

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Bebauungsplan

Nr. 84 „Schönblick Nord II“

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

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: chs

Aktenzeichen

GRA 2-115

Plandatum

19.04.2024 (Entwurf)
23.02.2021 (Entwurf)
28.04.2020 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Grafring erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 13 und 215a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

AM BERG



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2019.

Bebauungsplan Nr. 84, "Schönblick Nord II"

19.04.2024 (Entwurf)
GRA 2-115

WA 3
WH 6,1
o
FD
1 Wo

275

WA 2
WH 6,1
o
FD
2 Wo

275

WA 1
WH 5,5
o
SD
2 Wo

275/9

WA 2
WH 6,1
o
FD
2 Wo

275

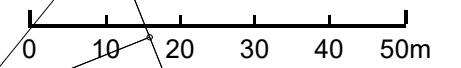
WA 4
II
o

275

WA 4
II
o

275

NOR DEN 675
M = 1:1.000




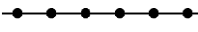
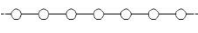


Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Teilbereiches 1 (Nord – WA 1-3) die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Schönblick Nord“ (i.d.F. vom 26.04.1988) vom 13.10.1988.

Der Bebauungsplan ändert im Teilbereich 2 (Süd - WA 4) die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schönblick“ (i.d.F. vom 07.12.1962, genehmigt am 26.11.1962) durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) und der offenen Bauweise; im Übrigen gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich


- | | | |
|-------|---|---|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 1.1.1 |  | Grenze des Teilbereichs 1 (Nord) |
| 1.1.2 |  | Grenze des Teilbereichs 2 (Süd) |
| 1.2 |  | Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen sowie der baulichen Gestaltung |
| 1.3 |  | Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung |

2 Art der baulichen Nutzung





- | | | |
|-----|-----------|--|
| 2.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. |
| 2.2 | | Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. |

3 Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|---------------|--|
| 3.1 | GR 210 | zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter, z.B. 210 qm |
| 3.1.1 | | Für Vordächer (nicht Dachüberstände), Balkone und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der zulässigen Grundfläche nach A.3.1 festgesetzt. Bei der Flächenermittlung werden Balkone auch dann angerechnet, wenn sich diese mit den Terrassen überdecken. |
| 3.1.2 | | Die festgesetzte Grundfläche nach A.3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen überschritten werden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Einzelhäusern bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,45 ▪ bei Doppelhäusern bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,55 ▪ bei Hausgruppen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 |




- 3.1.3 Hiervon abweichend kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen überschritten werden:
- bei den Doppelhäusern auf den Parzellen 11 und 12 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6
 - bei den Reihenmittelhäusern auf den Parzellen 14, 17, 20 und 23 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,75
- 3.1.4 Dachüberstände sind nicht in die Grundfläche einzurechnen.
- 3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 3.3 **WH 6,1** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,1 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand) bei Flachdächern.
- 3.3.1 Im WA 2 und WA 3 darf die festgesetzte Wandhöhe für Brüstungsgeländer zusätzlich bis zu einer Gesamthöhe von 7,0 m, gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zur Oberkante der Brüstung, überschritten werden
- 3.3.2 Im WA 2 und WA 3 darf die festgesetzte Wandhöhe für die Terrassengeschosse als drittes Vollgeschoss zusätzlich bis zu einer Gesamthöhe von 9,0 m gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zur Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand) der Flachdächer überschritten werden.
- 3.4  **542,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 542,0 m ü. NHN
- 3.4.1 Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppen, Hauszugänge, Türenfenster etc.) von Wohngebäuden sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen sind.
- 3.5 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 Wohnungen.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 **o** offene Bauweise
- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.1.3  nur Hausgruppen zulässig
- 4.2  Baugrenze

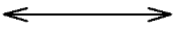
- 4.3 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
- Erdgeschossige Terrassen können bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Gesamtlänge von max. der Gebäudelänge zugelassen werden.
 - Überdachungen ohne Seitenwände von erdgeschossigen Terrassen können bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von 3,5 m zugelassen werden
 - Balkone und Vordächer können bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge je Geschoss zugelassen werden. Die Überschreitung ist jeweils nur an einer Gebäudeseite zulässig.
- Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.
- 4.4 Für Terrassen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen, Carports (mit seitlich offener Holzkonstruktion überdachte Stellplätze) und Nebengebäude
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Nebengebäude (z.B. Abstellräume für Gartengeräte) sind in die Fläche für Garagen und Carports zu integrieren
- 5.2  Fläche für Carports (mit seitlich offener Holzkonstruktion überdachte Stellplätze)
Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Die Dächer von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.
- 5.3.1 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports wird mit max. 3 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom nächstgelegenen Straßenniveau im Mittel bis zum Schnittpunkt bis zur Oberkante der Attika (oberer Abschluss der Wand).
- 5.4  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4.1 Offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig, wenn es sich hierbei um notwendige Stellplätze (gem. Art. 47 BayBO) handelt. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl nach A.3.1.2 und A.3.1.3 ist zu beachten.









- 5.4.2 In WA 1 und WA 2 ist abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing bei München bei Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (sog. Einliegerwohnungen) nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.
- 5.5 Abstellflächen für Müllbehälter und Müllhäuschen oder offene Fahrradabstellflächen sind bis zu einer max. Grundfläche von 5 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bauland zulässig.
- 5.5.1 Soweit keine Flächen für Nebengebäude (A. 5.1) festgesetzt sind, sind Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 6 m² je Baugrundstück und einer maximalen Wandhöhe von 2,4 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb des Baulandes zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 15-20°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,7 m.
- 6.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.1.4 Dachaufbauten wie Dachgauben oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2 **FD** nur Flachdach zulässig
- 6.2.1 Flachdächer oberhalb des 3. Vollgeschosses sind mit Anlagen zur Solarnutzung auszubilden, deren Oberkante muss unterhalb der Oberkante der Attika liegen. Die Dachfläche oberhalb des 2. Vollgeschosses darf als Dachterrasse mit einem geeigneten Oberflächenbelag ausgeführt werden.
- 6.2.2 Die Errichtung von Geländern auf Flachdächern (oberhalb des 3. Vollgeschosses) ist unzulässig.
- 6.2.3 Die Errichtung von Überdachungen von Dachterrassen und Flachdächern im WA 2 und WA 3 sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind Markisen, Sonnensegel und einfache Sonnenschirme.


- 6.3 Auf den Dächern (ausgenommen Flachdächer) der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren zur Wärmeengewinnung) zu errichten. 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. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche errichtet werden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn
- Durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird.
 - Wohnbauvorhaben im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.
- 6.4 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- 6.5 Zum Schutz vor Schäden durch aufsteigendes Grundwasser und Starkregen müssen Keller und sonstige unterirdische Bauwerke wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden; die Lagerung von Heizöl in unterirdischen Bauwerken ist unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 7.4  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6  Straßenbegleitgrün
Im Bereich von Zufahrten darf auf das Straßenbegleitgrün verzichtet und die Zufahrt mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden.
- 7.7  Freihaltezone 1 m
Dieser Bereich ist jederzeit für Rettungsfahrzeuge freizuhalten. Bauliche Anlagen und Einfriedungen, sowie das Abstellen von Gegenständen oder Fahrzeugen sind in diesem Bereich unzulässig.
- 7.8  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

7.9 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige (wasser-durchlässige) Beläge zu verwenden, dies gilt auch für Hauszugänge und Gartenwege.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:


8.1.1  Elektrizität

8.1.2  Fernwärme


8.2 Die Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.


9 Grünordnung

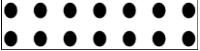
9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

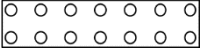
9.1.1  Spielplatz/Spielwiese
Die Verwendung giftiger Gehölze ist unzulässig.


9.2  private Grünfläche

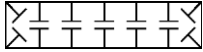
9.3  zu pflanzender Baum, 1. Wuchsordnung gem. 8.9
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 1,5 m abweichen.

9.4  zu pflanzender Baum, 2. Wuchsordnung gem. 8.9
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 1,5 m abweichen.

9.5  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.6  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches drei Reihen und entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche eine Reihe standortgerechter autochthoner Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Hochstaudenflur anzusäen.

9.7  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Geländemodellierungen sind in diesem Bereich nur bis max. 0,4 m zulässig und zu den Grundstücksgrenzen im Süden bzw. Westen auf das bestehende Gelände anzugleichen.

- 9.8  Innerhalb der Umgrenzung ist der Graben zu öffnen und nach Westen hin ein flaches Ufer auszubilden. Das Ufer ist mit einer autochthonen Saatgutmischung für hochstaudenreiche Feuchtwiesen und mit drei Gehölzgruppen von je 15 standortgerechten autochthonen Sträuchern zu begrünen.
- 9.9 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Zeichnerisch dargestellte Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m zu pflanzen.
 - Bäume in Pflanzflächen gemäß 8.6 sind als Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm zu verwenden.
- 9.10 Die Pflanzungen sind nur mit folgenden, heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zulässig:
- Bäume 1. Wuchsordnung:
- | | |
|-----------------------|--------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| ▪ Fagus silvatica | Rot-Buche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Tilia cordata | Winter-Linde |
- Bäume 2. Wuchsordnung:
- | | |
|--------------------|------------------------------|
| ▪ Acer campestre | Feld-Ahorn |
| ▪ Betula pendula | Hänge-Birke |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| ▪ Prunus serotina | Spätblühende Trauben-Kirsche |
| ▪ Prunus padus | Gew. Traubenkirsche |
| ▪ Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Sträucher:
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| ▪ Corylus avellana | Gew. Hasel |
| ▪ Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| ▪ Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| ▪ Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| ▪ Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| ▪ Rosa arvensis | Feld-Rose |
| ▪ Rosa canina | Hunds-Rose |
| ▪ Rubus idaeus | Himbeere |
| ▪ Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| ▪ Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| ▪ Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| ▪ Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |
- 9.11 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

- 9.12 Die öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.13 Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Grafing vom 11.06.2008. Als Einfriedungen zur Straßenfront, die dem Orts-, Landschafts- und Straßenbild gemäß § 2 Abs.6 der Einfriedungssatzung entsprechen, gelten Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m, in gedeckten Farben. In Abweichung zu § 2 Abs. 2 der Einfriedungssatzung dürfen Zaunsockel generell nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind. Ansonsten sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 9.14 Das Gelände ist im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 2,0 Meter zur Außenwand) max. 0,2 m tiefer als die festgesetzte Höhenkote (Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden) zu modellieren (Sockel gegen wild abfließendes Wasser).
- 9.14.1 Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) zur Gartengestaltung außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche gem. A 9.14 sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, jedoch nicht tiefer als die festgesetzte Höhenkote.
- 9.14.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,6 m als Naturstein- oder Trockenmauern auszubilden. Gabionen sind unzulässig.
- 9.15 Der Abstand von Kellerlichtschächten zur Außenwand darf 0,7 m nicht überschreiten. Lichtgräben sind unzulässig.
- 9.16 An allen Gebäudeteilen mit 3 Vollgeschossen ist mindestens 1 Nistkasten für Mauersegler oder Fledermäuse anzubringen. Bei aneinandergebauten Häusern (Reihenhäuser) gilt die Verpflichtung je Haus / Baugrundstück

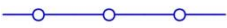

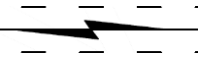
10 Immissionsschutz

- 10.1 Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit warmweißem Licht einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.


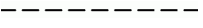





11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Kennzeichnungen


- 1  Ehemalige unterirdische Trinkwasserleitung
Verlegung unter die öffentliche Verkehrsfläche im Zuge der Erschließung des Plangebietes
- 2  Bestehende, unterirdische Wasserleitung
- 3  Hochspannungsfreileitung
- 3.1 Aufgrund der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Bereich der Leitungsschutzzone (110 KV-Leitung) sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jegliche Art der Bayernwerk Netz AG vorzulegen; hochwachsende Bäume sind nicht zustimmungsfähig (27,5 m Mindestabstand zur Freileitung)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 275/10 Flurstücksnummer, z. B. 275/10
- 5  vorgeschlagene öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- 6  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung
- 7  bestehende Bebauung
- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 9

Gebietstyp
Wandhöhe
Bauweise
Dachform
Gebäudetyp
Anzahl der Wohneinheiten

 Nutzungsschablone

- 10 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 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.
- 12 Grünordnung
- 12.1  bestehender Baum
- 12.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 12.3 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 12.4 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens dreimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 13 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 14 Immissionsschutz
Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.
- 15 Erschließung
- 15.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 15.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

- 15.3 Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.
Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Ebersberg - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- 15.4 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- bzw. Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasser-dichten Ausführung ausführlich behandelt. Auch die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Für das im Baugebiet bei Starkregen abfließende Regenwasser muss eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet sein.
- 16 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.
Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

- 17 Im Umkreis von 1.500 m zu dem geplanten Vorhaben sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2019. 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 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
8. Die Stadt Grafing hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafing, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christian Bauer

9. Ausgefertigt

Grafing, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christian Bauer

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christian Bauer