

Gemeinde	<b>Krailling</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	<b>Nr. 31</b> Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingsstraße
Planfertiger	<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
Aktenzeichen	KRL 2-66 Bearbeiter: Jä/Krim
Plandatum	10.07.2018 (Entwurf) 06.02.2018 (Vorentwurf)

## Satzung

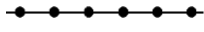
Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die 1 Änderung des BP 31 i.d.F. vom 01.02.2005.

1.3  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück

### 2 Art der Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. *Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.*

2.2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Je Doppelhaushälfte bis 100 qm GR: 1 Wohnung je Wohngebäude;

Bei allen anderen Wohngebäuden: Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 180 Grundfläche in Quadratmeter als Höchstmaß der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Grundstückseinheit, z.B. 180 qm


3.2 Für die Errichtung von Balkonen darf die festgesetzte Grundfläche (Ziffer A.3.1) ausnahmsweise um max. 15% überschritten werden.

3.3 Bei der Integration von Garagen in das Hauptgebäude ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (Ziffer A.3.1) ausnahmsweise in folgender Größe zulässig:

- Für einen Garagenstellplatz 10 m<sup>2</sup>
- Für zwei oder mehr Garagenstellplätze maximal 20 m<sup>2</sup>

3.4 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (Ziffer A.3.1) für Terrassen sind ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO im Umfang von maximal 30 qm Grundfläche zulässig.

3.5 Die festgesetzte Grundfläche (Ziffern A 3.1 einschließlich ihrer Überschreitungen gem. Ziffern A 3.2 und A 3.3) darf durch bauliche Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer max. GRZ von 0,4 überschritten werden.

3.6  Höhenbezugspunkt für die Außenwandhöhe, höhenmäßig auf natürlichem Gelände

- 3.7 Generell wird eine max. traufseitige Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt; bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach wird eine max. Außenwandhöhe von 4,5 m zugelassen.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe wird der Wert zwischen dem natürlichen Gelände am Höhenbezugspunkt (Ziffer A 3.6) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem Höchsten Punkt der Attika festgesetzt. Bei einem Flachdach entspricht der Höchste Punkt des Daches der max. festgesetzten Außenwandhöhe für eingeschossige Gebäude.

## 4 Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3 Bei Grenzbebauung sind die Abstandsflächen zu der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze hin nicht mit Anbauten und Garagen zuzubauen.
- 4.4 Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite darf 1:1,25 nicht überschreiten.
- 4.5 Terrassen dürfen, soweit es die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zulassen, die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 6 m bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten.
- 4.6 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO wird angeordnet.

## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Je Hauptgebäude sind Satteldächer mit mittig liegendem First über der Längsseite der Gebäude sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.2 Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss bei Satteldächern zwischen 27° - 35° oder bei Flachdächern 0° - 5° liegen.
- 5.3 Pro Dachfläche sind ab einer Dachneigung von 32° zwei Dachgauben bis zu einer Breite von 1,5 m oder eine Widerkehr bis zu einer Breite von 4,5 m 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. Bei Widerkehren darf die max. zulässige Wandhöhe um max. 1 m überschritten werden. Der Abstand der Widerkehr zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen. Die Gesamtbreite aller Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen darf maximal ein Drittel der an die Fläche angrenzenden Gebäudefront betragen. Die Errichtung einer Außentreppe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.

- 5.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern von Garagen oder Carports dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.

## 6 Nebenanlagen und Garagen

- 6.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung zulässig. Je Grundstück dürfen Geräteschuppen mit einer Gesamt-Grundfläche von max. 10 qm errichtet werden.
- 6.2 Aneinander gebaute Garagen müssen auch bei Lage auf unterschiedlichen Flurstücken in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung ausgeführt werden. Die Vorderfronten aneinander gebauter Garagen sind einheitlich zu gestalten. Die maximale Dachneigung beträgt 25° beim Satteldach oder Walmdach und 10° beim Pultdach.
- 6.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 6.4 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:
- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Wohnfläche unter 50 qm      | 1 Stpl.   |
| Wohnfläche 50 qm bis 120 qm | 1,5 Stpl. |
| Wohnfläche über 120 qm      | 2 Stpl.   |

## 7 Verkehr

- 7.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

## 8 Grünordnung



Zu erhaltender Baumbestand

- 8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- 8.2 Die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche muss mindesten 15 v. H. der Grundstücksfläche betragen. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen und zu erhalten, soweit nicht schon zu erhaltende Bäume in entsprechender Zahl vorhanden sind. Die Nadelgehölze dürfen einen Anteil von 20% nicht überschreiten.
- 8.3 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 8.4 Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss im selben Bereich des Grundstückes durch die Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25cm ersetzt werden. Obstgehölze, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt werden, sind an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstückes durch Neupflanzungen in Hoch- und Halbstammqualität zu ersetzen.
- 8.5 Alle gemäß Bebauungsplan neu zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindest-Stammumfang von 18 cm (in 1m Höhe) aufweisen. Sie sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit bzw. den Abgang eines zu erhaltenden Baumes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Für diese Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig.
- 8.6 Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich +1,5 m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik z.B. entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden. 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 hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz 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.
- 8.7 Punktfundamente für Terrassen dürfen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume errichtet werden, sofern diese in Handgrabung ausgeführt und nötigenfalls so verschoben werden, dass Wurzeln > 3 cm erhalten bleiben und nicht durchtrennt oder einbetoniert werden.
- 8.8 Flachdächer mit einer Neigung  $\leq 5^\circ$  sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm. Dachbereiche mit technischen Dachaufbauten oder Dachterrassen sind von einer Dachbegrünung ausgenommen und dürfen nicht mehr als 10% der Dachfläche in Anspruch nehmen. Dabei zählen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zählen nicht zu technischen Dachaufbauten.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

## B Hinweise

1  Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 278

2  Erhaltenswerter Baumbestand

3  Bestehende Gebäude

### 4 Grünordnung

Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezug eines Gebäudes durchzuführen.

#### 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.

#### Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1./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>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>		

#### Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>		

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

### 5 Ökologie und Artenschutz

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatschG) wird hingewiesen.

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.

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor

Fällungen zu nennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, so sollte der Abbruch der Gebäude nur im Spätherbst oder Winter erfolgen. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

## 6 Immissionsschutz

Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht eingehalten werden kann, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil 111)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepunpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepunpen.pdf).

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.

## 7 Wasserver- und entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

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.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

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.

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.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverord-



nung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BVGI. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagwasser genehmigungsfrei.

8 Erdgas

Vor Abbruch von bestehenden Gebäuden müssen die vorhandene Erdgasanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in der geplanten Tiefgarage zu liegen kommenden Anschlussleitungen zu den Anwesen Pentenrieder Straße 13b und 15b, zu Lasten des Veranlassers umgelegt werden. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Bei der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

9 Für jeden Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unaufgefordert mit vorzulegen. In diesem Freiflächengestaltungsplan ist unter anderem der Verlauf eines Baumschutzzaunes zum Schutz vorhandener und zu erhaltender Bäume darzustellen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2017. 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 .....

(Siegel) .....  
Christine Borst, Erste Bürgermeisterin



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gegeben.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gegeben.
4. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den .....

(Siegel)

.....  
Christine Borst, Erste Bürgermeisterin