

Gemeinde

Grafrath

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Energiepark Grafrath

Planung

PV 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

Undeutsch

QS: Chs

Aktenzeichen

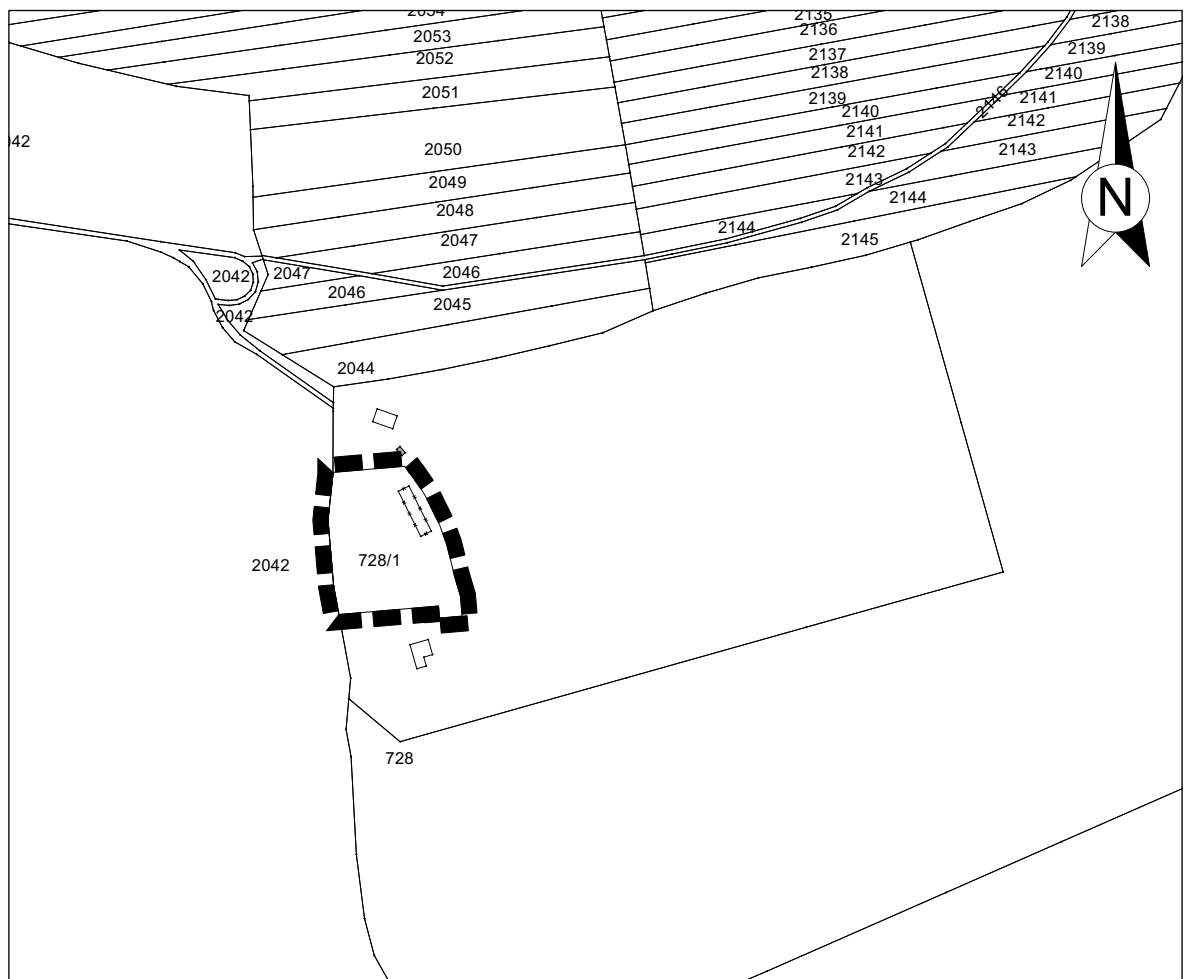
GRR 2-63

Plandatum

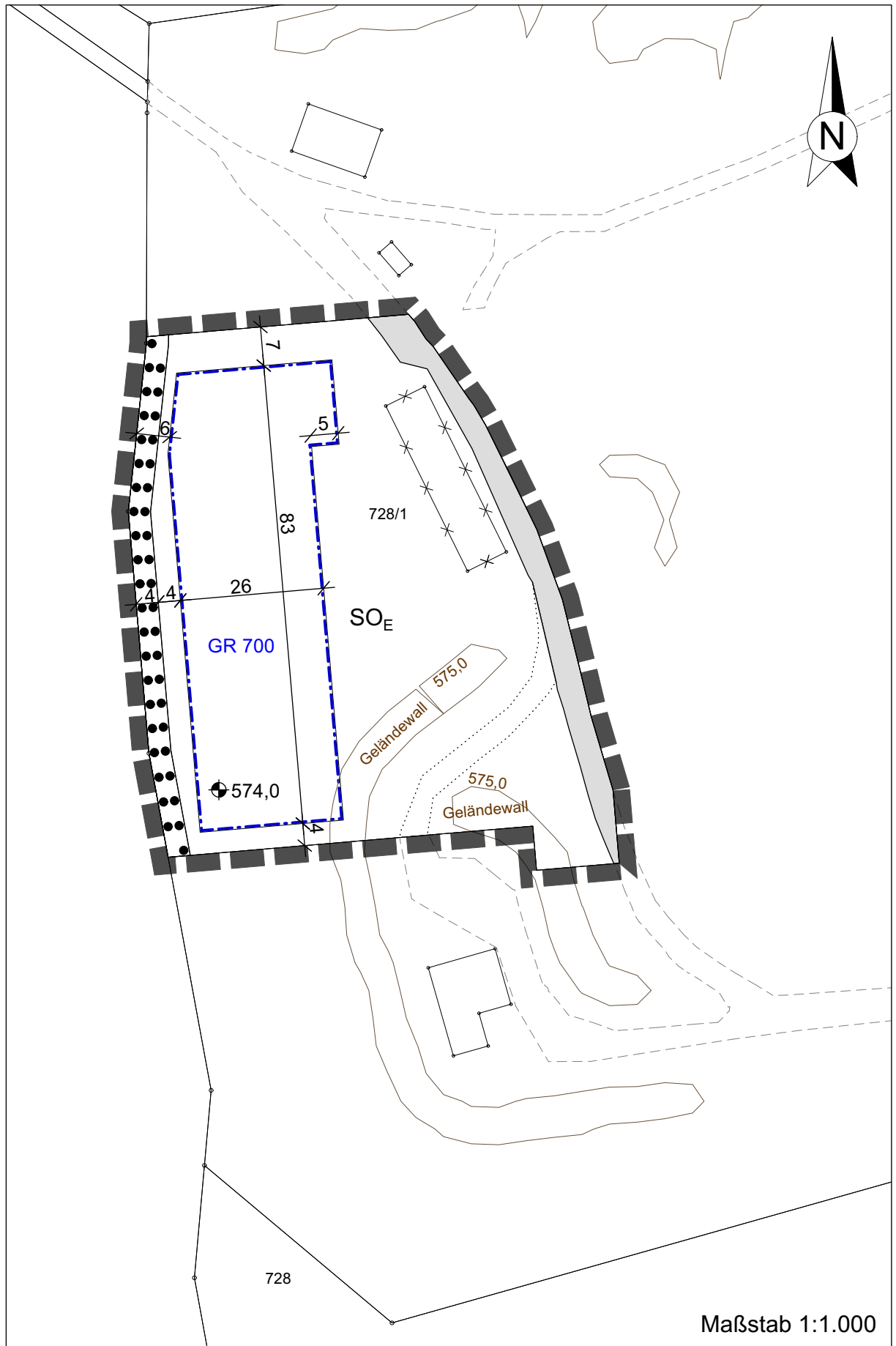
19.01.2026 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Grafrath 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 01/2025.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO_w** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Wasserstoff“

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- Technik- und Betriebsgebäude sowie technische Anlagen zur Herstellung, Speicherung sowie zur Komprimierung und Abfüllung von Wasserstoff
- Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien
- Einrichtungen für die Verwaltung (Büro)
- Anlagen zur Überwachung des Plangebiets
- Lagerflächen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 700** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier: 700 m²

- 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

- 3.2  **574,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Gesamthöhe, hier: 574,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

- 3.3 Es wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 9,0 m festgesetzt. Diese wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.3.1 Für Kamine/ Ausbläser und Pufferspeicher sind, auf einer Fläche von insgesamt 60 m², Überschreitungen der Gesamthöhe um zusätzliche 11,0 m zulässig.

- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Abweichend dürfen die im Gebiet vorhandene Erdwälle abgetragen werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Abweichend von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H und jeweils mindestens 3 m.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Tiefgaragen, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Für PKW-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

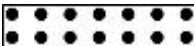
6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zulässig.
- 6.2 Dacheindeckungen sind in matten, blendarmen Farben herzustellen oder zu begrünen. Werden Dacheindeckungen aus Metall verwendet, sind diese mit einer Schutzschicht zu versehen, die die Auswaschung toxischer Metallionen verhindert.
- 6.2.1 Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.2.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten.

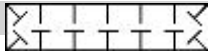
7 Einfriedungen, Werbeanlagen und Beleuchtung

- 7.1 Einfriedungen sind bis maximal 2,5 m Höhe zulässig. Als Materialien sind Metallgitter zulässig, wobei der Abstand zwischen den Elementen mindestens 50 % der Ansichtsfläche ausmacht.
- 7.2 Außenwerbeanlagen sind unzulässig.
- 7.3 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtengehäuse zu nutzen und der Lichtstrahl nach unten zu richten. (Schutz von Insekten und nachaktiven Tieren)

8 Grünordnung

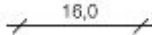
- 8.1  Fläche zum Erhalt hineinragender Baumkronen
Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

9 Natur- und Artenschutz

9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück xx der Gemarkung xx wird dem Eingriffs-Flurstück 728/1 der Gemarkung Wildenroth zugeordnet.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Kennzeichnungen

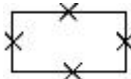
1  Betriebsbereich i. S. der Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 728/1 Flurstücksnummer, z.B. 728/1

3  bestehende Bebauung

4  abzubrechende Bebauung

5  bestehende vermessene Straße zum Erhalt

6  bestehende vermessene Straße, zukünftig Betriebsfläche

7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, hier: 575,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null z(NHN) im zDHHN2016 (Statuszahl 170))

8 Grünordnung

8.1 Bauliche Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind möglichst zu vermeiden. Während der Bauarbeiten ist der Kronentraufbereich durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen. Bei unvermeidlichen baulichen Maßnahmen 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

9 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

10 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.

11 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

<https://www.dinmedia.de/de/normen-services/auslegestellen#/>

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden zudem bei der Gemeinde Grafrath zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden auch über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

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.

Gemeinde Grafrath, den

.....
Erster Bürgermeister, Markus Kennerknecht

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Energiepark Grafrath“ 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 19.01.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.01.2026 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Gemeinde Grafrath hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Energiepark Grafrath“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafrath, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht

7. Ausgefertigt

Grafrath, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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)

.....
Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht