



SATZUNG
 zum Bebauungsplan Nr. 7 N,
 Bereich Fl.-Nr. 3188, 3204 Tfl. und 3204/1 Tfl.
Änderung der Bebauungspläne 7A, 7I und 7K

Die Gemeinde Gröbenzell erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9, 10 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text und die Begründung als Satzung.

I Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- 2.1 Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.2 Schule (Gymnasium)
- 2.3 Verbindungspfeil (Zusammenfassen der Flächen für Gemeinbedarf)
- 3. Maß der Nutzung**
- 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3 Geschosse)
- 3.2 Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß
- 3.3 Geschossfläche gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß
- 4. Baugrenzen**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baugrenze mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 8 m
- 4.3 Baugrenze aufzuheben
- 5. Gestaltung**
- 5.1 Dachform (Pultdach)
- 5.2 Dachform (Flachdach)
- 5.3 Dachform (Satteldach)
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Fuß- und Radweg
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Grünordnung**
- 7.1 Baum, zu erhalten
- 7.2 Baumgruppe, zu erhalten
- 8. Sonstiges**
- 8.1 Umgrenzung von Nebenanlagen in Form von überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellplätzen
- 8.2 Umgrenzung von Nebenanlagen in Form einer Garage oder eines Carports
- Hinweise durch Planzeichen**
- 1 Flurstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 3188)
- 3 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer (z.B. Nummer 34)
- 4 Vorgeschlagenes Gebäude
- 5 Vorgeschlagener Standort für Bäume
- 6 Vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 7 Vorhandene Baumgruppen
- 8 Baum, zu fällen

II Festsetzungen und Hinweise durch Text
Festsetzungen durch Text

- § 1 Fläche für Gemeinbedarf**
- 1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Schule und ein Hausmeisterhaus zulässig.
 Das schließt die erforderlichen Pausenhofflächen und andere Freianlagen, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplatzanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche,**
- 2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Fluchtbalkone und Fluchttreppen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.3 Überdachte Pavillons und Pergolen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 2.4 Abweichend von § 2.2 dürfen die Baugrenzen, an denen eine ein maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig ist, durch Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- § 3 Abstandsflächen**
- 3.1 Durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind innerhalb des Bebauungsplangebiets gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geringere Abstandsflächen als gemäß der Satzung der Gemeinde Gröbenzell über abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächenverlängerungssatzung) i. d. F. vom 21.01.2021 zulässig.
- 3.2 Innerhalb des Bauraums des Hauptbaukörpers ist eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H zulässig.
- 3.3 Überdachte Fahrradabstellanlagen müssen, auch bei grenzständiger Anordnung, keine Abstandsflächen einhalten.
- § 4 Nebenanlagen**
- 4.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Abweichend von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Gröbenzell (Fahrradabstellplatz-FABs) i. d. F. vom 22.09.2022 werden 860 Fahrradabstellplätze festgesetzt.
- § 5 Grünordnung**
- 5.1 Festgesetzte zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 5.2 Für die im Rahmen des Vorhabens zu fallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen in folgenden Qualitäten durchzuführen:
 Für Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 61-100 cm ist jeweils ein Baum als Hochstamm STU 18-20 cm zu pflanzen.
 Für Bäume mit einem STU von 101 - 200 cm ist jeweils ein Baum als Hochstamm STU 20-25 cm zu pflanzen.
 Für Bäume mit einem STU > 200 cm ist jeweils ein Baum als Hochstamm STU 25-30 cm zu pflanzen.
- 5.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Baumgruppen sowie benachbarte Bäume, deren Wurzel- und Kronenraum in den Geltungsbereich reicht, sind während der gesamten Dauer von Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden, zu schützen.
 Die entsprechenden Vorgaben gemäß DIN 18920: 2014-07 sind zu beachten.
- 5.4 Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m². Abweichend hiervon sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.
- § 6 Artenschutz**
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- 6.1 Abbruchmaßnahmen von Gebäuden, Sanierungsarbeiten an den Fassaden und Gehölzentfernungen sind im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- 6.2 Im September vor Beginn der Baumfällungen sind die vorhandenen Höhlen an den zu fallenden Bäumen auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Im Anschluss sind sie mit Einwegverschläüssen zu verschließen.
- 6.3 Falls die Untersuchung der Baumhöhlen zeigt, dass sie als Fledermausquartiere oder Vogelbruthöhlen dienen, sind alle Stammschnitte der zu fallenden Bäume mit geeigneten Quartierstrukturen vertikal an Altbäumen in unmittelbarer Nähe anzubringen. Außerdem sind tatsächlich genutzte Höhlen im Verhältnis 1:3 durch die Anlage künstlicher Baumhöhlen in benachbartem Baumbestand auszugleichen.

- 6.4 Vor Beginn sämtlicher Maßnahmen sind neun Ersatzquartiere für den Haussperling an bestehenden Gebäudefassaden anzubringen. Anstelle von neun Einzelquartieren können drei Kammernistkästen mit jeweils drei Kammern verwendet werden.
- 6.5 Für Fledermäuse sind insgesamt 20 Quartiere anzubringen. Davon sind zwölf Quartiere vor Beginn der Baumaßnahmen an bestehende Fassaden oder in Bäume im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Acht Fledermausquartiere sind als dauerhafte Einbauquartiere in das neue Gebäude zu integrieren.
- 6.6 Durch Verwendung von geeignetem Glas an den Gebäudefassaden und im Außenbereich ist die Gefahr von Vogelschlag auf ein Minimum zu reduzieren.
- 6.7 Für die Außenbereiche der Gemeinbedarfsflächen ist eine streulicharme und insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Entsprechend aktueller Gesetzgebung (§ 11a BayNatSchG) ist sie auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Es sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht zu verwenden.
 Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einer warmweißen, bernsteinfarbenen Farbtemperatur (zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin) sowie einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu wählen. Der Einbau einer nächtlichen Abschaltautomatik ist zu prüfen. Aus Gründen der Sicherheit sind gegebenenfalls Bewegungsmelder zu verwenden.
- 6.8 Zur sachgemäßen Umsetzung der Maßnahmen ist eine fachkundige, regelmäßig kontrollierende Umweltbaubegleitung einzusetzen.
- § 7 Einfriedungen**
- 7.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Gröbenzell in der Fassung vom 12.06.2004.

Hinweise durch Text

- 1 Leitungsschutz**
- 1.1 Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass unterirdische Leitungen nicht beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Abschnitt 6 (Ausgabe 2013) zu beachten.
- 1.2 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 2 Bodendenkmäler**
- 2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3 Niederschlagswasser**
- 3.1 Es wird auf die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) mit Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen. Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine Bauherrenklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.
- 4 Artenschutz**
- 4.1 Aufgrund der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand werden im Hinblick auf den Artenschutz folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Schaffung zusätzlicher Quartiere für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse
 - Pflanzung von heimischen Sträuchern und Gehölzen zur Verbesserung des Nahrungsangebots, insbesondere für Vögel und Insekten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gröbenzell hat in der Sitzung vom 28.07.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der entsprechende Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx fand in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx statt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx fand in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx statt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Gröbenzell hat den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gröbenzell, den

Siegel

Martin Schäfer, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt: Gröbenzell, den

Siegel

Martin Schäfer, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 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.

Gröbenzell, den

Siegel

Martin Schäfer, Erster Bürgermeister

 **Gemeinde Gröbenzell**
ENTWURF
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7 N
Erweiterung Gymnasium Gröbenzell

M 1 : 1.000
 Gröbenzell, den 17.10.2023

↑
N

Bebauungsplanung: Stadtplanung Breunig
 Seitzstraße 19
 80538 München

Grünordnungsplanung: Fisel und König Landschaftsarchitekten
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising