



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen mit unterschiedlicher GRZ/Wandhöhe/Dachneigung/Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. TF1
  - 1.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GR, GF) / der unterschiedlichen Höhenlage innerhalb der Bauräume (OK FFB EG)

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 175 (m²)
  - 2.2 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 400 (m²)
  - 2.3 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GRZ 0,65
  - 2.4 zulässige Wandhöhe  $W_{H_2}$  als Höchstmaß, z.B.  $W_{H_2}$  6,50 (m), siehe Festsetzung durch Text C11.2.2

- 3. BAUGRENZEN**
- 3.1 Baugrenze  
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 6,0 m zulässig.

- 4. GRÜNDORDNUNG**
- 4.1 Bäume/Gehölze mit Erhaltungsbindungen

- 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 5.1 DK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. DK 552,25 (ü.NN)
  - 5.2 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m
  - 5.3 Fläche für ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze

**B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. Grundstücksgrenze
- 2. Flurnummer
- 3. vorhandene Gebäude: Hauptanlagen/Nebenanlagen
- 4. sonstige Bauwerke, Einrichtungen, Überdachungen
- 5. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 553,95 (ü.NN), zum Teil außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 6. Fallschema der Nutzungsschablone:
  - 1. Bezeichnung der Teilfläche (Bauquartier)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, GRZ
  - 3. Wandhöhe
- 7. zu entfernendes Objekt
- 8. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können  
A: Auffüllungen  
K: Kampfmittel

Maßstab 1:1000 Norden

Geobasisdaten:  
Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung  
www.geodaten.bayern.de

- INKRAFTTRETEN**
1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
  2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die Bebauungspläne „Baukimen-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für das Gelände an der Straße „Im Grund“, Bebauungsplan Nr. IV / 1 B / 70, 31 / 57, 19 / 55, festgesetzt mit Bescheid vom 23.02.1961 – Bebauungsplan Nr. IV / 1 B / 70, 31 / 57, 19 / 55, 2. Änderung für das Gebiet „Im Grund“ / Steinlekenweg i.d.F.v. 01.03.1990, rechtsverbindlich seit 05.04.1990

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE**
- 1.1.1 Die zulässige Grundfläche darf um 20 % durch die Flächen von Terrassen und Balkonen überschritten werden.
  - 1.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A12.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu den gemäß Ziffer A.2.3 festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig. Darüberhinaus sind folgende Überschreitungen zulässig, wenn die Flächen der Überschreitung wasserdurchlässig ausgeführt werden:  
Teilflächen TF 1, TF 2, TF 3: Es ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig.  
Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 7: Es ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.
  - 1.1.3 Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen durch Text C.1.1.2 (Überschreitung der zulässigen Grundfläche) werden zugelassen:  
Auf dem Grundstück FL.Nr. 6 (Teilfläche 1) ist ausnahmsweise eine Überschreitung der gemäß Festsetzung A.2.1 zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.  
Auf dem Grundstück FL.Nr. 169 / 3 (Teilfläche 1) ist ausnahmsweise eine Überschreitung der gemäß Festsetzung A.2.1 zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

- 1.2 WANDHÖHE / HOHENLAGE / DACHNEIGUNG**
- 1.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m üNN festgesetzt und ist der Planzeichnung - OK - zu entnehmen.
  - 1.2.2 Als Wandhöhe -  $W_{H_2}$  - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).

- 2. BAUGRENZEN**
- 2.1 In den gemäß Festsetzung durch Planzeichen A.5.3 festgelegten Bereichen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen in der jeweils festgelegten Tiefe zulässig, wenn nur solche baulichen Anlagen, wie z.B. Terrassen oder Wege, errichtet werden, die aufgrund von Wurzel-schutzmaßnahmen, wie z.B. Wurzelbrücken, den Bestand des angrenzenden Baumbestandes nicht gefährden.

- 3. ZAHL DER WOHNUNGEN**
- 3.1 In den Teilflächen TF 1 und TF 5 ist in Wohngebäuden je angefangener 250 m² Baugrundstückfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
  - 3.2 In der Teilfläche TF 2 ist in Wohngebäuden je angefangener 215 m² Baugrundstückfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
  - 3.3 In der Teilfläche TF 3 ist in Wohngebäuden je angefangener 100 m² Baugrundstückfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
  - 3.4 In den Teilflächen TF 4, TF 6 und TF 7 ist in Wohngebäuden je angefangener 300 m² Baugrundstückfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.

- 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN, FAHRRÄDER UND NEBENANLAGEN**
- 4.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
4.1.1 Garagen müssen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m aufweisen.  
4.1.2 Pkw-Stellplätze  
Die Anzahl der Pkw-Stellplätze bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:  
4.2.1 Wohnungen bis zu einschließlich 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz  
4.2.2 Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze  
4.2.3 Notwendige Stellplätze dürfen nicht im Bereich der Vorstellfläche gemäß Festsetzung C.4.1.1 nachgewiesen werden.
  - 4.3 Besucherstellplätze  
Ab einer Anzahl von mindestens 5 nachzuweisenden Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze jeweils 1 Besucherstellplatz zu errichten.  
Besucherstellplätze sind ausschließlich oberirdisch anzulegen. Besucherstellplätze dürfen ausnahmsweise im Bereich der Vorstellfläche gemäß Festsetzung C.4.1.1 nachgewiesen werden.  
Im Übrigen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GästeliV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.
  - 4.5 Fahrradstellplätze  
Die Anzahl der Fahrradstellplätze bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:  
4.5.1 Wohnungen bis zu einschließlich 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze  
4.5.2 Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze  
4.5.3 Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind ausschließlich oberirdisch nachzuweisen.  
4.5.4 Fahrradstellplätze, offen, überdacht oder als Fahrradstiegen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind diese nur jeweils im Bereich zwischen den überbaubaren Flächen bzw. Baugrenzen und der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

- 4.5.5 Auf dem Grundstück FL.Nr. 237/21 (TF 5) sind Fahrradstellplätze ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Gesamtzahl der Fahrradstellplätze darf 22 nicht überschreiten.
- 4.6 Bis zu einer Fläche von 10 m² ist eine Nebenanlage pro Baugrundstück, wie z.B. Gartenhäuschen oder Fahrradstiegen, außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. GRÜNDORDNUNG**

- 5.1 Erhalt von Bäumen und Gehölzen  
Die gemäß Festsetzung A.4.1 zu erhaltenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sind als zu erhalten festgesetzte Bäume aufgrund von z.B. Windbruch oder sonstigen Krankheiten nach Baumgutachten zu entfernen, sind diese Abgänge gleichzeitig durch standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 kv. Db., StU 18-20 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 7,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.2 Die nutzungstypischen Freiflächen sind zu erhalten und funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Dazu sind die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit standortheimischen und standortgerechten Bodendeckern, Klein- und Mittelssträuchern unterschiedlicher Art in Gruppen, sowie Großsträuchern und Heistern in Einzelstellung, jeweils mit einer Endwuchshöhe bis zu 2 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.  
Zusätzlich ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbau in der Pflanzqualität Hochstamm 3 kv. Db., StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 kv Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen.
- 5.2.1 Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
Auf den Erläuterungsbericht "orientierende Altlasten-Voruntersuchung der Altablagerungen Planegg", Projekt Nr. 013155, 30.04.1993, Ingenieurgruppe München eG, wird hingewiesen.
- 5.3 Die Decke von Tiefgaragen müssen aufhebend der darüber liegenden Geschosse mit einer Substratschicht in einer Stärke von mindestens 80 cm in Mittel, überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden, soweit die Flächen nicht für zulässige bauliche Anlagen, wie Wege, Zugänge oder untergeordnete Nebenanlagen Verwendung finden.
- 5.4 Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten  
5.4.1 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 SDBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

- 5.5 Begründung von Flachdächern (Haupt- und Nebenanlagen / Garagen)
- 5.5.1 Die Dachflächen, die nicht durch Terrassen oder haustechnische Anlagen in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begründung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.

**6. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 6.1 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**7. WANDHÖHEN UND DACHNEIGUNGEN**

- 7.1 Für die einzelnen Teilflächen wird festgesetzt:  
Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3:  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 5,75 m ist eine Dachneigung von maximal 45° zulässig.  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 40° zulässig.  
Teilfläche TF 4:  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,50 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.  
Teilflächen TF 5 und TF 7:  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.  
Teilfläche TF 6:  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 3,50 m ist eine Dachneigung von maximal 57° zulässig.  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 4,50 m ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig.  
Bis zu der Wandhöhe von maximal 6,25 m ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- 2. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg, insbesondere die Baumschutzverordnung und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2018-06 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

- 4. Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Freistellungsantrag bzw. Vorbescheid nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden.
- 5. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.  
Der Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 31.03. eines Jahres entfernt werden.  
Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, dürfen Gebäudeabbrüche lediglich in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April, oder zwischen Anfang September und Mitte November eines Jahres durchgeführt werden. Zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen für Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen sollen an den Neubauten entsprechende Nisthilfen bzw. Fledermauskästen angebracht werden.

- 6. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

- 7. In räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumplanungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungslösungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.  
Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

- 8. Pflanzenliste, Auswahl von standortheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern:  
1. Bäume  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Alnus incana - Grau-Erle  
Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Weiß-Dorn  
Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere  
Ulmus glabra - Berg-Ulme Pyrus pyraeaster - Holzbirne  
Tilia cordata - Winter-Linde Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde Prunus padus - Trauben-Kirsche

- 2. Sträucher  
Cornus sanguinea - Roter Haintriegel Corylus avellana - Hasel  
Rosa glauca - rotblättrige Rose Prunus spinosa - Schlehe  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare - Liguster Crataegus monogyna - Weiß-Dorn  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa arvensis - Acker-Rose Berberis vulgaris - Berberitze

- 9. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

- 10. Die Wohnfläche für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze (C.3.2.1 und C.3.2.2) und Fahrradstellplätze (C.3.5.1 und C.3.5.2) ist auf der Grundtage der DIN 771-1:2016-01 zu berechnen.

- 11. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Staatsstraßen St 2063 und St 2344 befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmaktionsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können nicht geltend gemacht werden.

- 12. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser-versorgung durch die Gemeinde Planegg 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" in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

- 13. Altlasten / Kampfmittel  
Auf den Erläuterungsbericht "orientierende Altlasten-Voruntersuchung der Altablagerungen Planegg", Projekt Nr. 013155, 30.04.1993, Ingenieurgruppe München eG, wird hingewiesen.  
Innerhalb der gemäß B. 7 (A) gekennzeichneten Bereiche sind Bodenbelastungen dokumentiert. Innerhalb der gemäß B. 7 (K) gekennzeichneten Bereiche sind ehemalige Standort Kampfmittel errichtungen dokumentiert. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Es wird empfohlen, bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden einen fachkundigen Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann. Es wird ausdrücklich auf die allgemeine Gefahrenlage und die besondere Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

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

- 15. 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. Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 17) anzuwenden werden, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschlussten Niederschlagswassers möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregentagen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante geplant werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Rampen, vorgesehen werden.  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt-, Ausschuss und Verkehr der Gemeinde Planegg hat in der Sitzung vom 22.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.2018 bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 hat in der Zeit vom 22.01.2020 bis 27.02.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 hat in der Zeit vom 10.01.2020 bis 27.02.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.06.2020 bis 14.08.2020 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 07.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgestellt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.11.2020 bis 15.12.2020 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 30.11.2020 bis 15.12.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
- 8. Der Ausschuss für Umwelt-, Ausschuss und Verkehr der Gemeinde Planegg hat in der Sitzung vom 22.02.2021 den Bebauungsplan Nr. 83 i.d.F.v. 22.02.2021 als Sitzung beschlossen.
- 9. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit.

- 10. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.10.2025 bis 14.08.2026 beteiligt.
- 11. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2025 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 17.10.2025 bis 14.08.2026 öffentlich ausgestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden im Rathaus ebenfalls leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Interneportal des Landes zugänglich gemacht.

- 12. Der Ausschuss für Umwelt-, Ausschuss und Verkehr der Gemeinde Planegg hat in der Sitzung vom 22.02.2021 den Bebauungsplan Nr. 83 i.d.F.v. 22.02.2021 als Sitzung beschlossen.
- 13. Ausgefertigt  
Planegg, den .....  
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister

- 14. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit.

- Planegg, den .....  
Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE PLANEGG**

Landkreis München

**Bebauungsplan Nr. 83 mit integrierter Grünordnung "südliche Münchner Straße, Teilbereiche der Fürstenrieder Straße und der Straße Im Grund" Plandatum: 09.10.2025**

Die GEMEINDE P L A N E G G erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 des Baugesetzbuches (iBauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v. 21.11.2017 Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 83 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. 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:	Bearbeitung:
Gemeinde Planegg vert. durch Hermann Nafziger, Erster Bürgermeister Pasinger Straße 8 8562 Planegg	Entwurfsvorlasser: Ferdinand Fierer-Konrad Architekt und Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen