

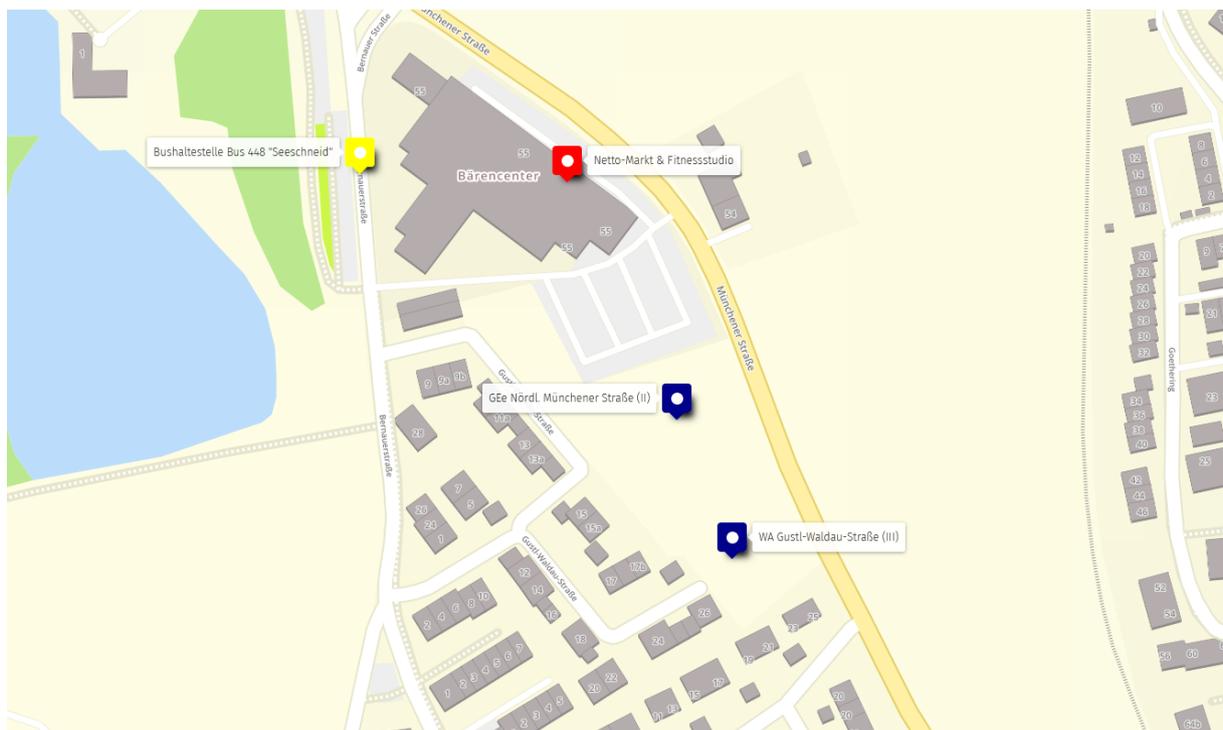
Exposé GEE „Nördliche Münchener Straße (II)“

1. Lage

Makroansicht



Detailansicht



Online zu finden unter: <https://umap.osm.ch/m/7613/>

2. Standortinformationen

- Die **S-Bahn-Station** Grafing-Stadt ist ca. 1 km entfernt und sowohl fußläufig als auch mit dem Rad günstig erreichbar. Verbindungen nach München meist im 20-Minuten-Takt.
- Neu geschaffene **Rundbuslinie 448** mit Haltestelle "Seeschneid" befindet sich in unmittelbarer Nähe und schließt das GEE ideal an das Stadtzentrum, die umliegenden Ortsteile, die S-Bahn-Haltestellen von Grafing-Stadt sowie von Grafing Bahnhof, das Gewerbegebiet in Schammach sowie jenes in der Nachbargemeinde Ebersberg an. Stündliche Abfahrten in beide Richtungen.
- Von Grafing-Stadt und Grafing-Bahnhof aus bestehen auch schnelle, stündliche Fahrmöglichkeiten mit dem **Meridian** nach Rosenheim, Kufstein, Salzburg und München sowie mit der **Regionalbahn** nach Wasserburg.
- Die angrenzende **St 2089** verbindet das GEE ideal mit München (B304/A99), mit dem Flughafen München (St 2089/A94) sowie mit Wasserburg (B304) und Rosenheim (St 2080).
- Der direkt nördlich angrenzender **Netto-Markt** bietet Einkaufsmöglichkeiten und eine Mittagsversorgung für die Mitarbeiter. Ein **Fitnessstudio** befindet sich ebenfalls in direkter Nähe.
- **Wohnmöglichkeiten** sind in den umliegenden Wohngebieten vorhanden.
- Attraktive Nähe zum südlich angrenzenden, ebenfalls neu entstehenden allgemeinen Wohngebiet (WA) "Gustl-Waldau-Straße (III)" gemäß § 4 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, dort **betriebseigene Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter** anzubieten/zu erwerben.
- **Steuersätze** in Grafing bei München

Steuerart	Hebesatz von Hundert
Grundsteuer A	350
Grundsteuer B	350
Gewerbesteuer	330

3. Kennzahlen

a. GfK Kaufkraft 2023

	Kaufkraft in €/EW	Kaufkraftindex
Deutschland	26.271	
Bayern (Platz 1 der Länder)	28.453	108,3
LK Starnberg (Platz 1 in Bayern)	36.866	140,3
LK München (Platz 2)	35.326	134,5
LK Ebersberg (Platz 3)	33.865	128,9

GfK Kaufkraft
Deutschland 2023

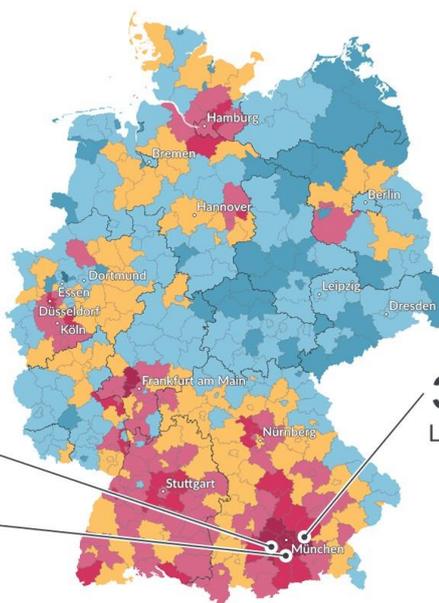


GfK Growth from Knowledge

36.866 €
Landkreis Starnberg

35.326 €
Landkreis München

33.865 €
Landkreis Ebersberg



b. Einzugsgebiet - Einwohner, Fläche und Einwohnerdichte

	Einwohner	Fläche in km ²	Einwohnerdichte EW/km ²
Grafring	14.348	29,58	485
Landkreis Ebersberg	147.559	549,40	269

4. Impressionen

Blick von der nördlichen Grundstücksseite Richtung Süd-Westen



Blick von der südlichen Grundstücksseite Richtung Norden/Nord-Westen



5. Auszug aus den Rahmenfakten gemäß § 8 BauNVO

Die vollständigen Unterlagen finden Sie unter: <https://www.grafing.de/bauen-mobilitaet-umwelt/bauen-erschliessen/bauleitplanung/in-aufstellung>

a. Art der baulichen Nutzung

- Es handelt sich um ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe) gemäß § 8 BauNVO
- **Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten** gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) sind **unzulässig**. Diese umfassen:
 - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Lederwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sport- und Campingartikel
 - Uhren und Schmuck
- **Zulässig** sind demnach **Sortimente des Nahversorgungsbedarfs** (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke)
- **Zulässig** sind außerdem **Sortimente des sonstigen Bedarfs**. Diese umfassen:
 - Autoteile und Autozubehör
 - Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Boote und Zubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Leuchten und Zubehör
 - Möbel, Küchen
 - Zooartikel, Tiere
- **Fachhandelsbetriebe**, die den o.g. Anforderungen entsprechend sind **zulässig**.
- **Ausgeschlossen** gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:
 - Gewerbliche und handwerkliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die das Wohnen wesentlich stören
 - Tankstellen
 - Betriebe und bauliche Anlagen mit Umgang wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 62 WHG
- Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten wie etwa Spielhallen, Diskotheken, etc.) wird nicht **Bestandteil des Bebauungsplans**.
- Die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahrens (Art. 58 BayBO) wird für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben **ausgeschlossen**.
- Keine Wohnnutzung im GEe möglich

b. Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche (GR): 1.200m², bezogen allein auf die Errichtung von Gebäuden.
- Gewerbliche, befestigte Freiflächen (wie z.B. Abstellflächen, Hof-, Rangier- und Verkehrsflächen, offene/überdachte Lagerplätze etc.) werden als gewerbliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO eingeordnet und damit gemäß der

Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO behandelt.

- Höchstzulässige Grundfläche: Darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Durch Baugrenzen festgesetzter Bauraum: 2.000m²
- Grundstücksfläche gesamt: 5.000m²
- Max. zulässige traufseitige Wandhöhe (gemessen zw. Oberkante Gelände und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss): 9,00m
- Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse: Drei, davon das Dachgeschoss als Terrassengeschoss mit 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

c. Bauweise

Offene Bauweise

d. Bauliche Gestaltung

- Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln.
- Dacharten: Pult- oder Flachdächer
- Werbeanlagen: Nur im GEe und dort nur an der straßenzugewandten Ostseite zulässig. Selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen (auch Werbefahren) sind unzulässig.

e. Immissionsschutz

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK inklusiv Zusatzkontingente nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten, entsprechend dem Schallgutachten aus 2008. Für die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße“ vom 11.03.2009 festgesetzten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tages- und Nachtzeit um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	LEK in dB(A)		Zusatzkontingent für Richtungssektor B in dB(A)		Zusatzkontingent für Richtungssektor C in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GEe	54	0	10	0	10	0

- Demnach besteht für Gewerbebetriebe (gilt auch für technische Gebäudeanlagen) keine Nutzungsmöglichkeit in der Nachtzeit.

f. Solarnutzung

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Wärmeengewinnung) 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.

g. Verkehr und Erschließung

Die Gewerbeflächen werden ausnahmslos durch eine neue Zufahrt über die Münchener Straße (St 2089) erschlossen.

h. Parkmöglichkeiten

- Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist von der Art und dem Umfang der konkreten Gewerbenutzung abhängig. Ausreichende Möglichkeit für oberirdische Stellplätze ist vorhanden.
- Im GEE wird auch die Option eröffnet, eine Tiefgarage zu errichten. Eine entsprechende Baufläche ist über den Umfang der bestehenden Baufläche hinaus festzusetzen auf der gesamten Fläche des Baulandes (ausgenommen bleiben damit lediglich die Grünflächen).
- Hinsichtlich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze bestimmt der Bauherr, ob er diese Stellplätze im Rahmen der Festsetzungen oberirdisch oder unterirdisch errichtet. Es besteht keine Verpflichtung, oberirdische Stellplätze zu errichten – auch Besucherstellplätze können in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- Es gelten die Regelungen der örtlichen Stellplatzsatzung in der jeweiligen Fassung.

6. Kontakt Wirtschaftsförderung

Bei Interesse an einer Kontaktvermittlung zum Eigentümer oder weitergehenden Fragen wenden Sie sich bitte an:

Frau Julia Rainert
Rathausgasse 1/Raum K16
85567 Grafing bei München
Tel.: 08092/703-2117
E-Mail: julia.rainert@grafing.de