A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, der unterschiedlichen Bauweise und der unterschiedlichen Mindestgrundstücksgröße

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **WA1** Allgemeines Wohngebiet - WA -, z.B. WA1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ0,44 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO - GRZ - als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,44

3.2 GFZ0,22 zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO - GRZ - als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,22

3.3 WH_F 7,50 zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, hier WH_F 7,50

3.4 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

4.1 Baugrenze

4.2 A Abgrenzung einer Teilfläche mit Regelungen zu unterschiedlichen Nutzungen, hier Teilfläche A
Teilfläche A: nur Terrassen / Freisitzfläche zulässig

4.3 a abweichende Bauweise

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNORDNUNG

6.1 L / E Baum zu erhalten, L: Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), E: Esche (Fraxinus excelsior)

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 OK 538,70 FOK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016, z.B. OK 538,70 (ü.NHN)

7.2 Kennzeichnung von Außenwänden mit Überschreitung der Lärmsanierungswerte
von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts
von 54 dB(A) nachts

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. 96 Flurnummer
3. Gebäude, vorhanden, mit Hausnummer
4. festgesetztes Überschwemmungsgebiet
5. 7,50 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 7,50 (m)
6. KD537,90 OK Kanaldeckel, Bestand, z.B. KD 537,90 (m ü.NHN)
7. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-H für das Gebiet zwischen Merowinger-, Rochus-, Pasinger- und Würmstraße, der Nordgrenze des Bebauungsplans Nr. 19 im Bereich Flurstraße sowie der Bahnlinie München-Mittenwald i.d.F.v. 27.05.2008, am 20.04.2023 mit Rückwirkung zum 17.07.2008 bekannt gemacht

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft
Der Bebauungsplan Nr. 1 H-I ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan:
- Bebauungsplan Nr. 1 H für das Gebiet zwischen Merowinger-, Rochus-, Pasinger- und Würmstraße, der Nordgrenze des Bebauungsplans Nr. 19 im Bereich Flurstraße sowie der Bahnlinie München-Mittenwald, i.d.F.v. 27.05.2008, am 20.04.2023 mit Rückwirkung zum 17.07.2008 bekannt gemacht

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

1.2 Es ist je angefangener 120 m² Geschossfläche höchstens 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind Mobilfunksendeanlagen unzulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRUNDFLÄCHEN

3.1.1 Im WA 1 darf ausnahmsweise die zulässige GRZ gemäß Festsetzung A.3.1 bis zu einer GRZ von höchstens 0,75 durch Flächen gemäß Festsetzung A.4.2 - Terrassen/Freisitze - überschritten werden.

3.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 als Höchstmaß zulässig.

3.2 GESCHOSSFLÄCHEN

3.2.1 Ausschließlich für die Errichtung von Terrassengeschossen über dem 2. Vollgeschoss ist ein Zuschlag von 33% der zulässigen GFZ gemäß Festsetzung A.3.2 zulässig. Terrassengeschosse über dem zweiten Vollgeschoss sind mit flach geneigten Dächern bis zu 8° bezogen auf die Horizontale auszubilden und allseitig mindestens um 1,00 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

3.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE

3.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN gemäß Festsetzung A.7.2 festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.2.3 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A.3.3 darf für die Errichtung von Terrassengeschossen traufseitig um maximal 3,0 m überschritten werden.

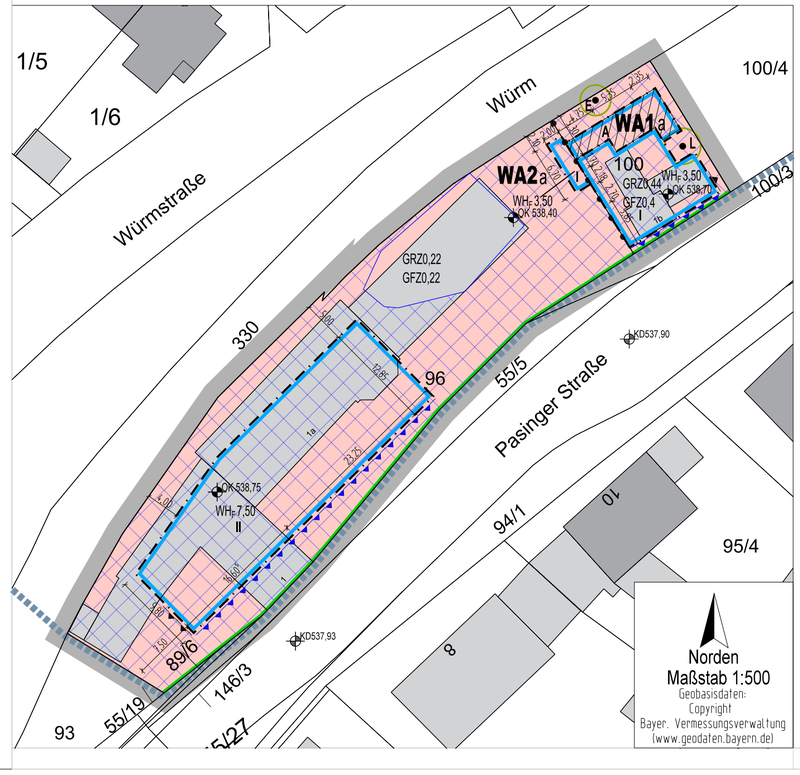
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt:
An die Grenze zwischen den Fl.Nrn 96 und 100 ist beidseitiger Grenzanbau zulässig.

5. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

5.1 Für das WA 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt.
Für das WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt.



5. GRÜNORDNUNG

5.1 Die gemäß Festsetzung A.6.1 zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.

5.2 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum 2. bis 3. Ordnung (mind. 7 m Endwuchshöhe) nachzuweisen.
Laubbäume: Hochstamm 3xv. Db. StU 16-18
Obstbäume: Hochstamm, 3xv. Db. StU 14-16
Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 3 m zulässig. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.3 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:
Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³ Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe): 24 - 36 m³
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe / Obstbäume): 20 - 24 m³

5.4 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

5.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

5.6 Flachdächer sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierbei sind mind. 75% der tatsächlichen Dachfläche zu begrünen. Energiegewinnungsmaßnahmen wie bspw. Photovoltaikanlagen können innerhalb und außerhalb der extensiven Dachflächenbegrünung vorgesehen werden und dürfen zu keiner Reduzierung des genannten Mindestanteils von 75% der Dachflächenbegrünung führen. Die Dachbegrünung ist in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm ohne Dachisolierung auszuführen.

6. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

6.1 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gräfelfing in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1 Alle geplanten Gebäude, insbesondere Untergeschosse, sind gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser zu sichern und wasserundurchlässig auszuführen. Öffnungen, wie z.,B. Lichtschächte, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder ausreichend hoch über der Geländeoberkante auszuführen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Eine optimierte Grundrissorientierung und oder bauliche Maßnahmen zur Lärmminderung (z. B. ein geschlossener Laubengang) sind bei Neubauten umzusetzen.

8.2 Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.
Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß R'w.ges erfüllen, welches nach der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln ist.
Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der ACCON GmbH aufgeführt (Bericht-Nr. ACB-1026-266151/02 vom 02.10.2026, siehe dort Abschnitt 7.3.2).

8.3 Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab nächtlichen Außenlärmpegeln größer 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafraum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.
Die Lärmbelastung ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der ACCON GmbH aufgeführt (Bericht-Nr. ACB-1026-266151/02 vom 02.10.2026, siehe dort Abschnitte 7.2.1 und 7.2.2).

8.4 Wohnungen mit Außenwohnbereichen sollen mindestens einen Außenwohnbereich besitzen, dessen Lärmbelastung 62 dB(A) nicht überschreitet. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Lärmminderung umzusetzen, z. B. in Form einer schallabschirmenden Verglasung oder Vergleichbarem.
Die Lärmbelastung ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der ACCON GmbH aufgeführt (Bericht-Nr. ACB-1026-266151/02 vom 02.10.2026, siehe dort Abschnitte 7.2.1 und 7.2.2).

8.5 Von den Sätzen (2) bis (4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Gräfelfing in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Auf die Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 1 H-I mit integrierter Grünordnung, Gemeinde Gräfelfing, Bericht-Nr. ACB-1026-266151/02, 02.10.2026, Accon GmbH, Greifenberg, wird hingewiesen.

3. Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" wird hingewiesen.
Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
Es wird darauf hingewiesen, dass zudem bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist.
Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" ausreichend hoch über der Geländeoberkante geplant werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Rampen ggf. in Verbindung mit mobilen Hochwasserschutzelementen, vorgesehen werden.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Für alle bauliche Maßnahmen sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Dabei ist nachzuweisen, dass
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und der Verlust von verloren gehendem Retentionsraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,
- bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- hochwasserangepasst gebaut wird.

Die hochwasserangepasste Bauweise soll bis auf ein Niveau von HHW +0,5 m erfolgen. Auf die besonderen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG wird hingewiesen. Danach ist es unter anderem verboten, die Erdoberfläche zu verändern, oder Mauern und Wälle quer zur Fließrichtung zu errichten.

4. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Gräfelfing gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.

5. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

7. Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

8. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

9. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Gräfelfing zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

10. Dem Bebauungsplan liegt keine Lagevermessung des Baumbestandes zu Grunde. Die Lage der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume wurde mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes bestimmt und vor Ort überprüft. Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

11. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

12. Flächenversiegelung:
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de(shoplink/lfw_was_00157.htm

13. Belange des besonderen Artenschutzes
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei Baumaßnahmen an Gebäuden und bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen und ein Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Insbesondere wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, in jedem Fall die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten und Bauarbeiten so auszuführen, dass Einzeltiere und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen. Hierzu ist es ggf. erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.
Insbesondere bei Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen wird im Vorfeld empfohlen, Expertengutachten durchzuführen, um auszuschließen, dass Höhlen oder Brutstätten von Fledermäusen oder Hautflüglern betroffen sind. Je nach Situation können auch CEF-Maßnahmen erforderlich sein.
Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden. Es wird empfohlen, Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen, flaches Schutzglas zu verwenden, Streulicht zu vermeiden, nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin (LEDs ohne Blauanteile) und möglichst geringer Leuchtintensität zu verwenden sowie durch Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme die Lichtverschmutzung weiter zu reduzieren. Leuchtmittel sollten nicht aus der Lampe herausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Himmels- und Fassadenstrahler gemäß Art. 11 a BayNatSchG und Art 9 BayImSchG verboten sind.
Hinsichtlich des Vogelschutzes sollten zur Minimierung des Kollisionsrisikos reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen verwendet werden. Informationen dazu können eingeholt werden: http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm.

14. Luftwärmepumpen
Es ist bei Verwendung und Errichtung von Luftwärmepumpen zu beachten, dass der ins Freie abgestrahlte immissionswirksame Schallleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Auf einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze ist zu achten.

15. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag).
Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen.
Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, in Sorten
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Malus spec. - Zier-Apfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus serrulata - Nelken-Kirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata "Rancho" - Stadt-Linde

Sträucher

Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Deutzia magnifica - Deutzie
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hydrangea arborescens - Ball-Hortensie, in Sorten
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Rosa spec. - Rosen
Spirea spec. - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum lantana - Schneeball
Malus spec. - Zier-Apfel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing hat in der Sitzung vom 24.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für die den Bebauungsplans Nr. 1 H-I gefasst. Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. wurde von bis im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Gräfelfing hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 1 H-I in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt: Gräfelfing, den .....
.....
Erster Bürgermeister Peter Köstler

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans Nr. 1 H-I i.d.F.v. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gräfelfing, den .....
.....
Erster Bürgermeister Peter Köstler

Gemeinde G R Ä F E L F I N G

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 1 H - I
mit integrierter Grünordnung
Bebauungsplan Nr. 1 H für das Gebiet zwischen Merowinger-, Rochus-, Pasinger- und Würmstraße, der Nordgrenze des Bebauungsplans Nr. 19 im Bereich Flurstraße sowie der Bahnlinie München-Mittenwald umfassend die Grundstücke Fl.Nrn 96, 100

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Plandatum: 17.07.2026, ergänzt 20.10.2026

Die GEMEINDE GRÄFELFING

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Plangeber:
Gemeinde Gräfelfing
vertr. durch
Erster Bürgermeister Peter Köstler
Ruffiniallee 2
82166 Gräfelfing

Bearbeitung:
STADTPLANUNG ARCHITEKTUR
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen