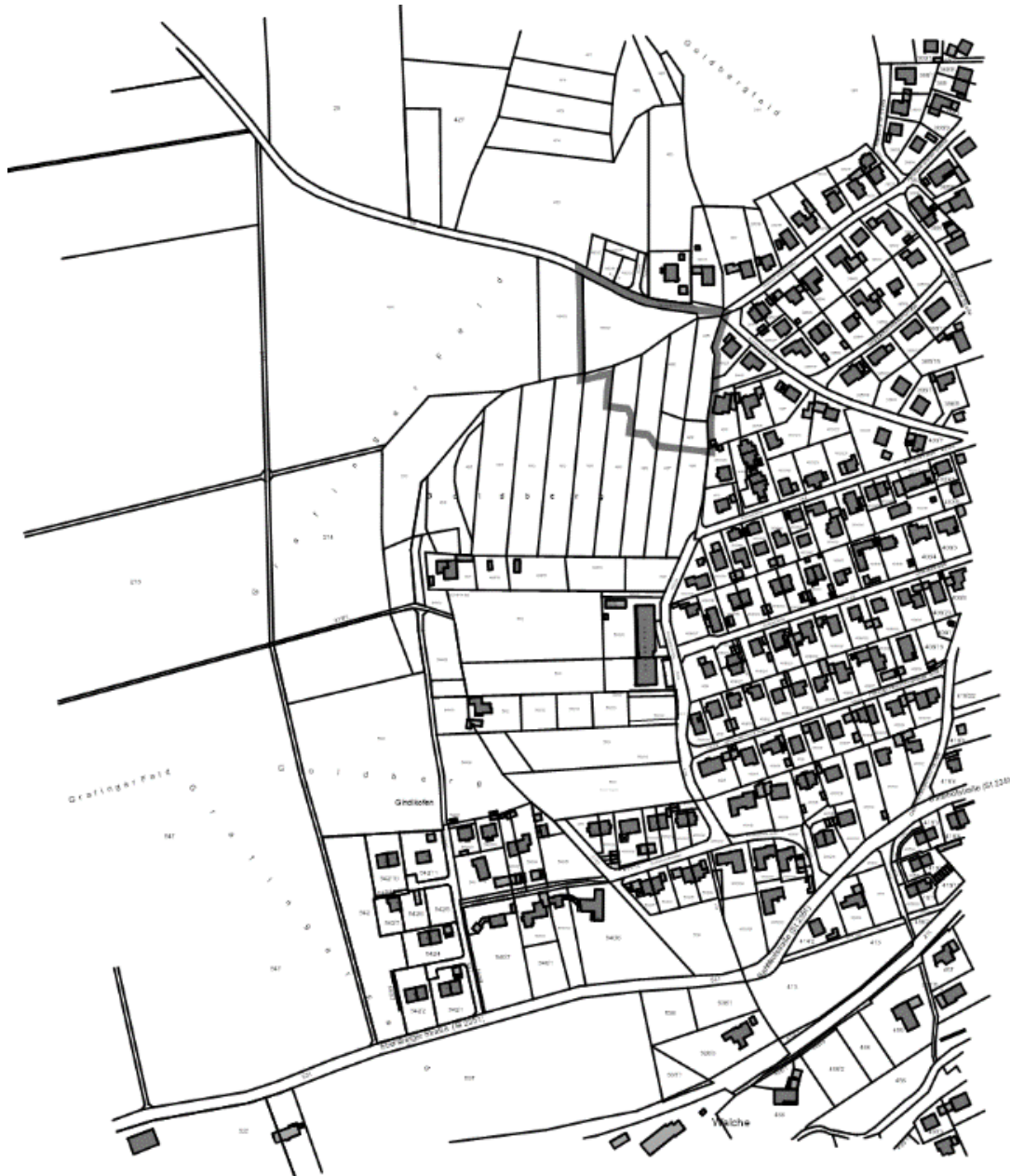


Stadt	<b>Grafring b. München</b> Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	<b>Südlich der Nettelkofener Straße</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Neudecker QS: Bazarganipour
Aktenzeichen	GRA 2-100
Plandatum	30.04.2024 (Entwurf)

## Satzung

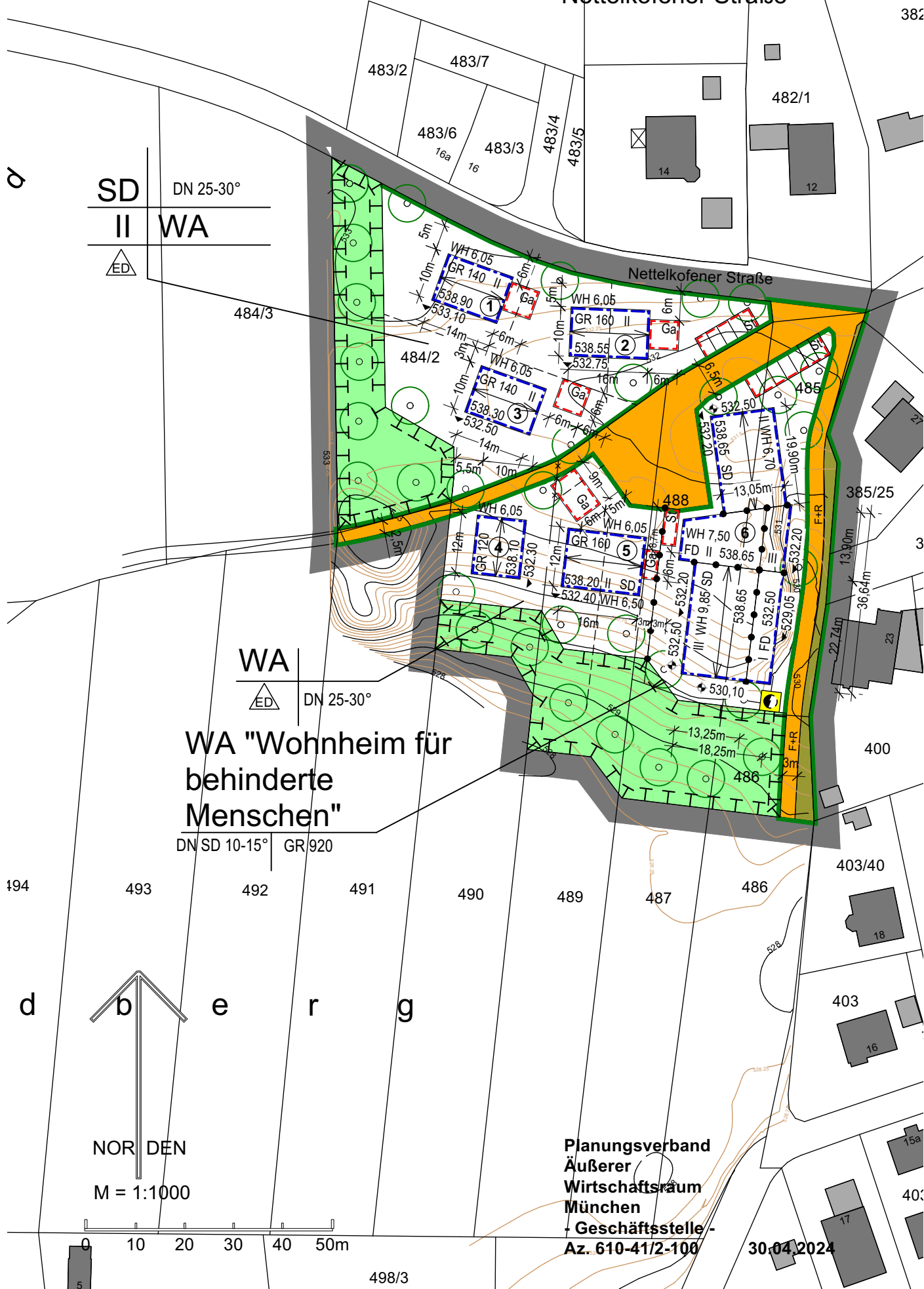
Die Gemeinde Grafring b. München erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.

# Stadt Grafing

## Bebauungsplan "Südlich der Nettelkofener Straße"



SD DN 25-30°  
II WA  
ED

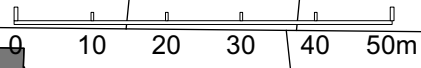
WA  
ED DN 25-30°

WA "Wohnheim für behinderte Menschen"  
DN SD 10-15° GR 920

194 493 492 491 490 489 487 486

d b e r g

NOR DEN  
M = 1:1000





Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
Geschäftsstelle  
Az. 610-41/2-100

30.04.2024

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Dachformen, Wandhöhen und Geschossigkeit

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.


Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (gebietsversorgende Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung (Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte) und Mobilfunkanlagen.


- 2.2 Auf der Baufläche Nr. 6. sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind (Wohnheim für behinderte Menschen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

### 3 Maß der baulichen Nutzung



- 3.1 **GR 210** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 qm
- 3.2 **II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden. Für den Bereich des Wohnheims für behinderte Menschen wird die Überschreitungsgrenze auf 20 v.H. reduziert.
- 3.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig; das gilt nicht für das Wohnheim für behinderte Menschen.

### 4 Höhe der Hauptgebäude

- 4.1  529.50 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 529.50m über NN. Geringfügige Abweichungen um 10 cm nach oben und unten können unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den sonstigen Belangen zugelassen werden.

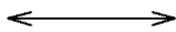
- 4.2            538,55            höchstzulässiger Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut über Normalnull oder oberer Wandabschluss, z. B. 538,55 m ü. NN. Geringfügige Abweichungen um 10 cm nach oben und unten können unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den sonstigen Belangen zugelassen werden
- 4.3            WH 5,80            Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen vom oben festgesetzten Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut und dem natürlichen oder künftigen Gelände.
- 4.4             529,45            Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für das Gelände am Gebäude, z.B. 529,45 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)). Geringfügige Abweichungen um 10 cm nach oben und unten können unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den sonstigen Belangen zugelassen werden.
- 4.5            Das Gelände ist so anzupassen, dass zu sämtlichen Gebäudeöffnungen ein Mindestabstand von 25 cm entsteht (Starkregenschutz). Die Keller sind in wasserdichter Bauweise auszuführen, ebenso Kelleröffnungen, Lichtschächte und Zugänge. Wohn- und Aufenthaltsräume im Keller sind unzulässig.

## 5            Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise



- 5.1                        Baugrenze
- 5.2                        Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3            Es wird die offene Bauweise festgesetzt, für das Wohnheim mit mehr als 50 m Länge wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (Bauraum 6).

## 6            Bauliche Gestaltung

- 6.1            Die Dachform wird als Satteldach (SD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Satteldächer sind mit mittigem First über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und / oder Sonnenkollektoren zur Wärmeenergiegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäuden errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung betrieben wird. Dachanlagen 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; aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig
- 6.1.1            **SD**            nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.2            **FD**            nur Flachdach zulässig

- 6.1.3  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 25° bis 30°. Beim Wohnheim für behinderte Menschen (Parzelle 6) beträgt die Dachneigung 10° bis 15° .
- 6.3 Der Dachüberstand ist auf maximal 0,7 m, an den Giebelseiten auf maximal 1,0 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.
- 6.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Ihre Breite darf max. 1,8 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Gauben dürfen nur in einer Reihe, auf gleicher Höhe errichtet werden. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.5 Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig. Doppelhäuser und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Dachneigung, Dachüberstand und Giebelbreite einheitlich zu gestalten.
- 6.6 Lichtgräben sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu 0,6 m im Anschlussbereich der Gebäude (Abstand 3 m) zulässig, darüber hinaus nur zur Anpassung an die festgesetzte Geländehöhe nach A 4.3. Geländeanpassungen sind nur durch Anböschung zulässig; Stützmauern sind unzulässig.

## 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen




- 7.1  Fläche für Garagen
- Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt.
- 7.2 Die Dächer der Garagen sind als Satteldach oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig
- 7.3  Fläche für offene Stellplätze
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.4 Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 20 cbm zugelassen werden. Im Bereich des Vorgartens, d. h. der Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie/Baugrenze bzw. der bis zur seitlichen Grundstückslinie verlängerten Gebäudeflucht, sind diese unzulässig.





## 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand, Mattenbespannung). Einfriedungen und Hecken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

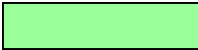

## 9 Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2.1  Fuß- und Radweg
- 9.3 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z. B. Stellplätze, Terrassen, Hauszugänge und Gartenwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

## 10 Flächen für Versorgungsanlagen

- 10.1  Flächen für Versorgungsanlagen:
- 10.1.1  Transformatorenstation

## 11 Grünordnung

- 11.1  private Grünfläche (Obstgarten/Ortsrandeingrünung)
- 11.2  zu pflanzender Baum

Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

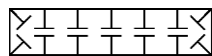
Es sind nur standortheimische Gehölze (siehe Pflanzliste) sowie Obstbäume zulässig.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm St.-Umf. 14-16  
 Obstbäume: Hochstamm St.-Umf. 12-14  
 Sträucher: versetzte Sträucher

- 11.3 Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.
- 11.4 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.
- 11.5 Stein und Schottergärten sind unzulässig.

## 12 Natur- und Artenschutz



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) artenreiche Obstwiese; Einsaat mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saatgut (70% Kräuter, 30% Gräser). Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 01.07. des Jahres mit Abfuhr des Mähgutes. Die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen aller Art ist unzulässig.

- 12.1 Pflanzliste
- 12.2 Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten festgesetzt:

Bäume 2. Wuchsklasse  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpnifolia*)  
 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)  
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
 Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* Rancho)  
 Obstbäume als Hochstamm, Standortgerechte und heimische Sorten

### Sträucher

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

und andere Wild- und Ziersträucher.



12.3 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen, beim Wohnheim für behinderte Menschen mindestens 6 Nisthilfen.

## 13 Ver- und Entsorgung

13.1 Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 14 Bemaßung

14.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 488 Flurstücksnummer, z.B. 488

4  Bauraumnummer, z.B. 6

5  bestehende Bebauung

6  geplante Bebauung

7  Höhenlinien in 0,25m - Schritten

8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

10 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

11 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

12 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

13 Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

14 Klima- und Heizgeräte

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 lärmarmere Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) 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 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 den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

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.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Stadt Grafing b. München, den .....

.....  
 Erster Bürgermeister Christian Bauer

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Internetveröffentlichung des vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom .....bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Grafing, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Christian Bauer

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grafing, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Christian Bauer