

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Einbeziehungssatzung

„Wiesham Südost“

für die Fl. Nrn. 916/1, 916/4, 916/8, 916/9 und 917/1;
sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 884, 914 und 923/2

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

Mohseni, Kneucker

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

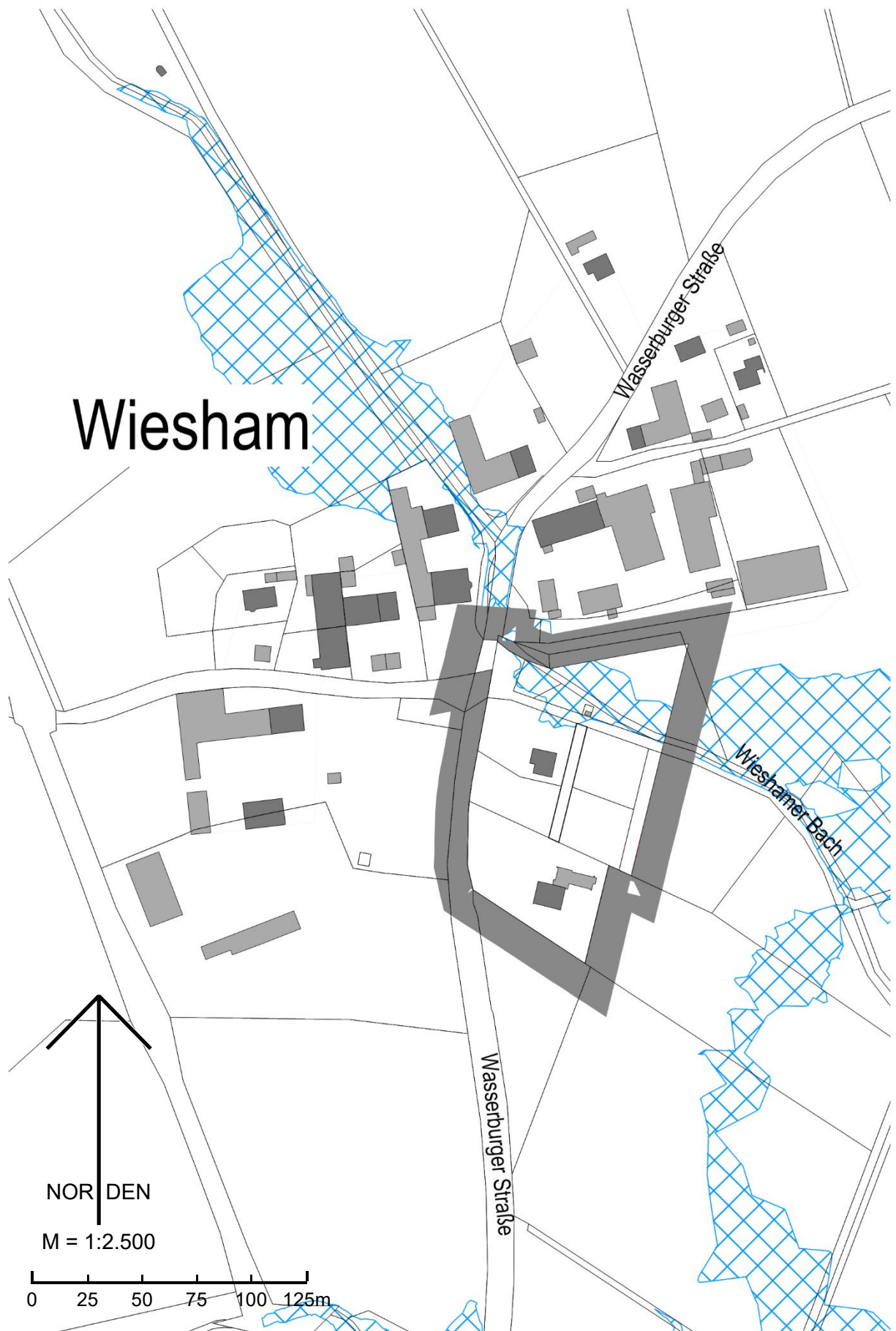
GRA 2-135

Plandatum

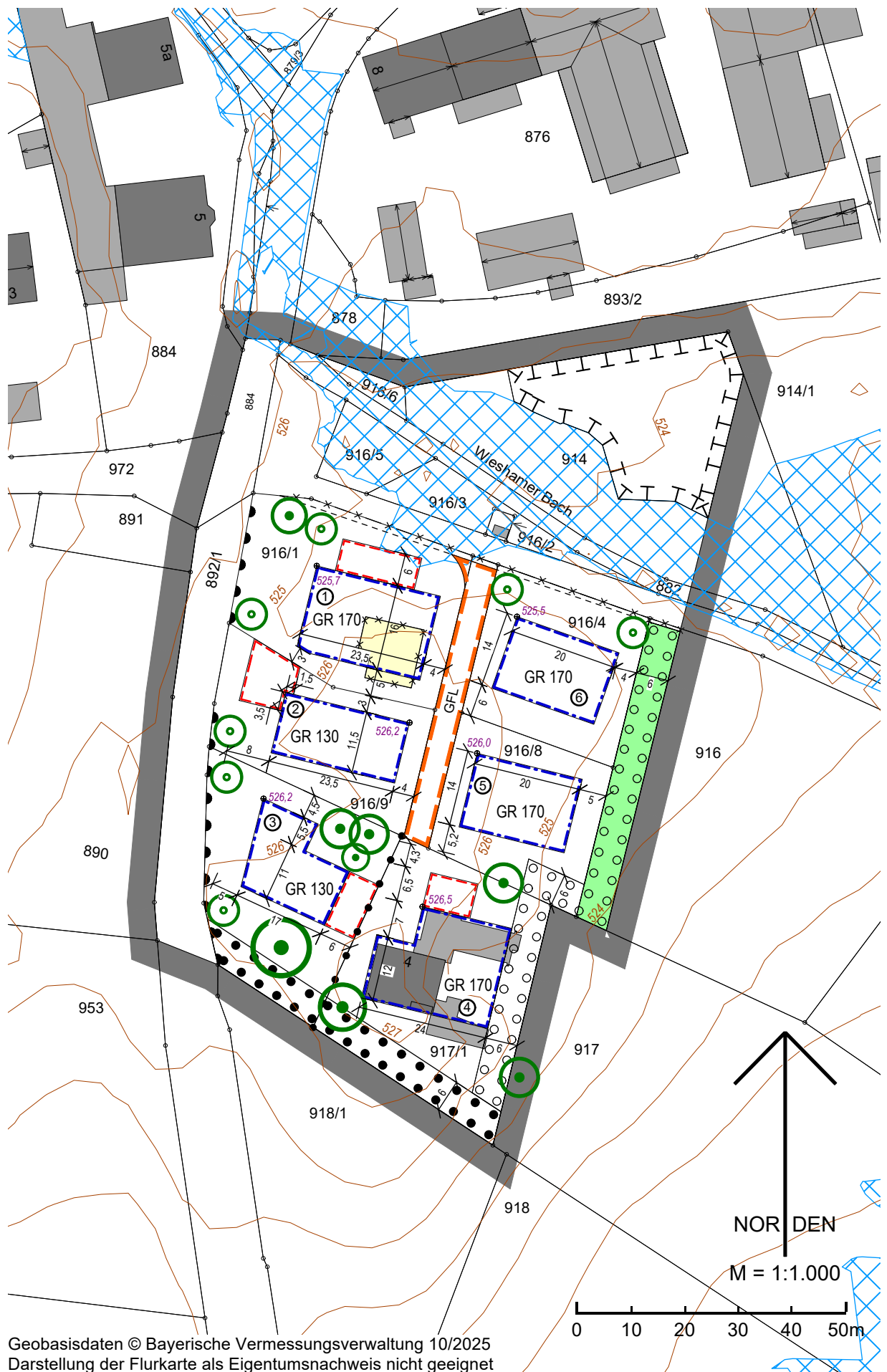
19.02.2026 (Vorabzug Entwurf)

Satzung

Die Stadt Grafring b. München erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2025.



A Geltungsbereich

1 Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

- 1.1  Abgrenzung von Flächen im Außenbereich, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

B Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

- 1  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
hier: Grundfläche, Höhenkote

- 2 **GR 170** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 170 qm

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 überschritten werden.

- 3 Die Wandhöhe darf maximal 6,30 m betragen. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.1  **525,5** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 525,5 m ü. NHN

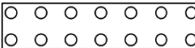
- 3.2 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Kellerwasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsleitungen, etc.).

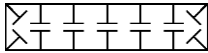
- 4 Es sind maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- 5  Baugrenze

- 5.1  Flächen für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

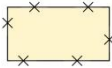
- 6 Dachaufbauten (wie Quer-/Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und / oder Sonnenkollektoren zur Warmegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand (Unterkante Solaranlage) zur Dachhaut ist nur bis zu 20 cm zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird.
- 8  Keine Einfahrt / Ausfahrt
Entlang des gekennzeichneten Bereiches ist keine Zufahrt (Ein-/Ausfahrt) von der Wasserburger Straße auf die Privatgrundstücke zulässig.
- 8.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 8.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 Grünordnung, Natur- und Artenschutz
- 9.1  zu erhaltender Baum
- 9.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 9.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Erhalt der Rot-Buchen-Hecke
- 9.4  private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- 9.5  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
Auf der Pflanzfläche sind standortgerechte, autochthone und heimische Laubbäume (2. oder 3. Ordnung) in der Pflanzqualität 3 x v, StU 18 - 20 cm mit einem Pflanzabstand von 8 m zu pflanzen, zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

- 9.6 Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung oder 2 Obstbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v, StU 18 – 20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen.
- 9.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität und Wuchsordnung spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.8  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Ausgleichsfläche.
- 9.8.1 Die Ausgleichsmaßnahme wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- 10  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Wieshamer Bach“ (Ermittlungsdatum 24.05.20219), Hochwassergefahrenfläche, Jährlichkeit HQ100

D Hinweise

- 1  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 5 916/1 Flurstücksnummer, z.B. 916/1
- 6  bestehende Bebauung
- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 525 m ü. NHN
- 9 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Grafing b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Abstandsflächensatzung

- Dachgestaltungssatzung
- Einfriedungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Wasserabgabesatzung (Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung)
- Entwässerungssatzung (Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation)

10 Grünordnung

- 10.1 Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 10.2 Die Pflanzung folgender standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe > 20 m):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume mit einer Endwuchshöhe > 10 und < 20 m):

Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus incana – Grau-Erle
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Walnuss
Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster (communis) – Wild-Birne
Salix alba – Silber-Weide
Sorbus domestica – Speierling

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume mit einer Endwuchshöhe < 10 m):

Acer monspessulanum – Felsen-Ahorn
Crataegus lavalleyi – Apfel-Dorn
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weiß-Dorn
Malus sylvestris – Wild-Apfel
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Feld-Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

10.3 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube soll wie folgt bemessen werden:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,0 m gepflanzt werden.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

11 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsche oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden.

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind das betreffende Gehölz oder dergleichen vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutz-Gutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

13 Wasserrecht

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen und Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden kann.

- 13.1 Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung, etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder nachteilig umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.
- 13.2 Zum Schutz vor Stau- oder Schichtenwasser sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Kelleröffnungen, Lichtschächte und –gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2025. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.06.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 10.04.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.02.2026 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 10.04.2026 eingeholt.
4. *Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.*
5. *Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt. .*
6. Die Stadt Grafing b. München hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafing b. München, den

(Siegel)

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Grafing b. München, den

(Siegel)

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

8. 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.

Grafring b. München, den

(Siegel)

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister