

Gemeinde	<b>Krailling</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Im südlichen Teil der Bergstraße, Haus-Nrn. 50 bis 76a
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
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	Jäger, Andreassen <span style="float: right;">QS: ChS</span>
Aktenzeichen	KRL 2-75
Plandatum	05.11.2024 (3. Entwurf <b>mit gekennzeichneten Änderungen</b> ) 11.06.2024 (2. Entwurf) 19.09.2023 (1. Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 31 Ortsbereich II Stockdorfer Feld in der Fassung vom 28.02.1978, die 3. Änderung des BP 31 FINrn. 546 und 546/1 in der Fassung vom 18.02.1981 sowie die 6. Änderung des BP 31 FINrn. 545 und 545/1 in der Fassung vom 23.08.1994.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  ~~Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung~~

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 160** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm

3.2 Für Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt max. 15 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt max. 20 v. H. der gem. A 3.1 der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.4 Die gem. Ziffer A 3.1 bis A 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

3.5 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände talseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

### 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für Terrassen um max. 3 m auf insgesamt 2/3 Drittel der Gebäudelänge, überschritten werden.

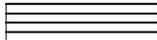
4.3 Es ist eine offene Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

- 4.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm; ausgenommen hiervon ist das Grundstück Fl. Nr. 544/2.

## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 **DN 18°-35°** zulässige Dachneigungen **minimal und maximal, z.B. 18° bis 35°**
- 5.2 Der First ist über die Längsseite des Gebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) zu errichten. Bei Wandhöhen bis 4,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig.
- 5.3 Dachgauben (Schleppgauben/Giebelgauben) und Widerkehren sind erst ab einer Dachneigung von 31° 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 eines Einzelhauses bzw. Doppelhaushälfte) 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. **Dacheinschnitte sind unzulässig.**
- 5.4 Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig, davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die auf allen Dächern zulässig sind.
- 5.5 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

## 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Vorgartenzone

Innerhalb der Vorgartenzone sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, bauliche Anlagen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m sowie Luftwärmepumpen, die mit Laubsträuchern (mind. 1 Strauch je Laufmeter) einzugrünen sind.

- 6.2  Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/Carports, Mehrfachparker und Tiefgaragen mit ihren Rampen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/Carports, Mehrfachparker und Tiefgaragen mit ihren Rampen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 6.3 In der Vorgartenzone sind je Baugrundstück Zufahrten zu Garagen, Carports, Mehrfachparkern oder Stellplätzen mit einer Breite von insgesamt max. 6,00 m zulässig. Zusätzlich darf die Vorgartenzone durch einen max. 1,50 m breiten Zugang unterbrochen werden.
- 6.4 Tiefgaragen sind nur außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich + 1,5 m) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume zulässig.
- 6.5 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

Wohnfläche unter 50 qm	1 Stellplatz,
Wohnfläche 50 qm bis 120 qm	1,5 Stellplätze,
Wohnfläche über 120 qm	2 Stellplätze.

- 6.6 Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger

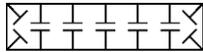
## 8 Grünordnung

- 8.1  Zur Erhaltung festgesetzter Laubbaum/Nadelbaum (mit schematischer Darstellung der Krone)

- 8.2 Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Ausfall ist durch die Neupflanzung eines Baumes derselben Wuchsordnung, der den Bestimmungen gem. 8.6 entspricht, zu ersetzen. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb des folgenden Jahres nach dem Wegfall der Bestandsbepflanzung erfolgen.

Abgrabungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich unzulässig. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinausgehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz (vgl. Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, Landratsamt Starnberg, 05/2023) einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.

- 8.3 In der gem. 6.1 festgesetzten Vorgartenzone ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge ein Baum gem. 8.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen, sofern er den Vorgaben gem. Ziffer 8.6 entspricht. In der Vorgartenzone sind ausschließlich Gehölze gem. 8.6 zulässig.
- 8.4 Bei Grundstücken mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Fläche sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ohne private Grünflächen mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene bzw. gem. Nr. 8.3 (Vorgartenzone) zu pflanzende Gehölze sind anrechenbar.

- 8.5  private Grünfläche
- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Auf diesen Flächen darf ein sonstiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 qm je Baugrundstück errichtet werden.
- 8.6 Für die zu pflanzenden Bäume gem. Ziffern 8.3 bis 8.4 und 9.1 sind ausschließlich folgende Qualitäten zulässig: Bäume mind. 2. Wuchsordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) > 18 cm; Bäume 3. Wuchsordnung 3x verpfl., StU > 16 cm, Obstbäume in Hochstammqualität, StU > 14 cm, Laubsträucher 2x verpfl., mind. 7 Triebe, > 100 cm. Für diese Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig, bei Sträuchern sind 30 % Eiben zulässig (vgl. Vorschlagsliste unter Hinweis Nr. 10).
- 8.7 Die gem. 8.3, 8.4 und 8.6 festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen. Bei einem Ausfall dieser Pflanzungen ist eine Nachpflanzung wiederum in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 8.8 Das Pflanzen von Tujen und Scheinzypressen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 8.9 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.10 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Zufahrten oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden.
- 8.11 Entlang der Bergstraße und zwischen den Grundstücken sind nur sockellose offene Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und zur Bahnlinie bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Bergstraße eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.
- 9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
- 9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Auf dieser Fläche sind Geländeänderungen > 0,25 m unzulässig. Je 100 m<sup>2</sup> angefangener Fläche sind mind. ein Baum oder 2 Obstbäume gem. 8.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet. Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 546/1 und 546 sind Geländeänderungen für jeweils eine max. 0,8 m breite Treppe innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.
- 9.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

- 9.3 Das natürliche Gelände ist zu erhalten, insbesondere an den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Geländemodellierungen (**Aufschüttungen und Abgrabungen**) sind nur im Anschluss an Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 3,0 m zur Außenwand) zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m und Abgrabungen **ausschließlich** an der Hangkante zur Bahn bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Errichtung einer Außentreppe sowie Tiefgaragenrampe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist zulässig.
- 9.4 Stützmauern sind in Verbindung mit Terrassen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig und nur an der Hangkante bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 9.5 Bei Nebenanlagen mit einer Dachneigung  $\leq 7^\circ$  sind Dachbegrünungen vorzusehen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm.

## 10 Immissionsschutz

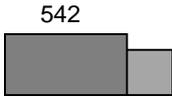
- 10.1  Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 10.2  Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sind Schlafräume- und Kinderzimmer auf die nicht farblich markierten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies nicht durchgängig möglich ist, sind die betreffenden Räume durch Wintergärten bzw. verglaste Loggien zu schützen. Alternativ dazu können die Räume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  geplante Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z. B. 542
- 4  bestehende Bebauung
- 5  **Abgerissene** Bebauung
- 6  Nach Möglichkeit zu erhaltender Laubbaum/Nadelbaum als Hinweis

- 7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 8  **50m-Abstand zur Bahnlinie**  
Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Diese Auswirkungen auf Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 50 m zu Eisenbahnlinien nicht mit Sicherheit auszuschließen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.  
Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf durch Blendwirkung, Reflexionen und anderen Sichteinschränkungen vor, während und nach der Baumaßnahme nicht beeinflusst werden.
- 9 **Abstandsflächen**  
Es gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.  
Bei nicht überbauten Grundstücksflächen von Bahnanlagen, sofern diese nicht nur genutzt werden, sondern auch dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ist keine Abstandsflächenübernahme der DB Netz AG erforderlich. Veränderung der Bahnanlagen sind innerhalb der Abstandsflächen jederzeit zu ermöglichen und zulässig. Fallen Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, wird keiner Abstandsflächenübernahme zugestimmt.
- 10 **Freiflächengestaltungsplan**  
Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 11 **Telekommunikation**  
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.
- 12 **Grünordnung**  
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. Diese müssen fachgerecht entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (vergleiche Begründung Anlage 3) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden.  
Pflanzliste  
Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäume (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### Vorschlagliste für Gehölzpflanzungen

##### Laubbäume 1. Und 2. Wuchsordnung

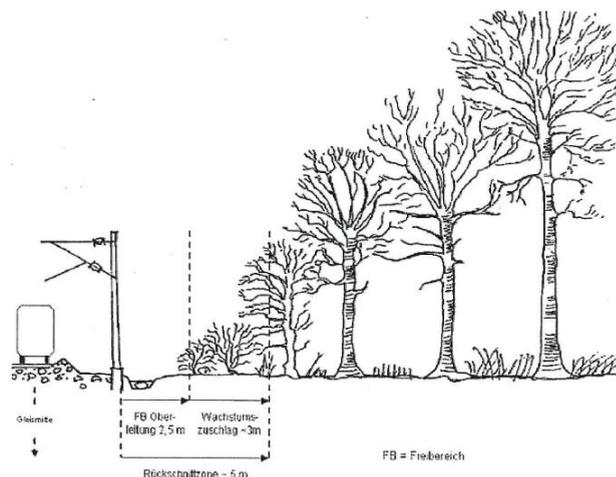
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

##### Vorschlagliste Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus snguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeine Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>	Echte Felsenbirn	<i>Amelanchier ovalis</i>

#### Standsicherheit

Für Bepflanzungen und Erhalt von Gehölzen ist im sicherheitsrelevanten Bereich regelmäßig die Standsicherheit zu überprüfen. Dies betrifft alle Gehölze, deren tatsächliche Wuchshöhe größer als der Abstand zum Gleis ist. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

#### Schutzabstand

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitung) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW\_Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden. Zudem ist das Merkblatt über Baumstandorte und

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 1,5 m zu Erdgasversorgungsleitungen zu verzichten bzw. umzuplanen.

### 13 Immissionsschutz

#### Lärm

Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Den Planungen sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 in Verbindung mit den Grenzwerten der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung in der gültigen Fassung zugrunde zu legen. Mit den Bauantragsunterlagen — auch im Freistellungsverfahren — ist der rechnerische Nachweis nach DIN 4109 Blatt 2 (2018-01) zu erbringen, dass die Anforderungen der DIN 4109 Blatt 1 erfüllt werden.

An allen Gebädefassaden innerhalb der Bauräume des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Für Luft-/ Wärmepumpen, ist mit den Bauantragsunterlagen — auch im Freistellungsverfahren — der Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen zu erbringen. Dieser Nachweis des Entwurfsverfassers soll die in Punkt 3 im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ aufgelisteten Unterlagen enthalten.

Es wird empfohlen, Wände und Decken der Tiefgaragenrampen vom Tiefgaragentor aus auf einer Länge von mindestens 6 m mit schalldämmenden Materialien zu verkleiden. Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie die jeweilige Öffnung der Einfahrtsrampe sollten mindestens 4,50 m von Fenstern der Aufenthaltsräume sowie von Terrassenbereichen entfernt angeordnet werden (s. Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: II B7-4115.030-012/02).

#### Blendung

Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung und keine gerichtete Schallabstrahlung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auftritt.

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

### 14 Ökologie und Artenschutz

Auf den ökologischen Wert vorhandener Laubsträucher insbesondere an den Grenzen benachbarter Grundstücke wird hingewiesen. Vorhandene Sträucher sollten so weit als möglich und im Hinblick auf ihre Vitalität sinnvoll erhalten werden, um die ökologische Vielfalt im Gebiet und auch den eingewachsenen Charakter der Siedlung zu erhalten.

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 bei Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch vorherige ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor Abbruch von Gebäuden sind diese inkl. von Rollladenkästen oder Fensterläden aus Holz auf ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern.

#### Vogelschutz

Bei signifikant erhöhtem Tötungsrisiko ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Hierbei sind der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom Februar 2021 sowie der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) zu beachten.

#### Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind Lampen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

#### 15 Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen

#### 16 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.

#### 17 Wasserver- und entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

#### Niederschlagwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung wird nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ausdrücklich empfohlen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrunds einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband wird ausdrücklich empfohlen.

Überflutungen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

18 Altlasten

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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024. 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 Krailling, den .....

.....  
 Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. 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.
4. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

6. 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.

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister