

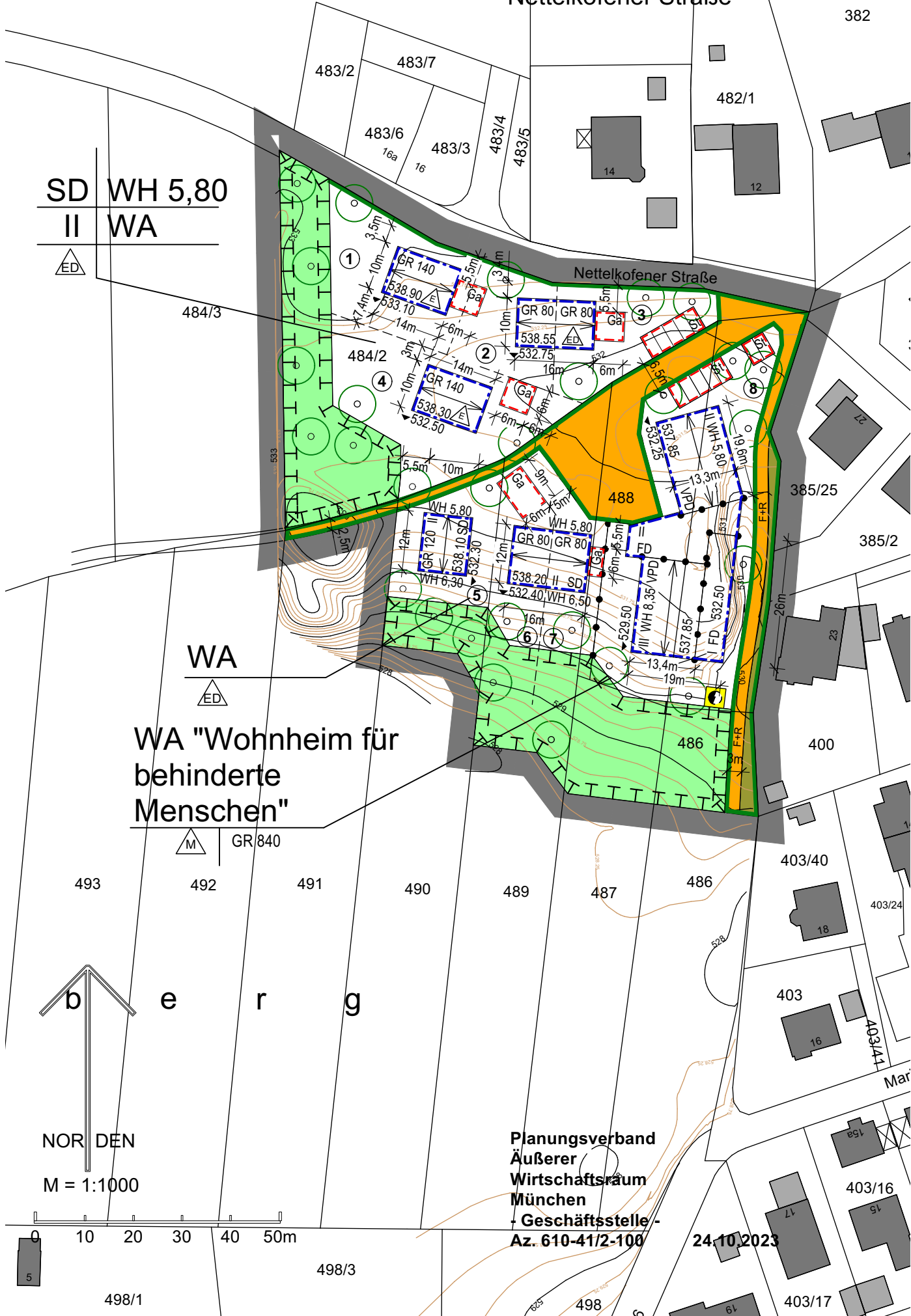
Stadt	<b>Grafring b. München</b> Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Südlich der Nettelkofener Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-100      Bearb.: ne
Plandatum	24.10.2023

Die Stadt Grafring b. München erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

# Stadt Grafing

## Bebauungsplan "Südlich der Nettelkofener Straße"



SD WH 5,80  
II WA

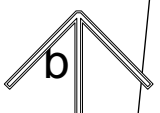


WA



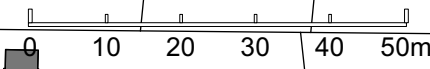
WA "Wohnheim für behinderte Menschen"

M GR 840



NOR DEN

M = 1:1000



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-100

24.10.2023

# A Festsetzungen

## 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2 Art der baulichen Nutzung

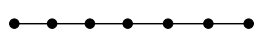
2.1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilfunkanlagen.

2.2. Auf den Fl.Nrn. 485 und 488 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind (Wohnheim gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse

3.2. GR 150 Höchstzulässige Grundfläche Baugrundstück in Quadratmetern, z. B. 150 qm.

3.3.  Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der Nutzung, hier Dachformen, Wandhöhen und Geschossigkeit

3.4. Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3.5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

## 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Mehrfamilienhäuser zulässig

4.2.  Baugrenze

## 5 Höhe der Hauptgebäude


5.1. ▼532.75 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 541,00 m über NN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.

5.2. 538.55 höchstzulässiger Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut über Normalnull oder oberer Wandabschluss, z. B. 621,00 m ü. NN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.

- 5.3. WH 5,80 Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen vom oben festgesetzten Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut und dem Gelände.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1. Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Als Dächer sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (VPD) und Flachdächer (FD) zulässig. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig; nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen auf Pultdächern und Flachdächern.

SD	nur Satteldach zulässig
VPD	nur versetztes Pultdach zulässig
FD	nur Flachdach zulässig
	Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 6.2. Dachneigung Hauptgebäude

Satteldächer	27° - 35°
Versetzte Pultdächer	bis maximal 14°

- 6.3. Der Dachüberstand ist auf maximal 0,5 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.
- 6.4. Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Ihre Breite darf max. 1,8 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Gauben dürfen nur in einer Reihe, auf gleicher Höhe errichtet werden. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.5. Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig. Doppelhäuser und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Dachneigung, Dachüberstand und Giebelbreite einheitlich zu gestalten.
- 6.6. Abgrabungen, Lichtgräben etc. sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,6 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

## 7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.1.  Fläche für Garage

- 7.2.  Fläche für Stellplätze

- 7.3. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt.






- 7.4. Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen entsprechend. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

- 7.5. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 20 cbm zugelassen werden. Im Bereich des Vorgartens, d. h. der Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze bzw. der bis zur seitlichen Grundstückslinie verlängerten Gebäudeflucht, sind diese unzulässig.



## 8 Einfriedungen

- 8.1. Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand). Einfriedungen und Hecken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

## 9 Verkehr/Erschließung

- 9.1.  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 9.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3.  Private Verkehrsfläche, in diesen Bereichen darf das Gelände entsprechend der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche angepasst werden.
- 9.4.  Fuß- und Radweg
- 9.5. Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z. B. Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.
- 9.6.  Fläche für Transformatorstation

## 10 Grünordnung

- 10.1. Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur für Zugänge und Zufahrten zulässig. Stützmauern über einer Höhe von 1,00 m sind zu begrünen.
- 10.2.  private Grünfläche (Obstgarten/Ortsrandeingrünung)
- 10.3.  Zu pflanzender Baum

Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Es sind nur standortheimische Gehölze (Pflanzliste siehe Hinweise) sowie Obstbäume zulässig.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit be-

sonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:

Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18

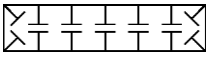
Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16

Obstbäume: H St.-Umf. 12-14

Sträucher: versetzte Sträucher

- 10.4. Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.
- 10.5. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

## 11 Natur- und Artenschutz

- 11.1.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

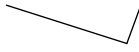
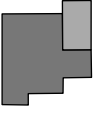



## 12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 13 Maßangaben

 Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

## B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 488 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 488
- 5  Parzellennummer, z.B. 10
- 6  Höhenlinien in 0,25m - Schritten
- 7 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 8 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.
- 9 Pflanzliste

Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten

Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

und hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder

und andere Wild- und Ziersträucher

10. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
11. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
12. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
13. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.
14. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt:

Grafring, den .....

.....  
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Am 20.06.2017 hat der Stadtrat die Fortführung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Grafring b. München, den .....

(Siegel)

.....  
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grafring b. München, den .....

(Siegel)

.....  
(Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin)