

Stadt

# Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Einfacher Bebauungsplan

Änderung des Bebauungsplanes  
„Ortskern Straußdorf (2020)“ für die Fl.-  
Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf

Einbeziehungssatzung

Straußdorf „Grafinger Straße West“  
für ein landwirtschaftliches Wohnhaus  
auf der Fl.- Nr. 67 der Gemarkung  
Straußdorf

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

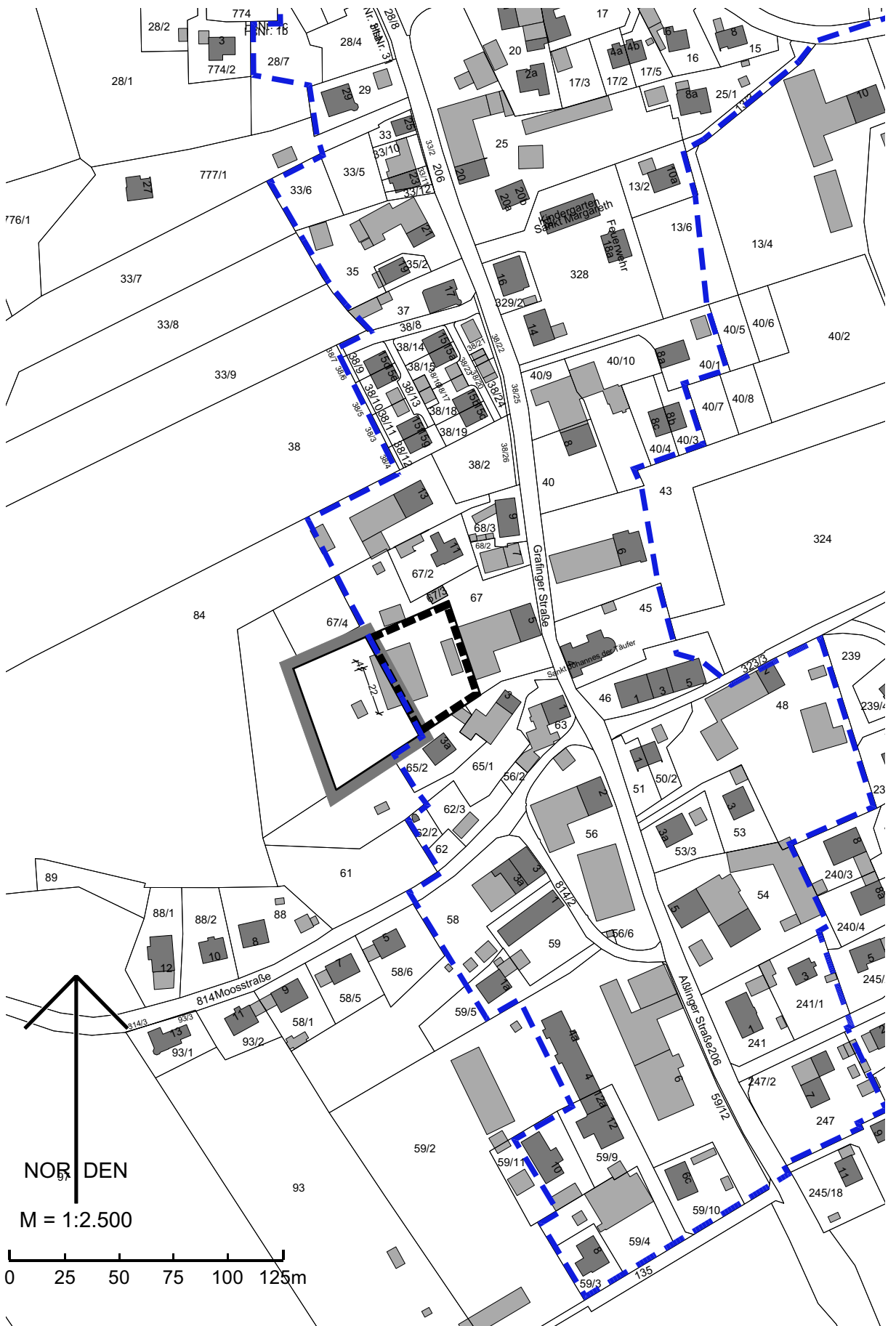
Becker-Nickels, Undeutsch      QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

GRA 2-134

Plandatum

16.12.2025 (Entwurf)  
24.06.2025 (Vorentwurf)



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.

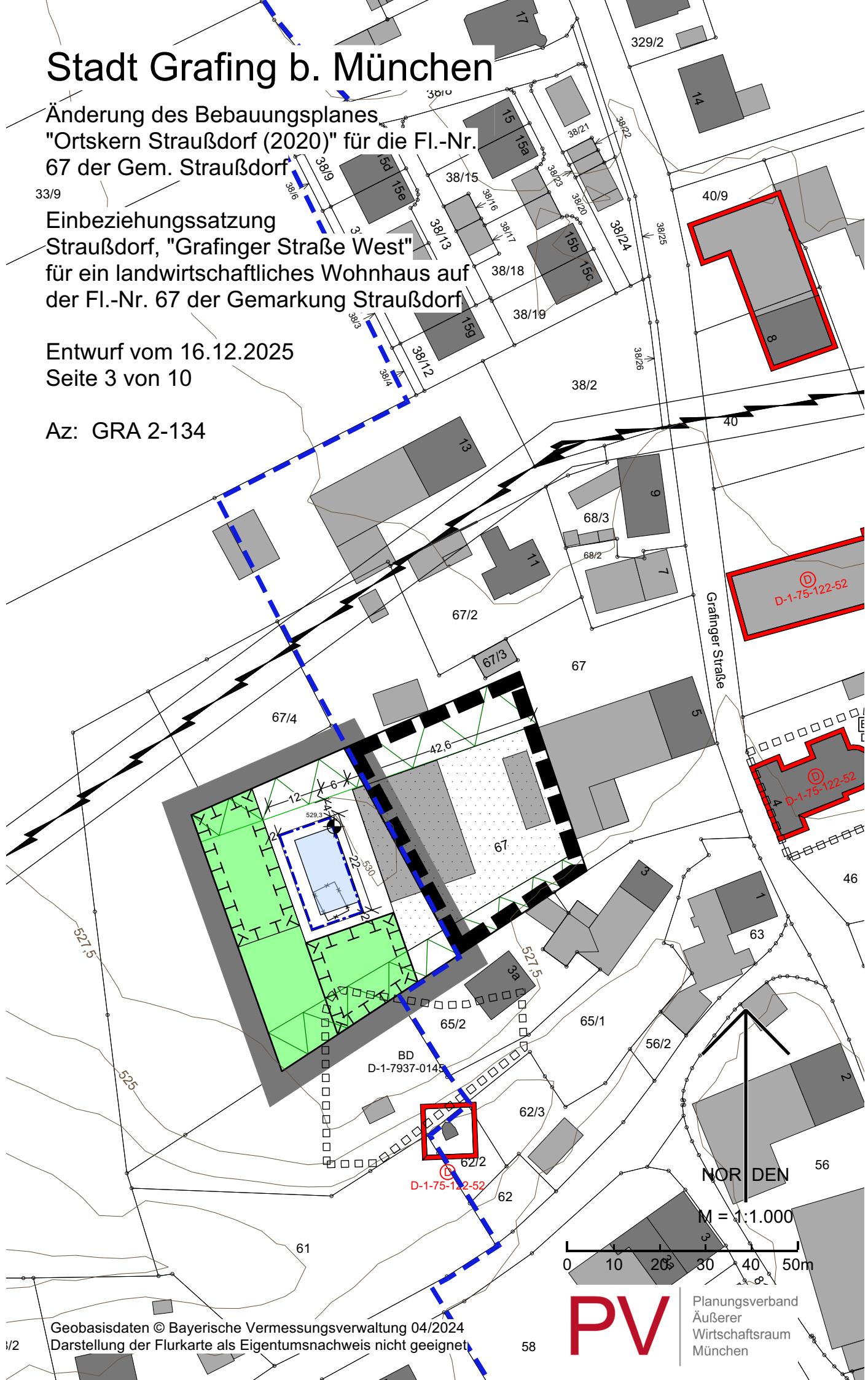
# Stadt Grafing b. München

Änderung des Bebauungsplanes  
"Ortskern Straußdorf (2020)" für die Fl.-Nr.  
67 der Gem. Straußdorf

Einbeziehungssatzung  
Straußdorf, "Grafinger Straße West"  
für ein landwirtschaftliches Wohnhaus auf  
der Fl.-Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf

Entwurf vom 16.12.2025  
Seite 3 von 10

Az: GRA 2-134



## Artikel 1:


# Bebauungsplan zur Änderung des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf (2020)“

Die Stadt Grafing b. München erlässt aufgrund §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB – Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan.


Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf“ i.d.F. vom 17.12.2019. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.


## A Geltungsbereich

1 Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

3.  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

## B Festsetzungen

1  Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

2  von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen (Sichtschneisen)

4.  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## Artikel 2:

### Einbeziehungssatzung

Die Stadt Grafing 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– diese Einbeziehungssatzung.

#### A Geltungsbereich

1 Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Geltungsbereich Einbeziehungssatzung



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 räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen

#### B Festsetzungen

1 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2 Die zulässige Grundfläche je Einzelhaus darf max. 160 qm betragen.

3 Die Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhenkote) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

3.1  529,3 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 529,3 m ü. NHN

4  Baugrenze

4.1 Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen/Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5  Fläche für die Landwirtschaft

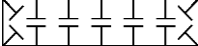
6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

8  Private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:


8.1  Obstwiese

8.2 Auf der privaten Grünfläche sind 4 standortgerechte, heimische Sträucher in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 8 Tr, 100 – 150 cm zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen

9  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

9.1.1 Der Ausgleich wird mit **620 m<sup>2</sup>** auf zwei Teilflächen der Fl.Nr. 67, Gemarkung Straußdorf, erbracht.


9.1.2 *Entwicklungsziel:* Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (Biotop-/ Nutzungstyp B432)

10  von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen (Sichtschneisen)


11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## C Nachrichtliche Übernahmen zu Artikel 1 und 2

1  Einzeldenkmäler in der nahen Umgebung:




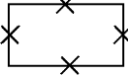


- Kirche St. Johann Baptist (D-1-75-122-52)
- Brunnenkapelle (D-1-75-122-53)
- Pfarrhof Grafinger Straße 6 (D-1-75-122-55)

2  Bodendenkmäler in der nahen Umgebung

- Abgegangene Kirche mit Friedhof (D-1-7937-0145)
- Untertägige frühneuzeitliche Befunde (D-1-7937-0144)

3  20 kV-Leitung mit Schutzstreifen

## D Hinweise zu Artikel 1 und 2

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 67 Flurstücksnummer, z. B. 67
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 7  Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 45.2 Ortskern Straußdorf (2020)
- 8 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Abstandsflächen:**  
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- 10 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 11 **Immissionsschutz**  
Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung können Immissionen (bspw. durch Geruch, Staub oder Geräusche), unter Umständen auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr, in dem Geltungsbereich auftreten. Diese sind zu dulden.
- 12 **Grünordnung / Artenschutz**
- 12.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 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 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
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)

12.4 Artenschutz

Gehölzschnittmaßnahmen und Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

13 Erschließung / Wasserrecht

13.1 Vorhaben sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Bei einer Teilung der Grundstücke und Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist dies z.B. durch eine grundbuchrechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrtrechts sicherzustellen.

13.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentralen Wasserversorgungsanlagen sowie an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

13.3 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.

- 13.4 Gebäude sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und –gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- 13.5 Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.
- 14 **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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ebersberg) zu beantragen ist.
- 15 **Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Einbeziehungssatzung 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 04/2024. 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.

Stadt Grafing b. München, den .....

.....  
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der beschließende Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 23.01.2024 und 24.06.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bzw. die Änderung des einfachen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Für den Vorentwurf der Satzungen in der Fassung vom ..... mit Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.
3. Zum Vorentwurf der Satzungen in der Fassung vom ..... mit Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.
4. Aufgrund des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom ..... wurde der Entwurf der Satzungen in der Fassung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf der Satzungen in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
6. Die Stadt Grafing b. München hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschuss vom ..... die Einbeziehungssatzung und die Änderung des einfachen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 34 Abs. 4 Nr 3 bzw. § 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 und der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurden am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzungen mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzungen sind damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grafing b. München, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Bauer, Erster Bürgermeister