

# Gemeinde Krailling

## 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für die Flurnummern 402/6, 402,3, 409/2, 405/8, 405/3, 406, 341, 341/18, 335/45, 335/46, 335/47, 335/48, 342 (Teilfläche), 335/8 (Teilfläche), Gemarkung Krailling

**Entwurf 09.07.2024**

### SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4 und 10 sowie 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) diesen Änderungsbebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als

### Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Ortsbereich I Luitpoldstraße“ in der Fassung vom **27.06.1978**, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für die Fl.Nrn. 341, 341/18 und 341/28 in der Fassung vom **24.03.1987** und die Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 341/18 in der Fassung vom **09.04.1995**.

**A. PLANTEIL**



**Gemeinde Krailling**  
 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 Planteil  
 M 1:1.000 (DIN A4)  
 Planungsbüro Skorka / STADT RAUM PLANUNG

0 m | 50 m

Entwurf 09.07.2024

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Geltungsbereich

1.1.  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1. Grundflächen

3.1.1. **GR 180** max. zulässige Grundfläche im jeweiligen Bauraum, hier 180 m<sup>2</sup>.

3.1.2. Zusätzlich zur Grundfläche nach 3.1.1 ist eine Grundfläche für Balkone, Vordächer, ~~Dachüberstände~~, und Kellerabgänge ~~und Kellerschächte~~ mit einer Fläche von insgesamt maximal 15 % der zulässigen Grundfläche nach 3.1.1 zulässig.

3.1.3. Zusätzlich zur GR nach 3.1.1 ist eine Grundfläche für Terrassen mit einer Fläche von maximal 20% der zulässigen Grundfläche nach 3.1.1 zulässig.

3.1.4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO inklusive der Grundflächen nach 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.3 bis zu ~~einem Wert einer GRZ~~ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

3.1.5. Durch Grundflächen von Tiefgaragen darf der Wert inklusive der Grundflächen nach 3.1.1, 3.1.2 3.1.3 ~~und 3.1.4~~ und die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu ~~einem Wert einer GRZ~~ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

#### 3.2. Höhe baulicher Anlagen

3.2.1. **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, hier z.B. 6,8 m.

3.2.2. **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier z.B. 10,0 m

3.2.3. Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt gemäß 3.2.4. bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante. Im Fall von Flachdächern ist hier auch die Attika enthalten.

3.2.4. **549,5 m ü.NN** Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull zur Bestimmung der Außenwandhöhe, hier z.B. 549,5 m ü.NN

3.2.5.  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen ~~und Vollgeschosse~~. Auf den Flnrn. 341 und 341/18 ist mit diesem Planzeichen auch die zulässige Firsthöhe und auf Flnr. 341 die zulässige Dachform abgegrenzt.

~~3.2.6.  Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, hier z.B. zwei~~

3.2.7. Die zulässige Wandhöhe kann durch Absturzsicherungen als offenes Geländer im Bereich von Dachterrassen um bis zu 1,1 m überschritten werden.

3.2.8. Der Geländeanschluss an die Fassaden darf max. 20 cm unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe gemäß 3.2.4 liegen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenabfahrten sowie Lichtschächte, wenn diese max. 1m vor die Fassade ragen und deren Länge parallel zur Fassade in der Gesamtsumme maximal  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

~~3.2.9. Folgendes gilt ausschließlich für die Fl.Nrn. 335/45, 335/46, 335/47 und 335/48~~

~~Die Grundfläche des 3. Geschosses darf maximal  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.~~

~~Für die übrigen Flurnummern außer 341 und 341/18 im Geltungsbereich gilt:~~

~~Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn seine Grundfläche maximal  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Die zulässige Wandhöhe kann in diesem Fall um das Maß überschritten werden, um welches die Fassade des Terrassengeschosses hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringt, maximal jedoch um 3,5 m.~~

~~Für die Flnrn. 402/6, 402/3, 409/2, 405/3, und 406 (Bereich zwischen der Bürgermeister-Huber-Str und der Elisenstraße) gilt:~~

~~Die zulässige Wandhöhe (WH) gemäß 3.2.1 kann um das Maß überschritten werden, um welches die Fassade (Außenfläche der Außenwand) des obersten Geschosses hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringt, maximal jedoch um 3,5 m.~~

3.2.10. Umbau von Bestandsgebäuden

Auf Flnr. 402/3 ist ein Umbau oder eine Umnutzung des Hauptgebäudes mit einer Wandhöhe von 7,4 m und einer Firsthöhe von 12,8 m und mit einer abweichenden Dachneigung (Mansarddach) zulässig.

Bei Abriss des Hauptgebäudes gelten für den Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1. Für Hauptgebäude auf den Fl.Nrn. 335/45, 335/46, 335/47 und 335/48 wird die Höhenlage des OK Erdgeschossfußboden im Fall eines Neubaus mit dem gleichen Wert wie der untere Bezugspunkt gemäß 3.2.4. festgesetzt. Die Höhenlage des Erdgeschossbodens darf bis zu 15 cm von diesem Wert abweichen. Die zulässige Höhenlage des OK Fußboden im 1. Obergeschoss errechnet sich aus dem Wert der Höhenlage des OK Erdgeschossfußboden zuzüglich mindestens 3,4 m.

#### 5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1.  Baugrenze

5.2. Ausnahmsweise darf die Baugrenze für Terrassen um max. 2 m auf insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge, für Vordächer, Kellerabgänge und Kellerschächte um max. 1m auf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge und für Dachüberstände um max. 0,8 m überschritten werden.

#### 6. Bauweise

6.1. Es ist nur eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2.  Straßenbegrenzungslinie

## 8. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 8.1. Tiefgaragen, Garagen und offene Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücken zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen nach 8.6. und in den Flächen gemäß 8.7 nur im dort festgesetzten Umfang.
- 8.2. Je bestehendem Baugrundstück ist maximal eine Doppelgarage mit einer maximalen Größe von 6,5 m x 6,5 m zulässig. Diese kann auch als Duplexsystem, also zusätzlich unterbaut mit zwei unterirdischen Stellplätzen, ausgeführt werden. Nicht eingebaute, offene Systeme von Duplex- oder Stapelparkierung sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz zulässig. Bei mehr als fünf erforderlichen Stellplätzen muss eine Tiefgarage errichtet werden. Im Fall einer Tiefgarage sind oberirdisch maximal zwei nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Auf Flnr. 341/18 ist statt einer Doppelgarage auch eine Garage in Form eines ~~Duplex~~Stapelsystems mit 3 Stellplätzen pro Ebene (insgesamt 6 Stellplätze) zulässig.

- 8.3. Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Für Wohnungen sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

Wohnungen bis einschl. 50 qm Wohnfläche	1 Stellplatz / WE
Wohnungen bis einschl. 120 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze / WE
Wohnungen über 120 qm Wohnfläche	2 Stellplätze / WE

Der Stellplatzbedarf für die übrigen Nutzungen richtet sich nach GaStellV i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1993 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch § 1 ÄndVO vom 25. 4. 2015 (GVBl S. 148).

- 8.4. Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist nach folgendem Schlüssel zu berechnen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

Wohngebäude:	1 Fahrradstellplatz pro 50 qm Wohnfläche
Büro- und Verwaltung:	1 Fahrradstellplatz pro 60 qm Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr:	1 Fahrradstellplatz pro 45 qm Nutzfläche
Läden:	1 Fahrradstellplatz pro 35 qm Nutzfläche

- 8.5.  Ein- und Ausfahrtbereich: Außerhalb dieses Bereiches sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Andere Bereiche für Ein- und Ausfahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 8.6.  Vorgartenzone

In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind keine baulichen Anlagen mit einer Höhe über 1,2 m zulässig. Luftwärmepumpen sind nur zulässig, wenn diese an den drei von der Straße her einsichtigen Seiten hin in gleicher Höhe wie die Anlage mit Sträuchern eingegrünt werden. Vordächer sind in dieser Zone als untergeordnete Bauteile zulässig. Jeweils mindestens 40% der Fläche der Vorgartenzone auf der mit diesem Planzeichen abgegrenzten Flächen sind zu begrünen.

Die Vorgartenzone gemäß 8.6. darf je bestehendem Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen/Tiefgaragen unterbrochen werden.

8.7.  Rückwärtige Begrünung

Der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich muss begrünt werden. Die Begrünung kann durch Rasen, Stauden sowie Sträuchern erfolgen. Es ist eine Mindestanzahl von 1 Strauch je 1 qm Grünstreifen zu pflanzen. Der Streifen darf je bestehendem Baugrundstück auf eine Länge von bis zu 7 m zur Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen oder einer Länge von bis zu 9 m für eingehauste Tiefgarageneinfahrten unterbrochen werden. Die Fläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.

8.8. Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

## 9. Gestalterische Festsetzungen

9.1. Die maximal zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit Wandhöhen bis zu 6,8 m beträgt 40°.

9.2. Bei Gebäuden mit Wandhöhen über 6,8 m ist nur ein begrüntes Flachdach zulässig. Dies gilt für das gesamte Gebäude. Dachterrassen auf dem Dach des 1. sowie des 2. Geschosses sind zulässig.

9.3. Für Flnr. 341 ist in dem mit dem Planzeichen FD gekennzeichneten Bereich, nur ein Flachdach zulässig.

9.4. Dachaufbauten:

9.4.1. Bei Hauptgebäuden mit max. 2 Vollgeschossen und Auf geneigten Dächern sind Dachgauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) und Widerkehren ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten. Eine Widerkehr darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen. Der Abstand der Widerkehr zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Widerkehren darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

~~9.4.2. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge betragen.~~

9.4.3. Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig.

~~9.4.4. Für Hauptgebäude auf den Fl.Nrn. 335/45, 335/46, 335/47 und 335/48 ist jeweils als Dachform entweder nur ein Satteldach, nur ein Walmdach oder nur ein Flachdach mit gleicher Dachneigung zulässig.~~

9.5. Fassadengestaltung



An der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind keine Balkone zulässig.

9.6. Für Gebäude auf den Flurnummern 335/45, 335/46 und 335/47 gilt:

~~Im Fall eines dritten Vollgeschosses~~ Im Fall von Gebäuden mit Wandhöhen über 6,8 m müssen die Außenwände des obersten Geschosses auf die gesamte Länge entlang der Nord-West-Fassade gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,2 m zurückversetzt werden.

10. Grünordnung

- 10.1.  Zu erhaltende Bäume (mit schematischer Darstellung der Krone)

In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, erforderliche Zufahrten in den gemäß 7.6. festgesetzten Zufahrten sind hiervon ausgenommen, wenn diese in wurzelschonender Bauweise errichtet werden.

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind grundsätzlich unzulässig. Sollten Abgrabungen unvermeidbar sein, sind diese fachgerecht entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes Starnberg „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ auszuführen (Handgrabung, Wurzelvorhang) und vor Wintereinbruch wieder zu verfüllen.

Auf den Schutz der Bäume und Gehölze ist bei Baumaßnahmen besonderer Wert zu legen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gemäß „DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“, Stand 2014-07 einzuhalten.

Vor Beginn der Erd- und/ oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.

Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.

Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden.

10.2. Zu pflanzende Bäume

Auf den Grundstücken ist je 400 angefangene qm Fläche mindestens ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50% der festgesetzten Anzahl sind in der gemäß 8.7. festgesetzten Vorgartenzone zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß 10.1. können auf die Gesamtzahl der erforderlichen Bäume angerechnet werden.

Als Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zulässig (entsprechend der Pflanzliste unter D, 6. „Hinweise zur Grünordnung“). Sie sind in einer Pflanzqualität von mindestens 20/18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume

sind im Zusammenhang mit Neu- oder Umbaumaßnahmen ab Nutzungsaufnahme innerhalb eines Jahres zu pflanzen.

Für Baumneupflanzungen ist eine offene Pflanzfläche in ausreichender Größe, d.h. nicht weniger als 16 qm, vorzusehen, die zudem nicht unterbaut werden darf. Wird die Fläche als übergehbare Baumscheibe ausgebildet, so ist ein Bewässerungs- und Belüftungssystem vorzusehen, sowie im Wurzelbereich des Baumes ein verdichtbares Baumsubstrat einzubauen.

#### 10.3. Wiederanpflanzungspflicht

Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang auf dem Grundstück im Abstand von bis zu 5 m zum bisherigen Standort ersetzt werden. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb des folgenden Jahres nach dem Wegfall der Bestandspflanzung erfolgen.

#### 10.4. Nadelgehölze und Hecken

Das Pflanzen von Koniferen, wie z.B. Thujen, Scheinzypressen sowie Fichten ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

#### 10.5. Tiefgaragen müssen begrünt werden und eine Überdeckung mit mind. 0,6 m Substrat aufweisen. Bereiche von Terrassen, Zuwegen und notwendigen, oberirdischen Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 10.6. Flachdächer mit einer Neigung unter 10° sind über dem obersten Geschoss zu begrünen.

### 11. Einfriedungen

#### 11.1. Es sind nur sockellose, offene Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,4 m zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.

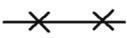
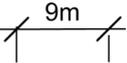
### 12. Schallschutz

#### 12.1. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten sind entlang der Luitpoldstraße Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies nicht durchgängig möglich ist und die Fenster der genannten Räume ausschließlich Richtung Luitpoldstraße weisen, sind die Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung auszustatten. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 Blatt 1: 2018-01 zugrunde zu legen.

#### 12.2. Die Tiefgarage ist mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage zu versehen. Die Abluft ist über einen Kamin in die freie Luftströmung senkrecht nach oben abzuleiten. Der Kamin ist in der Nähe einer Außenseite des Gebäudes zu errichten. Die Kaminmündung muss die Dachfläche um mindestens 1,0 m überragen. Eine Abdeckung ist nicht zulässig. Zum Schutz von Regeneinfall kann ein Deflektor verwendet werden. Bei Nachweis durch ein geeignetes Sachverständigengutachten kann alternativ auch eine natürliche Be- und Entlüftung eingerichtet werden. Bei natürlicher Be- und Entlüftung sind die Zu-/Abluftöffnungen so zu situieren, dass sie mindestens 2,5 m von Fenstern der Räume entfernt sind, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind bzw. einen ausreichend großen Abstand zu Terrassenplätzen und Spielbereich haben.

Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Wände und Decken der Rampen sind mit hochabsorbierenden Materialien in einer Länge von 6 m zu verkleiden. Regenrinnen auf den Grundstücken sind lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, auszuführen.

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 343 bestehende Flurnummern, hier z.B. 343
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
-  Abzubrechendes Gebäude im Fall eines Neubaus
-  Maßangabe in Metern, hier z.B. 9m
-  Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
-  Vorgeschlagerener Standort für zu pflanzende Bäume

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Hinweise zur Ver- und Entsorgung

- 1.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 1.2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff: 2016-12 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen und ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig.
- 1.4. „Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartigen Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENORG vom 17.12.2008 erfüllt sind.“ Falls die Hinweise berücksichtigt werden, besteht Einverständnis mit der Bauleitplanung.

Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom von Seiten des Vorhabenträgers zwingend angezeigt.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Jahr 1989, zu beachten.

- 1.5. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW125 hergestellt werden.
- 1.6. Versorgungsanlagen für Erdgas müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Für Umliegungen sind die entsprechenden Anträge auf der homepage der Stadtwerke München hinterlegt.

## **2. Hinweise zu Grundstücksteilungen**

Im Falle von Grundstücksteilungen ist die gesamte für das Plangrundstück zulässige Grundfläche privatrechtlich aufzuteilen. Durch Teilungen entstehen demnach keine zusätzlichen Ansprüche auf Grundflächen.

## **3. Hinweise zu Bauvorhaben**

Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

## **4. Hinweise zu Abstandsflächen**

Es gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.

## **5. Hinweise zum Artenschutz**

Auf die Einhaltung des besonderen Artenschutzes nach §44 Abs. 1 i.V.m Abs.5 BNatSchG ist in jedem Fall zu achten und Voraussetzung für jegliche Bauvorhaben.

Im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. ist die Fällung von Bäumen laut §39 Abs.5 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände laut §44 Abs.1 BNatSchG untersagt.

Potentielle Fledermaushabitate und Nisthöhlen sind vor Gebäudeabriss oder Fällung auf Artvorkommen untersucht werden und ggf. entsprechende CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.1. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab

einer Glasfläche > 1,5 qm müssen flächige Markierungen, wie z.B. senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

## 6. Hinweise zum Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

## 7. Hinweise zum Klimaschutz

Der Strom- und Heizbedarf von Gebäuden sollte in einem möglichst hohen Maß aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Bauwilligen und Planungsbüros wird empfohlen, frühzeitig eine Energieberatung durch entsprechende Fachleute oder Beratungsstellen in Anspruch zu nehmen, um im Einzelfall nachhaltige Lösungen zur Umsetzung der Baumaßnahme zu finden.

Auch bei der Auswahl von Baustoffen, der Frage des Erhalts von bestehender Bausubstanz und der Grundriss- und Gebäudegestaltung können wichtige Beiträge zum Klimaschutz geleistet werden. Die Bayerische Architektenkammer bietet z.B. eine neutrale und kostenlose Erstberatung an (Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (BEN)). Diese Empfehlungen gelten sowohl für Neubau- als auch für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

## 8. Hinweise zur Ausgestaltung von Tiefgaragenzufahrten

Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragenrampen sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass weder eine Blendwirkung durch ausfahrende Fahrzeuge auf schützenswerte Aufenthaltsräume gegenüberliegender Gebäude noch eine gerichtete Schallabstrahlung an diesen auftritt. Die jeweiligen Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten müssen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm am nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort einhalten. Überdachungen und schallabsorbierende Verkleidungen der Tiefgaragenrampen sind entsprechend zu dimensionieren.

## 9. Hinweise zur Grünordnung

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen für Bäume in Stadt- und Siedlungsräumen insbesondere durch Klimaänderungen und deren Folgen werden im Folgenden sogenannte „Klimabäume“ vorgeschlagen. Diese sind besonders an die Bedürfnisse der Stadt der Zukunft angepasst und zeichnen sich durch eine hohe Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz, aber auch Frosthärte und insgesamt eine geringe Anfälligkeit für Schädlinge und Krankheiten aus. Zudem handelt es sich dabei um besonders insektenfreundliche Bäume und Sträucher.

### Pflanzliste für standortgerechte Bäume 1./2. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' oder 'Cleveland'	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Bruchem'	Bergahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramidenesche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta' oder 'Greenspire'	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	Kaiserlinde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silberlinde

Pflanzliste für standortgerechte Kleinbäume und Sträucher

<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	<i>Felsenbirne</i>
<i>Buddleia alternifolia</i>	<i>Schmalblättrige Buddleia</i>
<i>Cornus mas</i> ‚Jolico‘ oder ‚Kasanlaker‘	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus avellana</i> ‚Hallesche Riesen‘ oder ‚Ergmoa‘	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus lavalleyi</i> ‚Carrierei‘	<i>Apfeldorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gemeiner Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Malus</i>	<i>Zieräpfel allgemein</i>
<i>Ribes sanguineum</i>	<i>Blut-Johannisbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Heckenrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Holunder</i>
<i>Spiraea japonica</i>	<i>Sommerspiere</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Bäumen und Sträuchern können Bäume und Sträucher aus der Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg“ verwendet werden.

Eine ggf. nötige Entfernung von Bäumen, die als zu erhaltend festgesetzt wurden (z.B. aufgrund von altersbedingter Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

**10. Hinweis zur Einsicht von Vorschriften:**

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen können während der üblichen Öffnungszeiten kostenfrei bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden.

Krailling, den.....

.....  
Rudolph Haux

1. Bürgermeister

.....  
Manuela Skorka

Planverfasserin Stadtplanung

.....  
Martina Schneider

Planverfasserin Grünordnung

**E. Verfahrensvermerke**

Die Gemeinde Krailling hat in der Sitzung am ..... die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom ..... bis .....stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Eine erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis ..... stattgefunden.

Eine erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat vom .....bis .....x stattgefunden.

Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 in der Fassung vom .....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den.....

.....  
Rudolph Haux  
1. Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Krailling über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Krailling, den.....

.....  
Rudolph Haux  
1. Bürgermeister

Siegel