5 dieser Satzung verstößt.

§ 9 Übergangsregelungen

(1) Der durch eine Nutzungsänderung verursachte Stellplatzmehrbedarf wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage und des genehmigten Altbestandes ermittelt. Dabei wird auch im Hinblick auf den Altbestand auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag abgestellt.

(2) Die Begünstigung von Ladenflächen in der Innenstadt (Richtzahl Nr. 3.2 der Anlage zu § 3 Abs. 1) gilt nur für die Neuerrichtung von Ladenflächen und für die Umwandlung (Nutzungsänderungen) zu Ladenflächen, nicht aber auch bei sonstigen Nutzungsänderungen. Bei der Vergleichsberechnung zugunsten von sonstigen Nutzungsänderungen sind vor dieser Änderung schon bestehende Ladenflächen mit der Richtzahl Nr. 3.1 anzurechnen.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zu § 3 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze vom

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge		Zahl der Stellplätze (FStpl.) für Fahrräder
		Insgesamt	Hiervon f. Besucher in v.H.	
1	Wohngebäude	je Wohnung		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)	2 Stpl. je Haus		
1.2	Mehrfamilienhäuser, Einliegerwohnungen zu 1.1, Sonstige Gebäude mit Wohnungen	bis 100 m ² Wohnfläche ⁶⁾ : 1,5 Stpl. je Wohnung; ab 100 m ² Wohnfläche ⁶⁾ : 2 Stpl. je Wohnung	10 10	Bis 2 Wohnungen: Keine Ab 3 Wohnungen: je 40 m ² Wohnfläche 1 FStpl
1.3	Altenwohnungen ¹⁾	0,2 Stpl. je Wohnung	20	je 2 Wohnungen 1 FStpl.
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser ¹⁾	1 Stpl. je Wohnung	-	
1.5	Altenwohnheime, Altenpflegeheime, Altenheime, Wohnheime und Pflegeheime für Behinderte ¹⁾	1 Stpl. je 8 Betten, mindestens 3 Stellplätze	75	
1.6	Wohnanlagen der sozialen Wohnraumförderung oder gleicher Zweckbestimmung durch öffentliche / gemeinnützige Träger	1 Stpl. je Wohnung	10	je 40 m ² Wohnfläche 1 FStpl.
1.7	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 12 Pflegeplätze, mindestens aber 3 Stellplätze		
1.8	Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze		je 15 m ² Wohnfläche 1 FStpl.
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ²⁾			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾	20	1 FStpl. je 120 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxisräume für Ärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und dgl.)	1 Stpl. je 30 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾ jedoch mind. 3 Stpl. je Nutzungseinheit	75	1 FStpl. je 90 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾
2.3	Praxisräume gem. Nr.2.2 für Bestellpraxen ohne weiteres Praxispersonal	1 Stpl. je 30 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾ jedoch mind. 2 Stpl. je Nutzungseinheit	75	1 FStpl. je 90 m ² Hauptnutzfläche ⁵⁾
3	Verkaufsstätten ²⁾³⁾			
3.1	Läden, (ohne Supermärkte nach Nr. 3.3), Bau- und Gartenmärkte	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾ jedoch mindestens 2 Stellplätze	75	1 FStpl. je 90 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾
3.2	Läden (ohne Supermärkte nach Nr. 3.3) im Innenstadtbereich ⁸⁾	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾ jedoch mindestens 2 Stellplätze	75	1 FStpl. je 90 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsfläche	90	1 FStpl. je 90 m ² Verkaufsfläche ⁷⁾
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 10 Besucher; entspricht 1 Stpl. je 15 m ² Hallenfläche	90	1 FStpl. je 20 Besucher; entspricht 1 FStpl. je 30 m ² Hallenfläche
4.2	Sonstige Versammlungsstätten ⁴⁾ (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle, Festsäle)	1 Stpl. je 15 Sitzplätze / Besucher	90	1 FStpl. je 30 Sitzplätze / Besucher
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze	90	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90	
5	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche		
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherpl.		

5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche		
5.4	Spiel-, Sport- sowie Eislaufhallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucherpl.		
5.5	Tennisplätze, Squashanlagen,	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzl. 2 Stpl. je 15 Besucherplätze (bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1)		
5.6	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage		
5.7	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn; bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1		
5.8	Fitnesscenter	1 Stpl. je 3 Geräte; bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1		
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mind. 1 Stpl. je 10 m² Nettogastraumfläche	75	
6.2	Freigastflächen und Gastgärten von Gaststätten oder einer Verkaufsstelle	Bei der Stellplatzermittlung ist bis zu 75 v.H. der im Gebäude (Gaststätte / Laden) liegenden Gastraumfläche bzw. Sitzplatzzahl von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüberhinausgehende Gastfläche / Sitzplatzzahl: 1 Stpl. je 7 Sitzplätze bzw. 15 m² Gastfläche	100	
6.3	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze		
6.4	Diskotheiken/Tanzlokale/Stehlokale	4 Stpl. je 10 m² Nettogastraumfläche		
6.5	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonstige Vergnügungstätten	2 Stpl. je 5 m² Hauptnutzfläche		
6.6	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
7.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondereinrichtungsschulen	1 Stpl. je Klassenzimmer		
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1,5 Stpl. je Klassenzimmer		
7.3	Kindertageseinrichtungen.	1,5 Stpl. je Gruppe		
7.4	Jugendfreizeitheim und dgl.	1 Stpl. je 40 m² Hauptnutzfläche		
8	Gewerbliche Anlagen³⁾			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	15	1 FStpl. je 140 m² Nutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte		
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand		
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		

8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage		
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz		
8.7	Herstell- und Lieferbetriebe für Speisen und Getränke	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, zusätzlich mind. 2 Stpl. f. Lieferfahrzeuge		

- 1) Die Wohnungen müssen erkennbar und dauerhaft für die Benutzung des besonderen Personenkreises bestimmt sein (das muss in der besonderen Ausstattung und Ausführung bzw. spezifischer Einrichtungen zum Ausdruck kommen). Ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich, bestimmt sich die Stellplatzzahl nach den Nrn. 1.1 und 1.2. Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen, etc., deren erkennbarer Nutzungsschwerpunkt nicht in der Pflege / Betreuung, sondern in der Wohnnutzung liegt, fallen ebenfalls unter Nr. 1.2.
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Ist die Lagerfläche größer als die Nutzfläche des Vorhabens, so ist die Stellplatzzahl für die Lagerfläche zusätzlich und gesondert nach Nr. 8.2 zu ermitteln.
- 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Anzahl der Sitzplätze (4.2) bzw. Nutzfläche (8.) zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher / Beschäftigten maßgebend.
- 5) **Hauptnutzfläche: Nutzfläche der Raumeinheiten ohne die Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen), Sanitäre Anlagen (Toiletten), Abstellräume, Garderoben und Treppenräume.**
- 6) **Wohnfläche: Berechnung erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils geltenden Fassung (Wohnflächenverordnung -WoFIV-). Die WoFIV kann im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.**
- 7) **Verkaufsfläche: Zur Verkaufsfläche zählen auch die Kassenzone und der Verpackungsbereich. Verkaufsflächen von nicht überdachten Freiflächen werden mit 25 v.H. und von überdachten Freiflächen mit 50 v.H. ihrer Fläche als Verkaufsfläche angerechnet.**
- 8) **Innenstadtbereich:**
 - a) **Marktplatz (Anwesen Nrn. 1 – 20, 22 -29a)**
 - b) **Münchener Straße bis zur Einmündung der J.-Baptist-Zimmermann-Straße (Anwesen Nrn. 1 – 11, 12, 14 und 16)**
 - c) **Kirchenstraße, Kirchenplatz, St-Ägidius-Weg**
 - d) **Rotter Straße bis zur Einmündung Thomas-Mayr-Straße (Anwesen Nrn. 1 – 4, 7-12b, 16)**
 - e) **Lederergasse,**
 - f) **Am Urtelbach (Anwesen Nrn. 1 – 5)**
 - g) **Griesstraße (Anwesen Nrn. 1 – 15, 17 - 27), Rosenheimer Straße (Anwesen Nr. 1)**
 - h) **Glonner Straße bis zur Einmündung der Gartenstraße (Anwesen Nrn. 1 – 3)**
 - i) **Hans-Eham-Platz**
 - j) **Bahnhofstraße bis zum Bahnübergang; Bahnhofplatz**

TOP 9

Stadtwerke Grafing,

Vorberatung der Erfolgs- und Vermögenspläne für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2025

Nach Sachvortrag und anschließender Beratung nahm der Bau- und Werkausschuss von den Erfolgs- und Vermögensplänen für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2025 der Stadtwerke Grafing Kenntnis und beriet vorab die Zahlen zur Einarbeitung in den Wirtschaftsplan 2022.

TOP 10

Grundschule Grafing Außenanlagen und Freiflächen,
Fertigstellung Wege, Rampen, Treppen,
Umbau und Erweiterung Spielfläche,
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs mit Kostenrahmen

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion billigte der Bau- und Werkausschuss einstimmig den vorgestellten Entwurf mit den Bereichen Spielflächen, Wege, Plätze und Verkehrsflächen sowie Grünbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 3.232 m² als Grundlage für die Ausführungsplanung. Im Zuge der Ausführungsplanung sind die Kosten auf einen maximalen Kostenansatz von 225,00 EUR pro Quadratmeter festzusetzen.

Für das Haushaltsjahr 2022 ist für die Kostenstelle „Grundschule Fertigstellung Außenanlage“ ein Budget in Höhe von 300.000 EUR zur Verfügung zu stellen. In den Folgejahren soll ein Budget von 400.000 EUR eingeplant werden. Die Fertigstellung soll an den Südflächen beginnen und sukzessive über die Ostfläche bis zur Nordfläche erfolgen.

Ferner beauftragte der Bau- und Werkausschuss die Stadtverwaltung die weitere Stufe der Planungsleistung abzurufen.

TOP 11

Wasserversorgung Grafing,
Wassergewinnungsanlage Am Hochholz (Brunnen II, III und IV) in Öxing,
Sachstandsbericht über Brunnensanierung und weitere Maßnahmen

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung nahm der Bau- und Werkausschuss einstimmig die vorgestellten Informationen zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, die erforderlichen Planungsschritte für die Sanierung der Brunnen I bis IV Am Hochholz im WVG Öxing einzuleiten.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 21.07.2022
Stadt Grafring b.München

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in