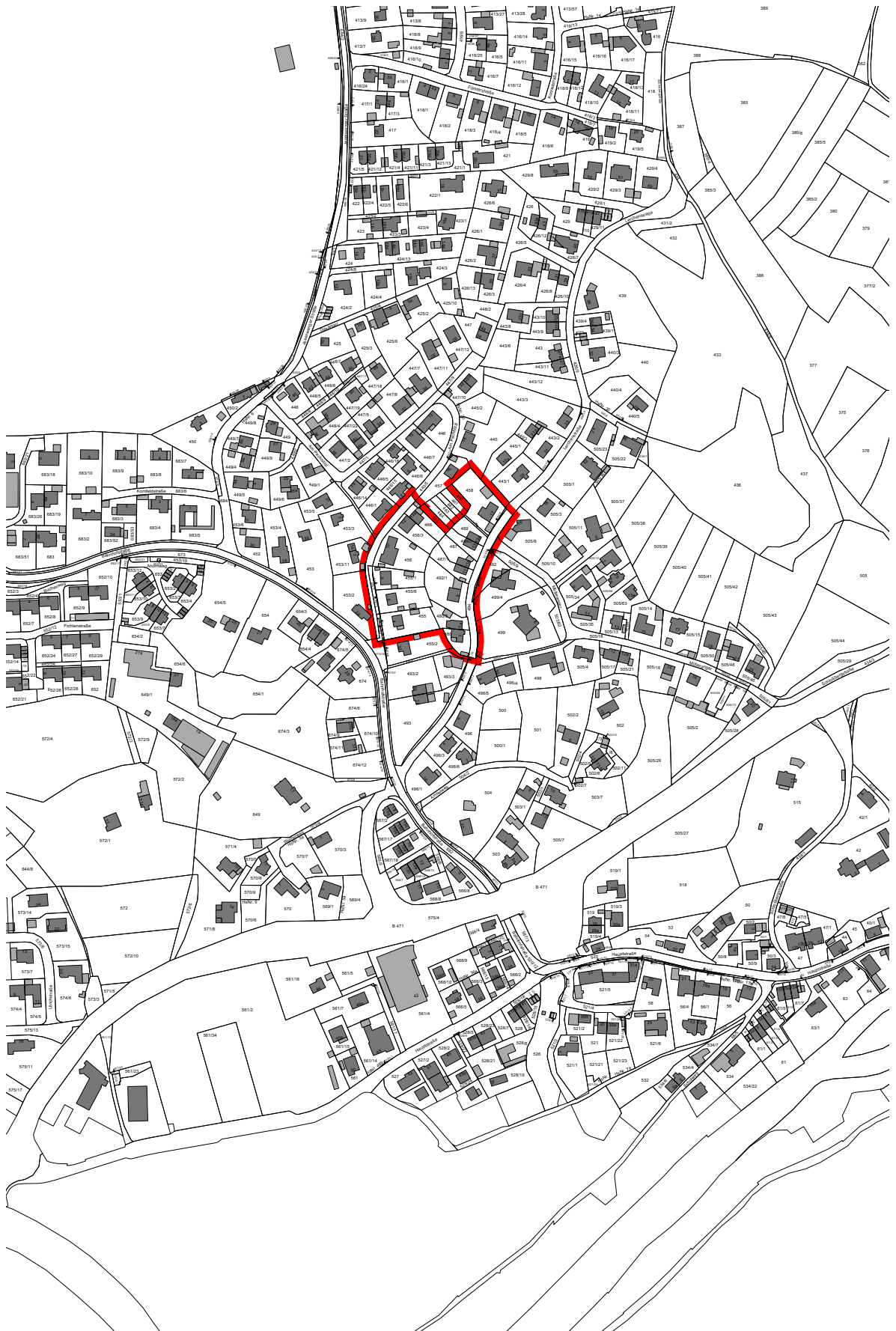


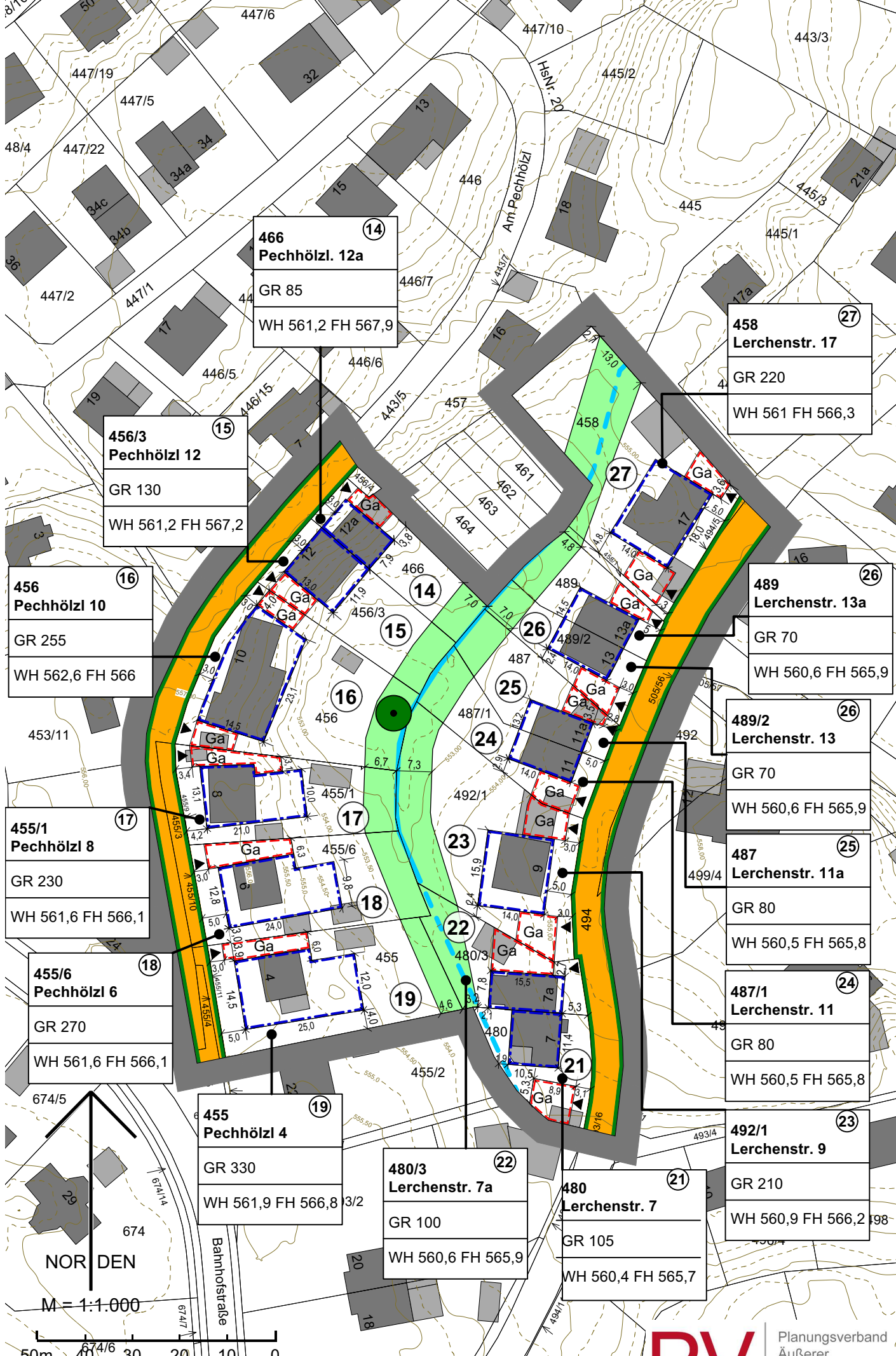
Gemeinde	<b>Grafrath</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	<b>Pechhölzl/Lerchenstraße</b> <b>Abschnitt Süd</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Becker-Nickels, Pawar <span style="float: right;">QS: ChS</span>
Aktenzeichen	GRR 2-61
Plandatum	<b>23.04.2026 (Entwurf II)</b> 26.10.2023 (Entwurf I) 27.03.2023 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Grafrath erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a 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 01/2025



**466** (14)  
**Pechhölzl. 12a**  
 GR 85  
 WH 561,2 FH 567,9

**456/3** (15)  
**Pechhölzl 12**  
 GR 130  
 WH 561,2 FH 567,2

**456** (16)  
**Pechhölzl 10**  
 GR 255  
 WH 562,6 FH 566

**455/1** (17)  
**Pechhölzl 8**  
 GR 230  
 WH 561,6 FH 566,1

**455/6** (18)  
**Pechhölzl 6**  
 GR 270  
 WH 561,6 FH 566,1

**455** (19)  
**Pechhölzl 4**  
 GR 330  
 WH 561,9 FH 566,8 3/2

**480/3** (22)  
**Lerchenstr. 7a**  
 GR 100  
 WH 560,6 FH 565,9

**480** (21)  
**Lerchenstr. 7**  
 GR 105  
 WH 560,4 FH 565,7

**458** (27)  
**Lerchenstr. 17**  
 GR 220  
 WH 561 FH 566,3

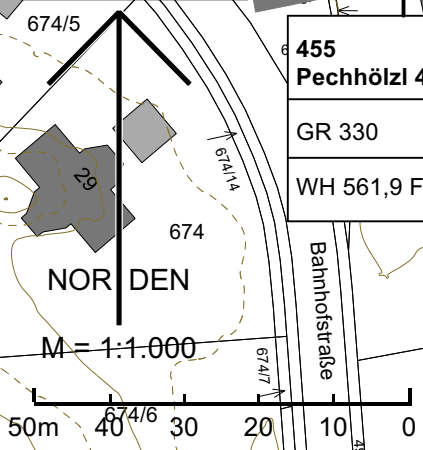
**489** (26)  
**Lerchenstr. 13a**  
 GR 70  
 WH 560,6 FH 565,9

**489/2** (26)  
**Lerchenstr. 13**  
 GR 70  
 WH 560,6 FH 565,9

**487** (25)  
**Lerchenstr. 11a**  
 GR 80  
 WH 560,5 FH 565,8

**487/1** (24)  
**Lerchenstr. 11**  
 GR 80  
 WH 560,5 FH 565,8

**492/1** (23)  
**Lerchenstr. 9**  
 GR 210  
 WH 560,9 FH 566,2 1/8



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Wildenroth I, in Kraft getreten am 16.10.1968 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 105** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 105 qm

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3.3** Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden. Bei der Berechnung der Gesamt-GRZ bleiben Flächen unberücksichtigt, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden. Es wird demnach nur das Bauland berücksichtigt.

- 3.4 **OK WH 560,5** maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern ü. NHN, z.B. 560,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5 **OK FH 565,7** maximal zulässige absolute Oberkante der Firsthöhe in Metern ü. NHN, z.B. 565,7 m

Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.


### 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.4 Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 350 qm.
- 4.5 Durch die nach A 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.4 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände von Hauptbaukörpern zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO, zulässig sind.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen/ Carports
- 5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten privaten Grünfläche. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 5.4 Die Vorgartenzone, der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Abfallbehältern freizuhalten. Zufahrten und offene Stellplätze sind maximal auf die Hälfte der Grundstückslänge, bzw. 6 m bei Grundstückslängen unter 12 Meter zu beschränken.
- 5.5 Pro Grundstück sind max. 8 offene oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig; darüber hinaus sind die Stellplätze ins Haupt- oder Nebengebäude (z.B. Garage) zu integrieren.
- 5.6 Die Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeten Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon sind Garagen mit einem begrünten Flachdach. Doppelgaragen und aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten und profiligleich auszuführen.
- 5.7 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Carports sind mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.




- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Grundfläche von 10 qm und bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ~~—jedoch nicht auf den privaten Grünflächen—~~ zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Hackschnitzelanlage) zur Gebäudebewirtschaftung dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 30 qm und bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 6.2 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser sind dabei als ein Gebäude zu betrachten.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die unter A 3.4 festgesetzte Wandhöhe darf mit Dachaufbauten überschritten werden.
- 6.4 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m und die Breiten von Neben- bzw. Quergiebeln betragen max. 6,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Der Abstand von Neben- bzw. Quergiebeln zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m. Die Oberkante der Gauben sowie der First der Neben- bzw. Quergiebel muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben, einschließlich der Neben- bzw. Quergiebel, darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.5 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die der Gewinnung von Solarenergie dienen (z.B. Solardachziegel oder Indach-Solarmodule) und begrünte Dachflächen.
- 6.6 Aufdach-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.7 Für die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen ist nur hell gestrichener Putz und Holz zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie


- 7.3  Zulässige Grundstückszufahrt  
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung
- 8.1  private Grünfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedungen sind unzulässig.
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein stadtklimaverträglicher Laubbaum, entsprechend der Pflanzlisten, mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm und ein Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 8.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. Die Bepflanzungen sind bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen
- 8.5 Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur sockellose Zäune mit Holzlatten oder Heckenpflanzungen der empfohlenen Gehölzarten zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Hinterpflanzungen von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem anstehenden Gelände zu situieren.
- 8.6 Die nicht überbaubaren Baugrundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen, Terrassen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.
- 8.8 In einem Abstand von 5 m zum Ufer des Lerchengrabens ist auf die Nutzung von Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.





## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahme

- 1  Lerchengraben / K-Sammler (Gewässer 3. Ordnung)  
offener Graben  
verrohrter Bereich
- 2 Umgestaltungen an Gewässern 3. Ordnung sind genehmigungsbedürftig. Dazu zählen wesentliche Maßnahmen an Ufer und Sohle.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 480/3 Flurstücksnummer, z. B. 480/3
- 3  Nummerierung der Baugrundstücke
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 6 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 7 Grünordnung
- 7.1 Der Planung liegt die „Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen“ vom 17.10.2023, durchgeführt von der Arbeitsgruppe für Landnutzung (AGL) zugrunde.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Die Pflanzung folgender stadtklimaverträglicher Baumarten wird empfohlen:  
:  
Acer monspessulanum (französische Ahorn)  
Alnus x spaethii (Purpurerle)  
Fraxinus ornus (Blumenesche)  
Ginko biloba (Gingko)  
Gleditsia triacanthos Skyline (Gleditsie)  
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Robinia pseudoacacia (gewöhnliche Robinie)  
Tilia x euchlora (Krim-Linde)
- 7.4 Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Bäume:                            | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- Regionaltypische Obstsorten werden empfohlen.
- 7.5 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

- 8 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 9 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 10 Niederschlagswasserbeseitigung
- 10.1 Der Planung liegt das Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH vom 22.02.2024 sowie die „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“, durchgeführt von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, vom 15.10.2025 zugrunde.
- 10.2 Da der anstehende Untergrund für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet ist, ist die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den K-Sammler/Lerchengraben vorzusehen, der den Vorfluter des Gebietes bildet.
- 10.3 Bei der Einleitung in den K-Sammler/Lerchengraben sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zwingend einzuhalten. Eine erlaubnisfreie Einleitung ist aufgrund der sehr hohen Anzahl an Einleitungen in den Vorfluter nicht möglich. Die Eigentümer von Grundstücken mit geplanter Neubebauung müssen eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen.
- 10.4 Die Unterhaltungspflicht und der Betrieb der baulichen Anlagen zur Entwässerung einschließlich der Einleitstelle in den K-Sammler/Lerchengraben obliegt dem jeweiligen Bauherrn.
- 10.5 Für die Flurstücke mit Neubau- oder Umbaumaßnahmen wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in eine Regenrückhalteanlage einzuleiten. Diese kann z.B. ein unterirdischer, erdüberdeckter Behälter mit integrierter Zisterne sein. Der Speicher muss gegen Auftrieb gesichert sein. Je nach Flurstück muss die Rückhalteanlage ein Retentionsvolumen zwischen 1.500 und 10.000 Liter aufweisen (Mindestgrößen). Die auf max. 0,5 l/s gedrosselte Ableitung in den Lerchengraben sollte möglichst über wasserstandsunabhängige, schwimmergesteuerte Schlauchdrosseln erfolgen.

**10.6** Bei Starkregenereignissen mit einer 100-jährlichen Wiederkehr bilden sich Abflusskonzentrationen in Senken an einzelnen Gebäuden. Auf diesen Flurstücken müssen geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so dass großräumige Abflüsse bei extremen Niederschlägen keine Schäden an der neuen und auch an der vorhandenen Bebauung verursachen. **Die Ergebnisse des Konzepts zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, durchgeführt von Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, zum Thema Gefährdung durch Starkregenereignisse sind zu beachten.**

11 Landwirtschaftliche Immissionen  
Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sind zu dulden.

12 Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

- Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Neue Hydranten sind als Überfluthydranten auszubilden. Der nächstgelegene Hydrant darf max. 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.
- Bei Überschreitung der durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt Löschwassermenge ist bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken durch den Bauherrn weiteres Löschwasser bereitzustellen.
- Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es wird auf die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Aus Aufenthaltsräumen in nicht ebenerdigen Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und mit einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- Bei Brüstungshöhen über 8 m sind sämtliche Rettungswege baulich sicherzustellen, da in dem Baugebiet kein Hubrettungsfahrzeug in der notwendigen Zeit vor Ort ist.
- Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

13 Erdgasleitungen  
Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden.

#### 14 Telekommunikationsanlagen

Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien ist weiterhin zu gewährleisten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. 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

Gemeinde Grafrath, den .....

.....  
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. 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.
6. Die Gemeinde Grafrath hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafrath, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Grafrath, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grafrath, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister