

Gemeinde Grafrath

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Amperterrasse West“ – 1. Änderung



Satzung

Planverfasser

Architekturbüro Wild

Thomas Wild

Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK

Bahnhofstraße 58a

82269 Geltendorf

WILD::
tw-architekt.de

Naturschutz / Umweltbelange

Landschaftsarchitekturbüro Lohde

Martin Lohde

Landschaftsarchitekt ByAK

Leonhardsplatz 1

82256 Fürstenfeldbruck



LOHDE
LANDSCHAFT

Daten

Entwurf vom 30.07.2026

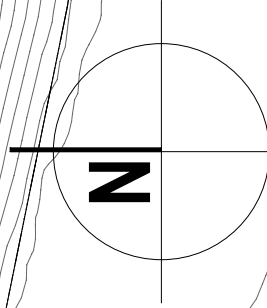
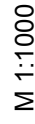
Endfassung vom

Gemeinde Grafrath, Bebauungsplan „Amperterrasse West“ mit integrierter Grünordnung – 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1:1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen	6
5.	Bauliche Gestaltung	6
6.	Verkehrsflächen	8
7.	Ver- und Entsorgung	8
8.	Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen	9
9.	Einfriedungen und Sichtschutz	10
10.	Grünordnung und Artenschutz	11
11.	Immissionsschutz	15
12.	Sonstige Festsetzungen	15
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	16
2.	Textliche Hinweise	16
2.1	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen	16
2.2	Schneelast	16
2.3	Hydrologie	17
2.4	Ver- und Entsorgung	17
2.5	Grünordnung	17
2.6	Immissionsschutz	18
2.7	Feuerwehr	18
2.8	Altlasten - Kampfmittel	18
2.9	Geländeauffüllung	19
2.10	Denkmalschutz	19
	Kartengrundlage, Unterschriften	19
D.	Verfahrensvermerke	20

30.07.2026



Gemeinde Grafrath, Bebauungsplan „Amperterrasse West“ mit integrierter Grünordnung – 1. Änderung

Satzungspräambel

Die Gemeinde Grafrath erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. I S. 192), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt **oder ergänzt** innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen etwaiger früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

Zur besseren Übersichtlichkeit wird im Folgenden die vollständige Fassung der Satzung des bestehenden Bebauungsplans „Amperterrasse West“ einschließlich der geänderten, gekürzten oder ergänzten Stellen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans als geänderte Gesamtfassung wiedergegeben. Die Änderungen durch den Planverfasser sind blau, die Änderung der **Naturschutz- und Umweltbelange grün** markiert.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 141/6, 145, 146, 146/2, 149 und 149/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 212 und 212/17 der Gemeinde Grafrath, Landkreis Fürstentum Fürstentum. **Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst innerhalb ihres gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 149/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 146 und 149.**

- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

- 1.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gesamter Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB).

- 1.4  Grenze entfallene Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2



Mobilitätsstation
als eingeschossiges Gebäude mit Lade- und Parkfunktion für
Elektromobilität und Carsharing (E-Auto- und E-Bikestation, Car-
sharing)

2.3 Nicht zulässig sind die unter § 4 (3) BauNVO Nr. 1, 4 und 5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen für fossile Treibstoffe).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der auf den Bau-
raum bezogenen max. zulässigen Grundfläche (GR), der Wandhöhe (WH) und Angaben
zur Dachgestaltung - Dachform, Dachneigung und max. Firsthöhe (FH) - festgesetzt.

3.2 Grundflächen

3.2.1 **GR 170** Die max. zulässige Grundfläche je Bauraum ist in der Planzeich-
nung angegeben, z.B. 170 m². Darüber hinaus sind gem. § 16 (6)
BauNVO Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer sowie
Zuwegungen bis zu 30 % der jeweils festgesetzten GR zulässig.

3.2.2 Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen
und Vordächern sowie Zuwegungen darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen
von Carports und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14
BauNVO
- bei Baugrundstücken bis 300 m² bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60,
- bei Baugrundstücken bis 400 m² bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 sowie
- bei Baugrundstücken über 400 m² bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45
überschritten werden.

3.2.3 Die zulässige Grundfläche zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen
und Vordächern sowie Zuwegungen darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen
von Tiefgaragen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in
Abhängigkeit des Erfordernisses des Stellplatznachweises bis zu einer Grundflächenzahl
(GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3.2.4 Die Flächen von Wegen, Stellplätzen sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen, [Sammel-Stell-
plätzen](#) und Carports sowie Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind auf
ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.3 Wandhöhe

3.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt, wenn nicht anders festgesetzt, 6,50 m. Inner-
halb der durch das Planzeichen Ziffer 4.1.2 gekennzeichneten Bauräume „ED“ ist eine
Wandhöhe von 6,50 m zwingend festgesetzt.

3.3.2 **WH 3,5** Abweichend festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 3,5 m.

3.3.3 Bezugshöhe für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung der
inneren Quartierserschließung am jeweiligen Grundstück. Die Wandhöhe ist traufseitig am
Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen
Abschluss der Wand zu messen.
Aufgrund der Geländesituation bei den Grundstücken D10 / D11 und D12 / D13 (abfal-
lende Hangsituation ab Mitte der Bauräume) sind für die straßenabgewandten seitlichen
und rückwärtigen Fassaden abweichende, größere Wandhöhen zulässig.

- 3.3.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf zwischen 15 cm und 50 cm über der Bezugshöhe liegen.
- 3.3.5 Die Wandhöhe für Carports, Tiefgaragenzufahrten sowie Nebengebäude wird einheitlich auf max. 3 m Höhe festgesetzt.

3.4 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m über der Bezugshöhe, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppe. Als geringfügig gelten Geländeänderungen im Verhältnis Länge: Höhe von 10 : 1 bis zu einer maximalen Länge von 3 m. Veränderungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Bauweise

- 4.1.1  Nur Einzelhaus zulässig

- 4.1.2  Nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

4.2 Baulinien, Baugrenzen

- 4.2.1  Baulinie

- 4.2.2  Baugrenze

4.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird bestimmt durch die Wandhöhe (B 3.3) i.v. mit Baulinien (B 4.2.1) und Baugrenzen (B 4.2.2). Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Grafrath vom 27.01.2021 findet im Planungsumgriff keine Anwendung.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

- 5.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen sowie fassadenintegrierten Solaranlagen gem. B 5.1.2, unzulässig.

- 5.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sowie aneinander gebaute Carports sind eine gestalterische Einheit. Sie sind in ihrer Farbigkeit, Materialität und Formensprache einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen sowie profil- und höhengleich herzustellen.

Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig, sofern keine verunstaltende Wirkung von den betroffenen Fassaden ausgeht. Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung B 5.1.4 keine Anwendung.

- 5.1.3 Carports sind offen, d.h. ohne abschließende Wände oder Einhausungen zu gestalten. Seitliche Trennwände zu den angrenzenden Carports des Nachbargrundstücks sind zulässig. Auf Parzelle B4.2 ist ein 3-seitig geschlossener Carport zulässig.

- 5.1.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 3,0 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Fassadenbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

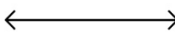
Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen sowie Außenwände bzw. Außenwand-Konstruktionen von Tiefgaragenzufahrtsgebäuden und Carports.

5.2 Dächer

- 5.2.1 Dachform
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO werden für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Abwalmungen, Abschleppungen und pultartige Staffelungen sind unzulässig. Für Anbauten werden Pultdächer festgesetzt.

- 5.2.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptbaukörper beträgt 35° bis 40°, für Anbauten bis 20°, wenn nicht anders festgesetzt.

- 5.2.3 Dachüberstände sind allseitig bis maximal 50 cm zulässig, bei Gauben bis maximal 20 cm.

- 5.2.4  Vorgeschriebene Firstrichtung
Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung des Hauptbaukörpers verlaufen. Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb eines Bauraums sind als ein Gebäude zu betrachten.

- 5.2.5 Als Dachdeckung sind nur harte Bedachungen in Grau-, Braun- oder Rottönen, handwerkliche Metaldachdeckungen sowie Gründächer zulässig. Grundwasser gefährdende Materialien sind ausgeschlossen.

- 5.2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis jeweils 1,5 m² pro Fenster zulässig und geordnet anzuordnen.

- 5.2.7 Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik)
Solaranlagen sind in der Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in Neigung des Hauptdaches zulässig (Abstand Oberseite Kollektor zur Dachhaut max. 30 cm). Die Solaranlagen sind vorzugsweise auf den nach Süden bzw. Westen ausgerichteten Dachflächen anzubringen, auf diesen Dachflächen sind Dachgauben unzulässig.

- 5.2.8 Dachgauben
Je Einzelhaus (Einfamilienhaus) sind max. zwei Gauben, je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit eine und jeweils nur auf einer Gebäude- bzw. Dachseite zulässig (vorzugsweise Nord- bzw. Ostausrichtung der Dachfläche). Die Breite der Gaube darf max. 1,50 m betragen. Ihr höchster Punkt muss mind. 1,0 m unter dem Gebäudefirst liegen. Der Abstand der Gauben zur Giebelfassade muss mind. 2,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1,50 m. Es sind nur Gauben mit Pultdach zulässig.

- 5.2.9 Sonstige Dachaufbauten
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.

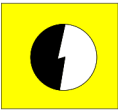
- 5.2.10 Dächer von Carports, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen
Dachflächen von Carports und Tiefgaragenzufahrten (B 8.1.4 und B 8.1.5) sowie von Nebenanlagen (B 8.3) sind als Flach- bzw. flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen für technisch notwendige Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Dabei ist die Dachbegrünung mindestens als extensive Dachbegrünung auszuführen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Brandschutzbestimmungen sind zu beachten.
- 5.2.11 Die Überdeckung von Tiefgaragen (B 8.1.5) außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen ist mit mind. 0,6 m hohem und durchwurzelbarem Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich von Baumstandorten auf Tiefgaragen ist eine zusätzliche Überhöhung von mind. 0,3 m Bodenaufbau herzustellen. Die Überhöhung im Bereich der Baumscheibe hat in einem Durchmesser von mind. 5 m zu erfolgen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 6.4  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.5  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 6.6  Befestigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Schotterrasenstreifen als Sicherheits- und Ausweichstreifen für Fuß- und Fahrverkehr.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

- 7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
- 7.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.
- 7.1.3  Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier: Fläche für Elektrizität / Transformatorenstation
- 7.1.4  Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier: Fläche für Erneuerbare Energien, zulässig innerhalb der Umgrenzung gem. B 2.2 i.V.m. B 4.2.2 (Mobilitätsstation)

7.1.5

NN (entfällt)

7.1.6 Mobilfunkanlagen sind unzulässig gem. § 1 (6) und (9) und § 14 (2) Satz 2 BauNVO.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Entwässerung

Schmutzwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

7.2.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Hierzu sind innerhalb der Grundstücke entsprechende Versickerungsanlagen einzurichten. Sofern technisch und räumlich möglich, erfolgt diese Versickerung durch die belebte Bodenzone.

Die genaue Art und Dimensionierung der notwendigen Versickerungseinrichtungen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der einzelnen Bauvorhaben.

Es muss vorab jedoch nachgewiesen werden, dass entsprechende Flächen für die Versickerung und gegebenenfalls zur Speicherung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorhanden sind.

Siehe auch unter Hinweise 2.3.2

7.2.3 Gemeinschaftliche Versickerungsanlagen

Die Anlage von gemeinschaftlichen Anlagen zur Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell möglich. Hierzu sind eine gemeinschaftliche Absprache und Regelung der jeweiligen Nutzer erforderlich.

7.2.4 Entwässerung auf öffentlichen Flächen

Für die Sicherstellung der Entwässerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Versickerungsmulden, Pflasterrinnen, versickerungsfähige Beläge und soweit technisch erforderlich Rigolen entsprechend der Vorgaben der genehmigten Entwässerungsplanung zu errichten. Für Starkregenereignisse dient insbesondere der Bereich des Angers als Überlauf- / Sammel- und Retentionsfläche (B 10.1.8).

7.2.5 Wartung der Entwässerungsanlagen

Die Grundstückseigentümer haben darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die Sickeranlagen gelangen. Sollte dies doch einmal geschehen, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Erdreiches und des Grundwassers sofort in die Wege zu leiten.

Mulden und Rinnen sind von eingeschwemmten Abfällen gelegentlich zu reinigen. Ein stärkerer Bewuchs der Mulden ist zu verhindern. Verschlammungen in den Mulden sind zu beseitigen. Auskolkungen in Zulaufbereichen zu Mulden werden durch konstruktive Maßnahmen wie z.B. Steinsätze vermieden. Eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen sollte mindestens einmal jährlich stattfinden.

8. Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

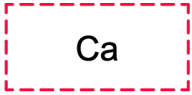
8.1 Lage und Anzahl der Stellplätze

8.1.1 Carports, Tiefgaragen, [Sammel-Stellplätze](#) und Stellplätze sind innerhalb der Bauräume sowie außerhalb der Bauräume in den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

8.1.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Anzahl, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und besondere Anforderungen an baulich Anlagen für Garagen / Carports“ der Gemeinde Grafrath i.d.F. vom 17.12.2007 zu ermitteln.

Abweichend von § 3 Absatz 1 Ziffer 1.1 der o.g. Satzung ist für Einfamilienhäuser und

Doppelhaushälften (je Wohneinheit) die Anordnung eines erforderlichen 3. Stellplatzes in der Vorfläche (Stauraum) von Carports zulässig, für die Parzellen D10 bis D13 sind bei Doppelhäusern max. 2 Stellplätze pro Einheit zulässig.

- | | | |
|-------|---|---|
| 8.1.3 |  | Fläche für offene Stellplätze |
| 8.1.4 |  | Fläche für Carports |
| 8.1.5 |  | Fläche für Tiefgarage |
| 8.1.6 |  | Fläche für offene Sammel-Stellplätze als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |

8.2 Vorgartenzone



Fläche für Vorgartenzone, in der erforderliche Stellplätze sowie Vorflächen (Stauraum) für Carports zulässig sind.

Die Vorgartenzone ist von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Mülleinhausungen, Klingel- und Hausanschlusskästen. Außer erforderlichen Stellplätzen und Vorflächen für Carports sowie Hauszuwegungen ist die Vorgartenzone eine private Grünfläche und mit einer belebten Oberfläche (Rasen/ Wiese / Beete / Pflanzungen) zu begrünen. Hierbei werden Traustreifen nicht mitberechnet.

8.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

- 8.3.1 Müllsammelstellen und Flächen für Abfallbehälter sind einzuhausen und zu begrünen. Stellflächen für Mülltonnen im straßennahen Bereich sind in die Einfriedung zu integrieren, so dass die Einfriedung straßenseitig durchläuft.
- 8.3.2 In Bauräumen können Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO errichtet werden. In den Vorgartenzonen (B 8.2) sind Nebenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist eine Nebenanlage als Gartenhäuschen o.ä. pro Gartengrundstück / Parzelle zulässig. Von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sowie zum Rand des Geltungsbereichs ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf max. 9,0 m² betragen. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen. Für das Grundstück C1 sind außerhalb der Bauräume Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 60,0 m² zulässig.

9. Einfriedungen und Sichtschutz

9.1 Einfriedungen

- 9.1.1 Die Einfriedung von Carports, deren Vorflächen (Stauraum) und von Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Rückseitige Einfriedungen der Carportflächen von 1,0- 1,2 m Höhe sind zulässig.
- 9.1.2 Einfriedungen sind ohne Sockel und zu max. 75 % geschlossen herzustellen, d.h. die Sichtfläche des Zauns soll zu mind. 25% durchsichtig sein, um eine wandartige Wirkung der Einfriedung zu vermeiden. An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holz-Staketenzäune / Holzzäune mit senkrech-

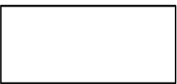
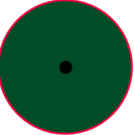
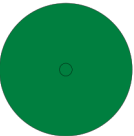
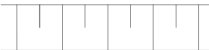
ter Lattung zwischen 1,0 m bis 1,2 m Höhe zulässig. Einfriedungen zur Straßenbegrenzungslinie Planzeichen B 6.1 müssen 30 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. In den übrigen Bereichen sind auch Maschendraht- und Metallstabgitterzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Diese sind mit vorwiegend heimischen Sträuchern und Hecken zu hinterpflanzen. Hecken- und Gehölzstreifen gemäß B 10.2.5 sind ebenfalls als Einfriedung zulässig.
Die Einfriedungen sind mit 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszustatten.

9.2 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände und Spaliere sind ausschließlich auf der Gartenseite (Haupt-Terrassenseite) im direkten Anschluss an das Hauptgebäude zulässig. Die Maße dürfen 2,0 m x 3,0 m (Höhe x Länge) nicht überschreiten. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen.

10. Grünordnung und Artenschutz

10.1 Planzeichen

- | | | |
|--------|---|---|
| 10.1.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 10.1.2 |  | Private Grünfläche |
| 10.1.3 |  | Baum Bestand, zu erhalten |
| 10.1.4 |  | Baum Bestand, Erhalt soweit möglich |
| 10.1.5 |  | Baum I. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
Gemäß Artenliste B 10.2.2 |
| 10.1.6 |  | Baum II. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
Gemäß Artenliste B 10.2.3 |
| 10.1.7 |  | Baum III. Ordnung, neu zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
Gemäß Artenliste B 10.2.3 |
| 10.1.8 |  | Böschung / Umgrenzung für Fläche für Retention / Versickerung |
| 10.1.9 |  | Spielplatz |

10.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

- 10.2.1 Die festgesetzten Begrünungen und Pflanzungen sind zu pflegen, vor Beschädigung zu schützen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im privaten Bereich sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Eine Auswahl bietet Anlage 1. Für die Herstellung einer dem Straßenraum zugewandten Einfriedung aus Heckenpflanzen, die Hinterpflanzung von Einfriedungen sowie **Sträucher**pflanzungen im öffentlichen Bereich sind ausschließlich Pflanzen gemäß B 10.2.5 zu verwenden.

Die im Plan-Teil festgesetzten **Baumpflanzungen** sowie Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und als Straßenbäume sind ausschließlich mit Arten aus der Liste der gemäß B 10.2.2, 10.2.3 und B 10.2.4 auszuführen. Eine Durchmischung verschiedener Arten im öffentlichen Bereich ist anzustreben.

Bei den festgesetzten Bäumen und Heckenpflanzen als Einfriedung sind mindestens die vorgegebenen Pflanzqualitäten als Mindestqualitäten zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm mit Ballen

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm, mit Ballen

Bäume 3. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs

Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Die Mindestgröße eines Baumstandorts wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Wo möglich sind die Standorte so auszubilden, dass die Bäume in die angrenzenden Grünflächen wurzeln können.

- 10.2.2 Artenliste für gem. B.10.1.5 zu pflanzende Bäume
Bäume I. Ordnung, Großbäume Höhe 20-40 m

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Fagus sylvatica- Rot-Buche

Tilia platyphyllos - Sommer.-Linde

Tilia cordata- Winter-Linde

Tilia europea 'Pallida' - Kaiser- Linde

Quercus cerris – Zerr-Eiche (Klima-Baum, nicht heimisch)

Quercus petraea- Trauben- Eiche

Quercus robur- Stiel-Eiche

Salix alba- Silber- Weide

Ulmus minor- Feld-Ulme

Ulmus laevis- Flatter-Ulme

Larix decidua - Europäische Lärche

Pinus nigra – Schwarz-Kiefer

Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer

- 10.2.3 Artenliste für gem. B.10.1.6 zu pflanzende Bäume
Bäume II. Ordnung, Mittelhochgroße Bäume Höhe 12/15-20 m

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer campestre- Feldahorn / Maßholder

Carpinus betulus -Hainbuche
 Corylus colurna- Baum-Hasel
 Fraxinus ornus- Blumen-Esche/Manna- Esche (Klima-Baum, nicht heimisch)
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Sorbus domestica- Speierling
 Sorbus aucuparia- Eberesche
 Sorbus torminalis- Elsbeere
 Prunus avium- Vogel-Kirsche
 Prunus padus- Traubenkirsche

10.2.4 Artenliste für gem. B.10.1.7 zu pflanzende Bäume
 Bäume III. Ordnung, Kleinbäume Höhe 7-12/15 m

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
 Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus lavalleyi- Apfeldorn (Klima- Baum, nicht heimisch)
 Crataegus monogyna – Weißdorn
 Magnolia kobus- Kobus-Magnolie (Klima- Baum, nicht heimisch)
 Malus sylvestris- Holzapfel
 Prunus spinosa- Schlehe/Schwarzdorn
 Mespilus germanica—Echte Mispel
 Taxus baccata - Eibe

Zu Bäume III. Ordnung und für Ortsrandeingrünung Süd:
 Obstbäume als Hochstamm

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
 Malus spec.- Apfelbaum in Sorten
 Pyrus spec.- Birnbaum in Sorten
 Prunus domestica - Pflaumen/Zwetschgen in Sorten

10.2.5 Artenliste für standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten für Heckenpflanzungen

a) Geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
 Acer campestre - Feldahorn (heimisch)
 Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
 Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)
 Fagus sylvatica - Rotbuche (heimisch)
 Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)
 Taxus baccata - Eibe (heimisch)
 Hibiscus syriacus – Strauchheibisch (blühende Hecke, bienenfreundlich)
 Photinia x fraseri – Glanzmispeln
 Amelanchier spec.– Kleinwüchsige Felsenbirnen (Insekten- und Vogelfutterpflanze)
 Ligustrum vulgare – Liguster (Bienen- und Vogelweide)

b) Freiwachsende Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name
 Acer campestre - Feldahorn (heimisch)
 Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
 Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
 Cornus mas - Kornelkirsche (heimisch)
 Corylus avellana - Hasel (heimisch)
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)
 Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (heimisch)
 Prunus spinosa - Schlehe (heimisch)
 Rosa spec, z.B. canina - Strauchrosen
 Salix in Sorten, vor allem aurita und cinerea - Weiden (heimisch, 1a-Pollen- und Nektarweide)
 Viburnum opulus und lantana - Schneeball (heimisch)
 Sambucus racemosa – Hirschholunder
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum
 Ribes alpinum- Alpen- Johannisbeere
 Berberis vulgaris – Berberitze, Gemeiner Sauerdorn
 Cytisus scoparius – Besenginster (warme Standorte)
 Ligustrum vulgare – Liguster

10.2.6 Folgende Gehölzarten sind keine standortgerechten oder vorwiegend heimische Gehölzarten und sollen nicht gepflanzt werden:

- Thuja spec.- Thujenartige Gewächse
- Cupressus spec. – Zypressenartige Gewächse
- Fargesia spec.- Bambusartige Gewächse
- Prunus laurocerasus - Kirschlorbeer

Dies gilt ausschließlich für Heckenpflanzungen als oder hinter Einfriedungen.

Weiterhin sind als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen kugelartige und Trauer-Wuchsformen, Ziergehölze (z.B. Forsythien, Kolkwitizien, Weigelien, Cotoneaster spec. und Rosa rugosa), kleinkronige Sorten von Ahornen, Kugelrobinien und andere kleinwüchsige Sorten unzulässig.

10.3 Freiflächen

10.3.1 Baugrundstück

Die Baugrundstücke sind außerhalb der bebauten Flächen gem. Art. 7 BayBO zu begrünen und zu bepflanzen. Private Freiflächen sind bis auf erforderliche Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche, Stellplätze als Grünflächen anzulegen und mit einer belebten Oberfläche (Rasen/ Wiese / Beete / Pflanzungen) zu begrünen. Hierbei werden Traustreifen nicht mitberechnet.

Pro angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

10.3.2 Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10.4 Fertigstellung Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffs sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

10.5 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

10.5.1 Obstbaumpflanzungen entlang südlichem Plangebietsrand

Für die Grundstücke A3, A2, D9, A1.2, A1.1, D8, D7, D6, D5, D4, D3, D2, D1 wird jeweils die Pflanzung eines Obstbaums als Hochstamm laut Auflistung unter B 10.2.4 im südlichen Bereich des Grundstücks entlang des angrenzenden Höhenwegs festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen einzuhaltenen Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze sind dabei zu berücksichtigen.

11. Immissionsschutz

11.1 Verkehrsgeräusche

1. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Mauerner Straße (FFB 6) sind in den Bauräumen B4.1, B4.2, C1.1 und C1.2 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222414 / 8 vom 07.03.2025 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den Bauräumen dargestellt.

2. In den Bauräumen B4.1, B4.2, C1.1 und C1.2 ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für alle Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird. Die nächtlichen Beurteilungspegel sind in der o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sind die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den straßenzugewandten Nordostfassaden mit der höchsten Geräuschbelastung zu situieren.

11.2 Gemeinschafts-Stellplätze

Für die [Stellplatzanlage](#) mit ca. 25 Stellplätzen sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

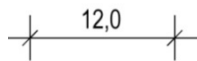
- Die Fahrgasse [der Sammel-Stellplätze](#) ist zu asphaltieren bzw. mit einem akustisch gleichwertigen Belag zu versehen.

Sofern von den genannten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verträglichkeit in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.

11.3 NN (entfällt)

12. Sonstige Festsetzungen

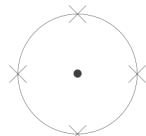
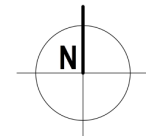
12.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- | | | |
|------|--|---|
| 1.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 1.2 |  | Aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 1.3 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 1.4 | D8 | Vorgeschlagene Parzellierungsnummer, hier z.B. D8 |
| 1.5 | 146 | Flurnummer, z.B. 146 |
| 1.6 |  | Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter ü NN |
| 1.7 |  555.00 | Höhenkote mit Höhenangabe
Neue Höhenkote innerhalb des Umgriffs, hier z.B. 555,00 m ü NN |
| 1.8 |  | Bestehendes Gebäude (Haupt- oder Nebengebäude) |
| 1.9 |  | Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude) |
| 1.10 |  | Vorgeschlagener Baukörper (Garage, Nebengebäude) |
| 1.11 |  | Baum Bestand, stark geschädigt, abgängig, zu entfernen |
| 1.12 |  | Nordpfeil |

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Anzahl, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und besondere Anforderungen an baulich Anlagen für Garagen / Carports“ der Gemeinde Grafrath i.d.F. vom 17.12.2007

2.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von ca. 520,50 m üNN anzusetzen.

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser

Gemäß Baugrunderkundungsbericht von Blasy Mader GmbH vom 09.02.2022 wurde bis zur jeweiligen Endteufe weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Nach Aufschlussbohrungen im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes fließt das Grundwasser bei einem Mittelwasserstand von rund 533 m üNN. Damit liegt ein großer Grundwasserflurabstand von über 15 m vor. Der Planungsumgriff befindet sich außerhalb von verzeichneten Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen.

2.3.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Eine Versickerung über verunreinigten Untergrund (Altlasten) ist nicht erlaubt, ebenso nicht die Anwendung der NWFreiV, es ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen (Altlastenverdachtsfläche auf Flurnummern 149 und 149/2).

2.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

Im öffentlichen Straßenraum soll anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit zur Bewässerung der Bäume und Bepflanzung im öffentlichen Raum genutzt werden.

2.3.4 Starkregenereignisse

Zur Vermeidung oder Verringerung durch Wasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen. Empfohlen werden beispielsweise die Errichtung von Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten, das Ermitteln und Freihalten von Fließwegen bei Sturzfluten sowie das Vorsehen von zentralen Sicker- oder Retentionsflächen.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe Teil B Ziffer 7.2.2 und 7.2.3).

2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstentfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

2.5 Grünordnung

Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 Schalltechnisches Gutachten (Verkehrsgeräusche)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden im Wesentlichen nur an den schallzugewandten Fassaden der Parzellen B4.1, B4.2, C1.1 und C1.2 überschritten. Hier werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) überschritten, welche ein Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen sind. Die erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz für o.g. Fassaden sind unter Ziffer B 11.1 festgesetzt.

2.6.2 Gutachterliche Stellungnahme (Geruchsgutachten)

Die einwirkenden Geruchsemissionen aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung) südwestlich und aus dem Pferdehof westlich des Umgriffs auf das geplante Wohngebiet wurden in der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 221032-FR vom 04.09.2024 von iMA Richter & Röckle untersucht. Dabei wurde für das Mistlager aus der Pferdehaltung auf Fl.-Nr. 108 von einer geschlossenen Einhausung ausgegangen, die vor Errichtung des ersten Wohngebäudes zu fertigzustellen ist.

Der Immissionswert der TA Luft (2021) für Wohn- / Mischgebiete von 10 % wird in fast allen Bauräumen unterschritten; in den Bauräumen A3 und A4 liegt der Wert aufgrund der Nähe zum Pferdehof geringfügig darüber, liegt jedoch unterhalb der in Übergangsbereichen möglichen 15%-igen Überschreitung.

Von den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Pferdehaltung können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidbare Emissionen ausgehen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6.00 Uhr morgens wie auch nach 22.00 Uhr abends zu rechnen.

2.7 Feuerwehr

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichttraumprofil) und Länge benutzbar sein. Falls zur Rettung von Personen zum Anleiten bestimmte Fenster und Stellen mit einer Oberkante Brüstung von mehr als maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

2.8 Altlasten - Kampfmittel

2.8.1 Altlasten

Für das geplante Wohngebiet liegen keine Erkenntnisse bzgl. Altlastenfläche vor. Gemäß Altlastenkataster befindet sich auf Flurnummer 149 und 149/2 ([Sammel-Stellplätze](#), Verkehrsfläche) eine Altlastenverdachtsfläche 09.05 (ehem. Hausmülldeponie). Bei einem Bauantrag in diesem Bereich ist der Sachbereich 24-1, Staatl. Abfallrecht / Bodenschutz zu beteiligen; bei bzw. vor Bauarbeiten sind Bodenproben zu entnehmen und die tatsächlichen Verhältnisse bei der Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

2.8.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse vor, dass mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

2.9 Geländeauffüllung

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die fachlichen Regeln der Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) zu achten.

2.10 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Grafrath

Planverfasser

Grafrath, den

Geltendorf, den

.....
gez. Markus Kennerknecht
1. Bürgermeister

.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

D. Verfahrensvermerke (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 22.06.2026 hat der Gemeinderat einen Aufstellungs- / Änderungsbeschluss des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Amperterrasse West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Sitzung vom 30.07.2026 hat der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung den Entwurf in der Fassung vom 30.07.2026 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom im Zeitraum vom bis

Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

3. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom hat der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Grafrath, den

.....
gez. Markus Kennerknecht
1. Bürgermeister

Dienstsiegel

4. Ausfertigung

Grafrath, den

.....
gez. Markus Kennerknecht
1. Bürgermeister

Dienstsiegel

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am, der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafrath, den

.....
gez. Markus Kennerknecht
1. Bürgermeister

Dienstsiegel