

Gemeinde:

Stadt Grafring b.M.

Lkr. Ebersberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Fuhrunternehmen Fuchs Nettelkofen“

für die Grundstücke Fl.Nrn. 4, 5, 4/2, 4/3/T, 4/4, 4/6, 5/3, 177/4, 188/T, 255/37/T, 225/38, 225/1, 225/18, 225/19, 225/13/T, 225/29, 225/16, der Gemarkung Nettelkofen.

Planfassung:

27.01.2026

Planfertiger:

baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 98 0

Die Stadt Grafring erlässt aufgrund §§ 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 BayBO und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung

A Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.09.2025 ist Bestandteil der Satzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

B Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässig ist das im Vorhabenplan vom 16.09.2025 dargestellte Vorhaben mit der Nutzung als Fuhrunternehmen / Speditionsbetrieb sowie die Wohnnutzung im Gebäude Nettelkofen 23.
- 2.2 Unzulässig sind folgende Nutzungen:
- a) Lagerflächen für Transportwaren in der LKW-Halle und im Freien (Außenflächen)
 - b) Werkstatt: Karosserie-, Spengler- und Lackierarbeiten, Sandstrahlarbeiten, Probelaufe von Motoren, Abgasuntersuchungen, Reifenmontagearbeiten ohne elektrischen Schlagschrauber
 - c) Werkstatt, Waschanlage und Tankstelle: Nutzung durch betriebsfremde Fahrzeuge
 - d) LKW-Halle: Wohnzwecke
 - e) Wohnhaus: Wohnnutzung für andere als gewerbliche Wohnzwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximal zulässige Grundfläche:
- | | |
|-----------------------|----------------------|
| LKW-Halle | 1.070 m ² |
| Wohnhaus, Büro | 310 m ² |
| LKW Abstellfläche Süd | 815 m ² |
| LKW Stellplätze | 665 m ² |

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 3.2 **BZH** Bezugshöhe in müNN gilt für das gesamte Baufenster: 539,0 müNN
- 3.3 **WHmax** Maximale einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude siehe Kennzeichnung im Baufenster.
- Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (m ü. NN) im jeweiligen Baufenster.
- 3.4 **FHmax** Maximal einzuhaltende Firsthöhe siehe Kennzeichnung im Baufenster. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe (Nr. 3.2) bis zum höchsten Punkt des Daches.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1



Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden:

- a) Betriebstankstelle bis max. 80 m² Grundfläche
- b) Tankbehälter (Dieseltank) bis zu 60 m³ Fassungsvermögen

4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Immissionsschutz

5.1



Entlang der gekennzeichneten Linie ist eine Schallschutzwand mit 2 m Höhe über Gelände zu errichten.

Das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} der Schallschutzwand darf einen Wert von 25 dB nicht unterschreiten. Auf eine fugendichte Verbindung von der Wand zum Fundament ist zu achten.

5.2 Hinsichtlich der Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen gelten die Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert am 01.06.2017.

Der Beurteilungspegel der vom gesamten Betrieb ausgehenden Geräusche, einschließlich des Kfz-Verkehrs auf dem Anlagengrundstück, darf die folgenden, teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten:

Grundstück:	maßgeblicher Immissionsort:
Fl.Nr. 2, Nettelkofen 28	Wohnhaus (Nord- und Südseite)
Fl.Nr. 3, Nettelkofen 24, 24a-24d	nordwestliche Gebäudeecke
Fl.Nr. 3, Nettelkofen 26	Wohnhaus (Westseite)
Fl.Nr. 7, Nettelkofen 21	Wohnhaus (Ostseite)
Fl.Nr. 7/4, unbebaute Fläche	3 m Abstand zur Ostgrenze
Fl.Nr. 9, Nettelkofen 19, bebaut ohne Aufenthaltsraum	3 m Abstand zur Nord- und Ostgrenze
Fl.Nr. 10, Nettelkofen 17	Wohnhaus (Nordseite)
Fl.Nr. 29, Nettelkofen 28a	Wohnhaus (südwestliche Gebäudeecke)
Fl.Nr. 29/2, bebaut ohne Aufenthaltsraum	3 m Abstand zur Westgrenze

tags 57 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen folgende Werte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten:

tags 90 dB(A)
nachts 65 dB(A)

Die genannten Werte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags 6.00 - 22.00 Uhr
nachts 22.00 - 6.00 Uhr.

5.3 Die Betriebszeit wird wie folgt beschränkt:

Der Betrieb ist nur an Werktagen zulässig (kein Sonn- und Feiertagsbetrieb)

Allgemeiner Fuhrbetrieb: Montag – Samstag von 06:00 – 22:00 Uhr
(einschließlich Tankstellen- und Gabelstaplerbetrieb)

Werkstattbetrieb und Waschanlage Montag – Freitag von 06:00 - 20:00 Uhr
Samstag von 08:00 - 15:00 Uhr
Ausgenommen sind seltene Ereignisse (Notfälle) bis max. 10 Tage im Jahr: bis 22:00 Uhr

Der Betriebsumfang wird wie folgt beschränkt:

Während der Tageszeit dürfen 72 Lkw-An- und -Abfahrten stattfinden.

5.4 Ausnahmen von der Betriebsruhe an Sonn- und Feiertagen:

Von der Beschränkung der Betriebszeiten ist der Betrieb von Milchtank- oder Milchsammelfahrzeugen zur Beförderung von frischer Milch oder frischen Milcherzeugnissen an Sonn- und Feiertagen i.S.v. § 30 Abs. 3 Nr. 2a der Straßenverkehrsordnung und Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 des Sonn- und Feiertagsgesetzes ausgenommen.

An- und Abfahrten vom südlichen LKW-Stellplatz sind für Milchtank- oder Milchsammelfahrzeuge auch an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.

5.5 Ausnahmen von der Betriebsruhe in der Nachtzeit:

a. **LKW-Fahrten:**

Ausgenommen von der Betriebsruhe in der Nachtzeit sind:

- maximal sechs Lkw-Bewegungen (An- oder Abfahrten, ggf. mit Warmlaufen) je voller Stunde auf bzw. ab dem LKW-Stellplatz nördlich der Lkw-Halle oder
- maximal sechs Lkw-Bewegungen (An- oder Abfahrten, ggf. mit Warmlaufen, Ankoppeln usw. bei geschlossenen Hallentoren) je voller Stunde aus der oder in die Lkw-Halle oder
- maximal drei Lkw-Bewegungen (An- oder Abfahrten, ggf. mit Warmlaufen) je voller Stunde auf bzw. ab dem LKW-Stellplatz östlich der Lkw-Halle

Die Ab-/Anfahrten aus der bzw. in die LKW-Halle und von den bzw. auf den nördlichen LKW-Stellplatz sind im Verhältnis 1:1 austauschbar.

Die Ab-/Anfahrten von den bzw. auf den östlichen LKW-Stellplatz sind im Verhältnis 1:2 austauschbar. D. h., für jede Fahrbewegung, die auf den östlichen LKW-Stellplatz stattfindet, werden zwei der sonst sechs möglichen Lkw- Bewegungen „verbraucht“.

An- und Abfahrten vom südlichen LKW-Stellplatz sind in der Nachtzeit unzulässig.

Es sind maximal sechs Abkoppelvorgänge je voller Stunde der Nachtzeit an Werktagen bei geschlossenen Hallentoren zulässig.

b. **PKW-Fahrten:**

Ausgenommen von der Betriebsruhe in der Nachtzeit sind je acht Pkw-Bewegungen vom bzw. zum Pkw-Stellplatz im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes je voller Stunde der Nachtzeit. PKW sind nachts ausschließlich im nördlichen Bereich abzustellen.

- 5.6 Der Betrieb von Standheizungen und Kühlaggregaten im Freien ist in der Nachtzeit nicht zulässig.
- 5.7 Tanken, Rangierbewegungen, Abkoppeln im Freien, Stapler- oder sonstiger Ladebetrieb und dergleichen sind in der Nachtzeit nicht zulässig.
- 5.8 Die Tankstelle ist technisch so auszurüsten, dass ein Tanken in der Nachtzeit nicht möglich ist (z. B. durch zeitgesteuerte Tankpumpe).
- 5.9 Die Warmlaufzeit für Lkw wird auf maximal fünf Minuten je Lkw beschränkt.
- 5.10  Zufahrt Nord – Zufahrtsbereich Nachtzeit
Der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr (LKW- und PKW-Verkehr) auf die öffentliche Gemeindestraße „Pöttinger Weg“ (Fl.Nr. 188) darf in der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ausschließlich über den festgesetzten Zufahrtsbereich erfolgen.
Zur Sicherstellung des nächtlichen Benutzungsverbots außerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereiches ist eine zeitgesteuerte Schranke zu errichten, die von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen werden muss.
Diese Zufahrtsbeschränkung gilt (aufschiebende Bedingung) ab dem Tag der Nutzungsaufnahme einer Bebauung auf der Fl.Nr. 29/2 mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989).
- 5.11 Zufahrt Süd und Zufahrt Ost
Die Benutzung der Zufahrten im Osten und im Süden ist in der Nachtzeit nicht zulässig. Zur Sicherstellung des nächtlichen Benutzungsverbots ist eine zeitgesteuerte Schranke zu errichten, die von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen werden muss.
- 5.12 Arbeiten an Kraftfahrzeugen (Kfz-Arbeiten) im Freien sind unzulässig und dürfen nur in der Halle durchgeführt werden. Während der Werkstattarbeiten und dem Betrieb der Waschanlage sind die Tore geschlossen zu halten.
- 5.13 Die Überwachung der Lkw ist mittels Telematik-System manipulationssicher zu dokumentieren. Die Startzeit jedes Lkw (Motor anlassen), der Zeitpunkt, wann sich die Lkw in Bewegung setzen, und die Fahrspur auf dem Betriebsgelände sind dabei lückenlos zu erfassen.

Der Werkstattbetrieb und Waschanlagenbetrieb ist hinsichtlich des Geschlossenhaltens der Tore durch ein geeignetes System (z.B. Videokamera mit Zeitangabe) aufzuzeichnen.

Die Aufzeichnungen sind jeweils 6 Monate nach der Erfassung aufzubewahren. Auf Anforderung sind die Aufzeichnungen den Bauaufsichtsbehörden unverzüglich vorzulegen oder zum Telematik-System ein direkter Zugang einzurichten.
- 5.14 Die Benutzung eines Traktors für sonstige Arbeiten (z.B. Winterdienst, Grünanlagenpflege) ist auf max. 3 Stunden tagsüber beschränkt; der Schalleistungspegel des Traktors darf 99 dB(A) nicht überschreiten.

5.15 Sonstige bauliche und technische Betriebsauflagen:

Auf dem Betriebsgelände darf ausschließlich ein Elektro-Gabelstapler mit einem Schallleistungspegel von maximal 90 dB(A) eingesetzt werden. Die Benutzung anderer Fahrzeuge für Ladearbeiten (z.B. Dieselstapler, Traktoren oder Hubfahrzeuge mit Verbrennungsmotor) ist unzulässig.

Parkplätze und Fahrbahnen für Kfz oder Gabelstapler sind zu asphaltieren oder mit einem gleichwertig lärmarmen Belag zu versehen.

Sämtliche Lärm erzeugende Geräte, Maschinen, Anlagen und Anlagenteile sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend aufzustellen - insbesondere auch gegen Schwingungsübertragung ins Bauwerk zu isolieren -, zu betreiben und zu warten.

Tore und Dach der Lkw Halle müssen mindestens folgende bewertete Bauschalldämmmaße R'w aufweisen: Dach 31 dB; Tore 15 dB.

6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Dachform für Hauptgebäude: Satteldach.
Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.
Dachneigung 15 – 27°
- 6.2 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen werden Dachziegel oder Betondachsteine in Rot oder Rotbraun und Anthrazit festgesetzt.
- 6.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur Dachparallel mit einem Abstand von max. 25 cm durch äußere Dachhaut zulässig.

7. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen

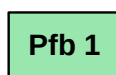
- 7.1  Offene Stellplätze für LKW
- 7.2  Abstellbereich für LKW („LKW-Stellfläche“ Süd“)
- 7.3 Stellplätze für LKW sind nur innerhalb der in 7.1 und 7.2 bestimmten Abstellflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.4  Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.5  Nicht überdachte Stellplätze für PKW
sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Verkehrsflächen und Erschließung

- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche

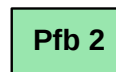
9. Grünordnung

9.1



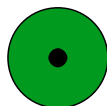
Pflanzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Grünfläche mit straßenbegleitender Baumpflanzung

9.2



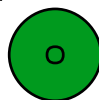
Zu erhaltende Gehölzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die bestehende Bepflanzung (Ufergehölzstreifen) ist zu erhalten

9.3



Einzelbaum, zu erhalten

9.4



Einzelbaum; zu pflanzen

9.5

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mindestens 2,2 m über Straßenniveau liegen.

9.5.1

Zulässige Pflanzarten:

Heimische Laubbäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Rot-Buche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer campestre
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus pyraister
Sorbus spec.

Feld-Ahorn
Weißerle
Hainbuche
Vogelkirsche
Wild-Birne
Eberesche

Heimische Sträucher:

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

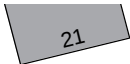
10. Einfriedungen, Sichtfelder

10.1

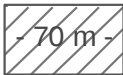
Einfriedungen sind nur zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,30 m ab Oberkante Gelände. Es ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten; Sockelmauern sind unzulässig.

- 10.2 Im Bereich der Sichtdreiecke (3 m x 70 m; bei Tempo 30: 3 m x 30 m) der Einmündungen zur Kreisstraße EBE 8 darf die Höhe von Einfriedungen, Bepflanzungen und anderer baulicher Anlagen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen

C Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestehende Bebauung
3. 4/4 Flurstücksnummer (z. B. 4/4)
4. 3,0m
↔ Maßzahl (z. B. 3,0 m)
5.

BZH = 539,0
WHmax = 5,3m
FHmax = 9,8 m

 Nutzungsschablone - Maß der baulichen Nutzung im jeweiligen Bau-
fenster (beispielhaft)
6.  Sichtdreiecke (z.B. 70 m – siehe Festsetzung 5.18)
7. Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert am 01.06.2017, wird in den Amtsräumen der Stadt Grafing, Marktplatz 28, 85567 Grafing, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

D Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Stadt Grafing hat in der Sitzung vom 29.05.2025 und am 27.01.2026 auf Antrag die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Billigungsbeschluss:**
Die Stadt hat die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beilage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 16.12.2025 beschlossen am 27.01.2026
3. **Frühzeitige Beteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beilage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 16.12.2025 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Zeit vom 02.03.2026 bis 27.03.2026 beteiligt.
4. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beilage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis beteiligt.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung unter Beilage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 16.12.2025 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht . Die Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

6. Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag wurde gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss am abgeschlossen.

7. Satzungsbeschluss:

Der Bau- und Werkausschuss (beschließender Ausschuss) hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Grafing, den (Siegel)
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am

Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Grafing, Marktplatz 28 85567 Grafing, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Grafing, den (Siegel)
Christian Bauer, Erster Bürgermeister