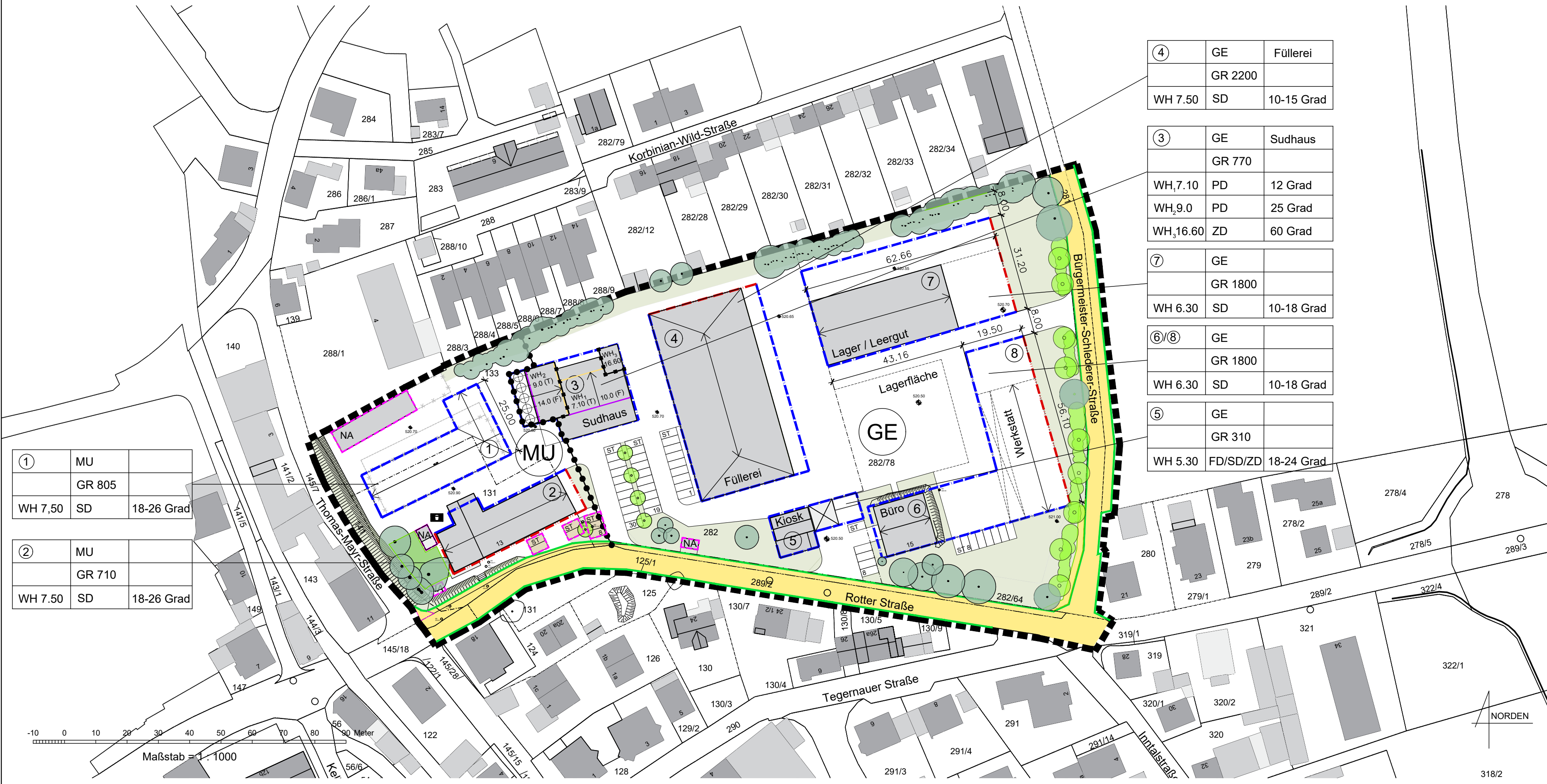


Bebauungsplan Nr. 97 „Rotter Straße - Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung:

1.0 FESTSETZUNGEN:

1.1 Art der baulichen Nutzung

MU	Urbanes Gebiet (§6a BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 190	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 190 m²
520.80	Höhenbezugspunkt üNN zur Bemessung der Wandhöhe
WH 10.10	maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 10,10m

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

	Baugrenze
	Baulinie

1.4 gestalterische Festsetzungen

PD	Pultdach
SD	Satteldach
FD	Flachdach
ZD	Zeltdach
	verbindliche Firstrichtung

1.5 Flächen für Gemeinbedarf

	Flächen für Spielanlagen
--	--------------------------

1.6 Verkehrsflächen

	öffentliche Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrten
ST	Im urbanen Gebiet (MU): Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze

1.7 Grünflächen

	Fläche mit Pflanzgebot
	Private Grünfläche: Zweckbestimmung Biergarten
	Baum neu zu pflanzen
	Sonstiger, teilweise geschlossener Gehölzbestand, mit und ohne Angabe des Stammes - zu erhalten
	Baum zu erhalten

Teil B: Festsetzungen durch Text

§1 Art der baulichen Nutzung

- Der Geltungsbereich wird festgesetzt als:
 - Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Im urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebszweiges, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.
- Im urbanen Gebiet sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sowie Anlage für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestehender Baukörper
 - Geplanter Baukörper
 - Abbruch bestehender Baukörper
 - Im Gewerbegebiet (GE): Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze Gestaltungsvorschlag mit Anzahl
- §1 Maß der baulichen Nutzung
- Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Die festgesetzte absolute Grundfläche je Baureaum darf durch erdgeschossige Terrassen und Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze um max. 20 v.H.
 - Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.
 - Gebäudehöhe
 - Bemessung der Wandhöhe
 - Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
 - Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt. Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.
 - Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsschablonen.
 - Allgemein gilt:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante Bestandsgebäude (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgebäudes an der Baugrenze / Baulinie
 - Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden und von sonstigen unterirdischen Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Die festgesetzte absolute Grundfläche je Baureaum darf durch erdgeschossige Terrassen und Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze um max. 20 v.H.
- Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.
- Gebäudehöhe
- Bemessung der Wandhöhe
- Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt. Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.
- Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsschablonen.
- Allgemein gilt:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante Bestandsgebäude (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgebäudes an der Baugrenze / Baulinie
- Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden und von sonstigen unterirdischen Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

§3 Überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im Baureaum 1 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge je Geschoss.
 - Terrassenüberdachungen (ohne Seitenwände) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von max. je 3,5 m, höchstens 1/3 der jeweiligen Wandlänge.
- Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im GE zugelassen werden, für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze.

§4 Bauliche Gestaltung

- Es gelten die Dachformen und Dachneigungen, die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt sind.
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Dachanlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und/oder Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der neu errichteten Hauptgebäude hergestellt werden. Werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Abtragung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf den Grundriss ein Blockheizkraftwerk zur Wärmegewinnung errichtet wird. 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.

§5 Dachaufbauten

- Dachschürfen und Dachaufbauten (auch Quergebäude und Dachgauben) sind unzulässig; §4 bleibt unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsbefahrten).

§6 Nebenanlagen

- Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen zulässig. Im urbanen Gebiet (MU) ist die Errichtung von Gärten, offenen Stellplätzen und Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§7 Einfriedigungen

- Grundsätzlich gilt im Plangebiet die Satzung der Stadt Grafing b.M. über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 11.06.2008. Alle Zäune sind sockellos auszuführen und mit einem Mindestabstand unter dem Zaun von 10 cm zum gewachsenen Boden zu versehen.

§8 Höhenlage der Gebäude

- Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,3 m Höhendifferenz zum Bestands Gelände sind zulässig.

§9 Werbeanlagen

- Werbefahrten, Werbeanlagen über der Dachtraufe und auf Dachflächen, bewegliche (selbstbewegende) Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe der Werbefläche von 10 m² zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für die Anbringung eines Firmenemblems (Logo) und den Firmenamen.

§10 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten, Verkehrsführungen

- Es gilt die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Grafing b. M. in der Fassung vom 31.01.2025.
- Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§11 Immissionsschutz

- Festsetzungen zum Verkehrslärm werden noch ergänzt.
Festsetzungen im GE:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK inklusiv Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.
Für die Gewerbegebiete wird folgendes Emissionskontingent festgesetzt:
Gewerbegebiet Tag L (EK) = 55 dB(A)
Gewerbegebiet Nacht L (EK) = 42 dB(A)

- Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Gliederung nach der Art der Betriebe anhand deren Emissionsverhalten. Die Gliederung erfolgt dabei gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis mehrere Gewerbegebiete untereinander.

- Die Teilflächen T1 und T2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach H-I - Änderung Emissionskontingent“ vom 27.02.2024 werden als Ergänzungsbereich für die Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten festgelegt.
- Die Teilfläche T3 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach H-I - Änderung Emissionskontingent“ vom 27.02.2024 wird als Ergänzungsbereich für ein Teilgebiet festgelegt, in dem die Emissionskontingente so hoch bemessen sind, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen vermieden werden können.

- Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gliederungen (B) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK) ersetzt werden.

- Im urbanen Gebiet (MU) sind mindestens 1.400 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO) zu verwenden (§ 6 Abs. 4 BauNVO).

- Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, einschließlich Anlagen für Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie.
 - Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Lagerplätze, wenn immissionsschutztechnisch nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die erforderlichen Richtwerte eingehalten werden.
 - Wohnungen für Aufsuche- und Berieschäftungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 Vergnügungsstätten BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zusätzlich wird im Gewerbegebiet eine Tankstellennutzung ausgeschlossen.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Die festgesetzte absolute Grundfläche je Baureaum darf durch erdgeschossige Terrassen und Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze um max. 20 v.H.
- Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.
- Gebäudehöhe
- Bemessung der Wandhöhe
- Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt. Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.
- Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsschablonen.
- Allgemein gilt:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante Bestandsgebäude (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgebäudes an der Baugrenze / Baulinie
- Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden und von sonstigen unterirdischen Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

- Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Die festgesetzte absolute Grundfläche je Baureaum darf durch erdgeschossige Terrassen und Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze um max. 20 v.H.
- Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.
- Gebäudehöhe
- Bemessung der Wandhöhe
- Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt. Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.
- Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsschablonen.
- Allgemein gilt:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante Bestandsgebäude (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgebäudes an der Baugrenze / Baulinie
- Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden und von sonstigen unterirdischen Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

§3 Überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im Baureaum 1 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge je Geschoss.
 - Terrassenüberdachungen (ohne Seitenwände) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von max. je 3,5 m, höchstens 1/3 der jeweiligen Wandlänge.
- Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im GE zugelassen werden, für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze.

§12. Grünordnung

- Bestehende Einzelbäume zu erhalten.
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind zu sichern und zu unterhalten. In jeder Phase der Baubearbeitung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18500 vor schädigenden Umwelteinflüssen zu bewahren.
- Gehölzeinsparung:
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen im Gewerbegebiet ist an der Ostgrenze eine 5 m breite Grünzone mit lockeren, freiwachsenden Gehölzgruppen hochstämmige Laubbäume und Sträucher aus Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
Verwendung von autochthonen Pflanzgut: Hochstamm, Pflanzgröße SH 18-20, 3kv; m.B.

Artenliste 1:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrasier	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulm

- Die Gehölzpflanzung aus Landschaftsfräskamm muss folgende Qualitäten aufweisen:
Landschaftsfräskammer: Zkv. 60-100, Verwendung von autochthonen Pflanzgut.

Artenliste 2:

Amandulaceae ovata	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hassel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Wildrose
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schiehe
Prunus spinosa	Rosa canina
Rosa canina	Händelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen Flächen mit einer kräutereichen Wiesensmischung aus der Heidekrautregion 17 „Südliches Alpenvorland“ einzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt.

- Hinterpflanzungen von notwendigen Zäunen:
Zäune sind mit freiwachsenden Gehölzen oder mit einer Schnitthecke (Schnitthöhe max. Zaunhöhe) zu hinterpflanzen.
Schnittheckenpflanzen:

Artenliste 3:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

- Begründung von Stellplatzanlagen:
Stellplatzanlagen sind gem. Plananstellung mit Bäumen der Artenliste 3 in offenen Baumscheiben oder Baugruben zu überstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 8 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen.
Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
Hochstamm, Pflanzgröße SH 18-20, 3kv; m.B.

Artenliste 3:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (Mittelgroße Sorte)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

- Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Neupflanzungen und die Ansaaten sind artenreich und zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen

- Dachbegrünung:
Alle Bauplätze und freigeschneittenen Flächen unter 5 Grad Neigung sind mindestens mit einem Anteil von 90% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten- bei einer Substratschicht von mindestens 9 cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Dachflächen unter Photovoltaikanlagen sind flächendeckend mit Sedum zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Mindestsubstrathöhe 7 cm.
Bindung und Erhaltung: Die vorhandene Dachpflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

Fassadenbegrünung

- Fassaden im Gewerbegebiet (GE) mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender Wandfläche sind mit standorttechnischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen. Je nach Ausrichtung der Fassade und gewünschtem Begrünungstyp sind folgende Pflanzen für Fassadenbegrünung geeignet:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitacea	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Gelblieb
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblietiger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingkriecher
Humulus Lupulus	Hopfen

- Alternativ zu der Fassadenbegrünung sind auf der Ostseite der Baureaume 7 und 8 sowie der Südseite des Baureaums 8, Spalierbäume zulässig

§14 Artenschutz

- Vorgaben zur Gehölzernte:
Keine Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. März - bis 30. September. Unter Berücksichtigung des Vorkommens potentieller Fledermause in nicht einseitigen Höhlungen in Bäumen im Eingriffsbereich ergibt sich ein verkürzter Zeitraum zur Fällung: 15. September bis 31. Oktober.
- Vorgaben zur Beleuchtung:
Jedliche Beleuchtungseinrichtungen zur Bauwerksbeleuchtung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht), Amber- LEDs oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin inakzeptiertlich zu gestalten. Verwendung geschlossener nach unten gerichteter Beleuchtung mit einem Hauptstrahlwinkel unter 70°. Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten frei strahlendem Beleuchtungsbereich.
Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmerker.
Keine Beleuchtungen entlang des Waldrandes. Ggf. sind Abschirmungen anzubringen (Streulicht).
- Vorgaben für Glasflächen:
Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen zu vermeiden, bzw. so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelflexionen unterbleiben.
Maximal 12% Außenreflexionsgrad. Keine Verwendung von Vogelschutznetzen- Aufkleber, Vermeidung von One-Eck-Verglasungen.
Gem. dem Luftklima „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen
Die Broschüre des LfU „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ von 2021 ist zu beachten.
- Vorgaben zum Gebäudeabrisse:
Gebäudeabrisse ausschließlich im Zeitraum: 01. November bis 15. Februar.
Entfernung aller Materialien im betroffenen Gebäudeabrisse. Kontrolle der leeren Abteile auf Katzenruten mind. 1 Woche vor geplantem Abbruch durch Fachbiologe, bei Fund von Kot: Lokalisierung möglicher Hangplätze; Laufaufnahmen mit Detektor; nach Möglichkeit und Art: Beleuchtung zur Vergrämung. Durchführung ausschließlich durch Fachbiologe.
- Vogelschutz/Storchennest:
Kein Eingriff am Storchennest, im Bereich des Kanals mit Storchennest. Standort Kranfuß. Mindestabstand von 20m-Radius um das Storchennest. Keine Arbeiten auf Nesthöhe im Zeitraum März bis August (20m-Radius).
- Ersatzquartiere für Fledermäuse:
An der Ostseite der neuen Außenwand des Schuppens sind 2 Fledermausbreiter anzubringen. An der neuen Innenwand des Schuppens sind Fledermausbreiter anzubringen: Mindesthöhe 4m, Anbringung im Nordosten und Südosten (innen und außen). Freier Einflug dauerhaft notwendig; keine Lagerung von Material o.ä. auf Höhe der Klauen (Abstand mind. 5m)
- Reptilienkartierung:
Um ein Vorkommen von Reptilien, v.a. Zaunmäschchen, zu prüfen, sind Datenaufnahmen notwendig. Diese sollen von einem Fachbiologen im Zeitraum zwischen März und September durchgeführt werden. Dazu sind mindestens drei Begehungen in den Zeitraum März bis Juni zu legen. Sollten dann keine Tiere nachgewiesen werden, so können die Herbstbegehungen entfallen.

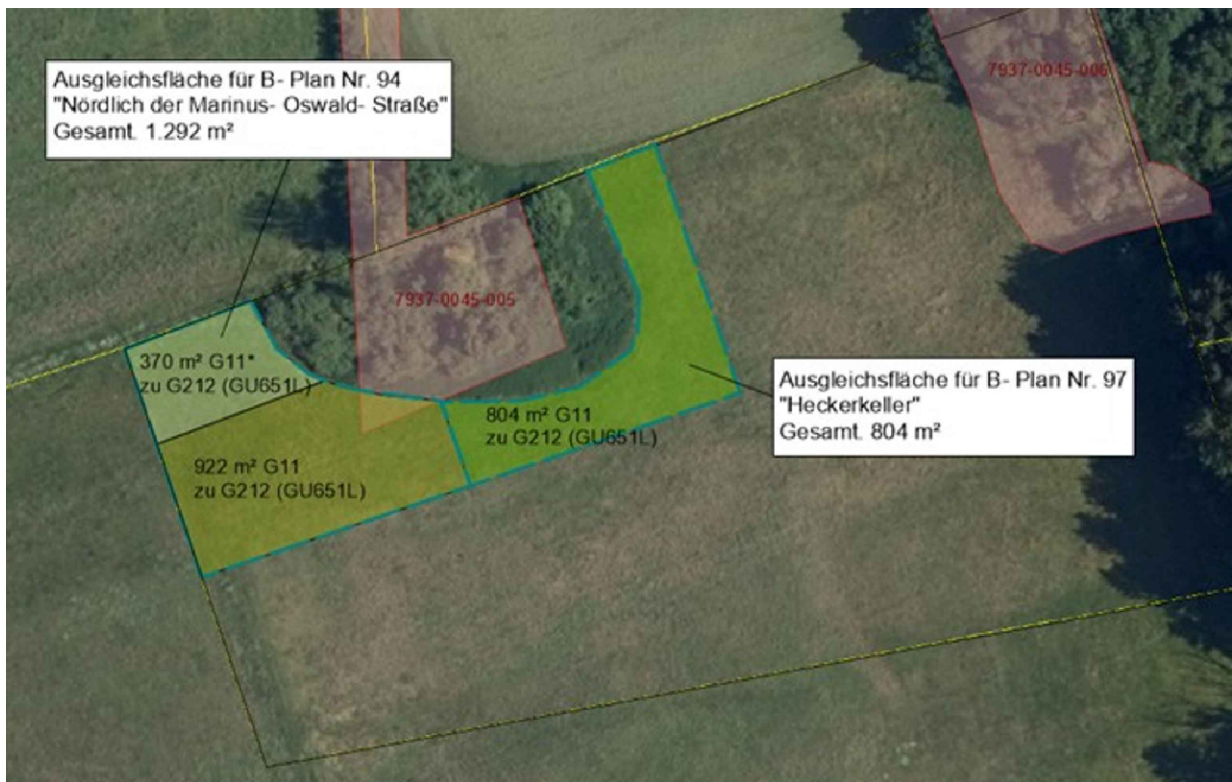
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§1 Denkmalpflege

- Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

§2 Grünordnerische Empfehlungen

- Gemäß § 202 BauGB ist der Naturboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgetrocknet wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Verminierung und Vergründung zu schützen.
- Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten.
- Baumschutz:
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-IP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten.
- Pflanzabstände und Lichtumprofil:
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Naturschutzrechtliche Ausgleich:
Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1286/2, Gemarkung Nettelforen, Stadt Grafing. Hier wird eine artenreiche extensive Grünlandfläche im Zielbiotop GUR51, auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Ausgleichfläche wird im Umweltbericht beschrieben.



VERFAHRENSHINWEISE:

- Der Stadt / Gemeinde / mit bestehender Ausschuss hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] öffentlich bekannt gemacht.
- Die künftige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den öffentlichen Bebauungsplan in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Die künftige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere nicht zu erreichende Zugangsstellen vorgesehen (z.B. Leihbibliothek im Rathaus in der Gemeindeverwaltung, Zimmer (Raumbuchung), Ansicht (Anzeige), während folgender Zeiten (Montag, Dienstag) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt hat mit Beschluss vom [Datum] festgelegt:
Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt: den [Datum] (Ober-)Bürgermeister: (Siegel)
- Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom [Datum], AZ: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Regierung/Landratsamt: den [Datum] (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgeführt:
Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt: den [Datum] (Ober-)Bürgermeister: (Siegel)
- Die Einleitung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB oder:
Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den städtischen Dienststellen in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungen ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt: den [Datum] (Siegel)
(Ober-)Bürgermeister: (Siegel)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Grafing den 1. Bürgermeister

Bebauungsplan, Festsetzungen und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Stadt Grafing aus. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten ersehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen gemäß §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel) Grafing den 1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

- Die Stadt Grafing erlässt aufgrund:
- §§ 2, 9 und 10 BauGB
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GauNVO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)