GEMEINDE KRAILLING

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Schabernack“

für die Flurnummern 16, 17/2, 17/3, 18, 18/2, 18/5, 19, 19/2, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 29, 31, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 32/2

Gemarkung Krailling

Entwurf, Stand 05.12.2023

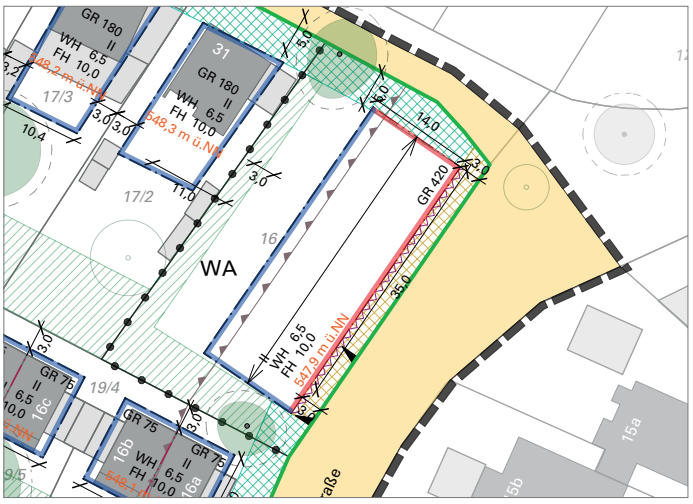
SATZUNGSPRÄAMBEL

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. 26 „Elisen-, Jahn-, Margaretenstr.“ vom 30.06.1978, die 2. Änderung für Fl.Nr. 31/4 vom 18.05.1982, die 7. Änderung Nr. 26 zw. Margarethen-, Elisen-, Schiller-, südl. d. A.-Dürer-Str. vom 03.03.1994 und die 9. Änderung für die Fl.Nrn. 31, 31/3 u. 32T vom 03.03.2000.

A. PLANTEIL M 1:1.000 (DIN A4)



Alternativfestsetzung für Fl.Nr. 16 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Alternativfestsetzung für Fl.Nr. 29 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltungsbereich

1.1. ▬▬▬ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. **WR** Im Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

WA Abweichend hiervon wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 16 und 29 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.1.2. Für die gesamten Grundstücke Fl.Nrn. 16 und 29 gilt ausschließlich dann die alternative Planzeichnung, wenn das Baurecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, umgesetzt wird.

2.1. ●–●–● Abgrenzung der unterschiedlichen Art baulicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächen

3.1.1. **GR 175** max. zulässige Grundfläche im jeweiligen Bauraum, hier z.B. 175 m²

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

3.1.3. Zusätzlich zur Grundfläche nach 3.1.1. ist eine Grundfläche für Terrassen mit einer Fläche von insgesamt max. 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 von insgesamt 0,4 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. bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 überschritten werden.

3.2. Höhe baulicher Anlagen

3.2.1. **WH 6,5** max. zulässige Wandhöhe in Metern, hier z.B. 6,5 m

3.2.2. **FH 10,0** max. 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. 548,1 m ü. NN Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull zur Bestimmung der Wandhöhe, hier z.B. 548,1 m ü. NN

3.2.5. **II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, hier z.B. zwei

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

3.2.7. Der Geländeanschluss an die Fassaden darf max. 20 cm unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe gemäß 3.2.4 liegen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenabfahrten ~~und~~ sowie Lichtschächte, ~~mit den Vorgaben gemäß 4.6.~~, wenn diese max. 1m vor die Fassade ragen und deren Länge parallel zur Fassade in der Gesamtsumme maximal ¼ der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Baulinie

4.2. Baugrenze

4.3. Grenzbebauung im Fall der Doppelhäuser

4.4. ~~Balkone dürfen in einem Streifen mit einer Tiefe bis zu 2 m außerhalb der Bauräume liegen. An den mit dem Planzeichen nach 9.2. gekennzeichneten Fassaden sind keine Balkone zulässig.~~

4.5. ~~Terrassen dürfen in einem Bereich mit einer Tiefe bis zu 3 m außerhalb der Bauräume liegen.~~ 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.

4.6. ~~Lichtschächte, die der natürlichen Belichtung und Belüftung dienen, sind auch außerhalb der Bauräume mit einem maximalen Abstand zur Außenwand von 1,0 m zulässig. Die Länge der Lichtschächte parallel zur Fassade darf in der Gesamtsumme maximal ¼ der jeweiligen Fassadenlänge betragen.~~

5. Bauweise

5.1. Es ~~sind~~ ist nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

5.2. Für Fl.Nr.16 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Gebäude mit einer Gebäudelänge von mindestens 35 m zulässig sind.

6. ~~Abstandsflächen~~

6.1. ~~Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Abweichend hiervon ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen für Duplexgaragen gemäß 8.2. zulässig.~~

7. Verkehrsflächen

7.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.1. Tiefgaragen und Garagen sind auf den gesamten Grundstücken zulässig, jedoch nicht im Bereich der Zone für Eingrünung gemäß 9.5. sowie ebenfalls nicht in den Vorgartenzonen nach 7.8. und Gebäudevorfeldern nach 7.9. Offene Stellplätze sind in der Vorgartenzone gemäß 7.8. nur dann zulässig, wenn 40% der Fläche der Vorgartenzone als unversiegelte, begrünte Fläche hergestellt werden kann.

8.2. ~~Grenzständige Duplexgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,5 m sind zulässig, wenn sie eine Länge von maximal 6,0 m entlang der gesamten Grundstücksgrenze nicht überschreiten.~~

8.3. Von den erforderlichen Stellplätzen dürfen maximal 4 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden, die darüberhinausgehend notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage bzw. im unterirdischen Bereich von Duplexgaragen bzw. Stapelparkern unterzubringen.

8.4. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) anzulegen.

8.5. Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Für Wohnungen ~~gilt folgender Stellplatzschlüssel~~ 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).

8.6. 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 Verwaltungsräume	1 Fahrradstellplatz pro 60 qm Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Fahrradstellplatz pro 45 qm Nutzfläche
Läden	1 Fahrradstellplatz pro 35 qm Nutzfläche

8.7. Ein- und Ausfahrtsbereich

Außerhalb dieses Bereiches sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Andere Bereiche für Ein- und Ausfahrten können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Fl.Nrn. 16 und 29 sind außerhalb dieses Bereiches keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

8.8. Vorgartenzone

In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der Bauräume keine baulichen Anlagen (z.B. Fahrradunterstände) mit einer Höhe über 1,40 m zulässig. Luftwärmepumpen sind nur zulässig, wenn ~~sie~~ 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 40% der Fläche der Vorgartenzone auf der mit diesem Planzeichen abgegrenzten Flächen sind zu begrünen.

Die Vorgartenzone darf in den Bereichen entsprechend 7.7. durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen/ Tiefgaragen unterbrochen werden.

8.9. Gebäudevorfeld

In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der Bauräume keine baulichen Anlagen mit einer Höhe über 1,2 m zulässig. Luftwärmepumpen sind nicht zulässig. Vordächer sind in dieser Zone als untergeordnete Bauteile zulässig.

8.10. Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen

9.1. Dachformen und -aufbauten

9.1.1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First und einer Dachneigung von 22° - 40° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

9.1.2. Dachgauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) und Widerkehren sind erst 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.

9.1.3. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten einschließlich der Widerkehren darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

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

9.2. Fassadengestaltung

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

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 7.7. festgesetzten Zufahrten sind hiervon ausgenommen, wenn diese in wurzelschonender Bauweise errichtet werden.

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich) 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“ einzuhalten~~. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920, Ausgabe 2014-07 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) 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 geeignete Verbaumaßnahmen 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 >= 2 cm nicht durchtrennt werden.

10.2. Zu pflanzende Bäume

Zwingend an diesem Standort zu pflanzender Baum erster Wuchsordnung, Baumart Winterline (Tilia cordata). Eine Abweichung um bis zu 5 m vom eingetragenen Standort ist zulässig. Es ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen.

Auf den Grundstücken ist je 400 angefangene m² Fläche ~~der mit dem Planzeichen nach 3.1.1. abgegrenzten Flächen ist~~ mindestens ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dieser festgesetzten Anzahl ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß 9.1. können auf die Gesamtzahl der erforderlichen Bäume angerechnet werden.

Als Baumpflanzungen sind nur standortgerechte bzw. heimische Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zulässig (siehe Pflanzliste unter Hinweise zur Grünordnung). Sie sind in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 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 16m², 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 (siehe Pflanzliste unter Hinweise zur Grünordnung). 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.

Zone für Eingrünung

In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft eine Eingrünung zu erhalten. In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen zulässig.

10.6. Tiefgaragen müssen begrünt werden und eine Überdeckung mit mind. 60 cm Substrat aufweisen. Bereiche von Terrassen, Zuwegen und notwendigen, oberirdischen Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

10.7. 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. ~~Die Grundrisse der Wohnungen der straßennahen Gebäude entlang der Margaretenstraße sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Margaretenstraße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten orientiert wird~~.

~~Soweit dies in begründeten Fällen nicht möglich ist und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die straßenzugewandte Seite orientiert werden können, können die oben genannten Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109-1 zugrunde zu legen~~.

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten entlang der Margaretenstraße und zwar bis zu einer Entfernung von 15 m zur Margaretenstraße gemäß 11.2. sind Schlafräume 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 Margaretenstraße weisen, sind die betreffenden Räume durch Wintergärten bzw. verglaste Loggien zu schützen. Alternativ dazu können die Räume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die letztgenannten Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 Blatt 1: 2018-01 zugrunde zu legen.

15 m Abstand zur Margaretenstraße

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 sind lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, auszuführen.

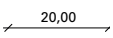
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

17/2 bestehende Flurnummer, hier z.B. 343

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude im Fall eines Neubaus



Maßangabe in Metern, hier z.B. 9m

Bäume und Kronenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches

Hinweis auf bestehende Bäume, die nicht zwingend als zu erhalten festgesetzt werden

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. 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 entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Wird Niederschlagwasser 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 derartige 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 TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind.

1.5. Infolge von Starkregenereignissen können 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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

1.6. 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.

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

1.8. Geplante Baumaßnahmen/ die Errichtung von Wintergärten darf/ dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden. Versorgungsleitunganlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

2. Grundstücksteilungen

2.1. 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

3.1. Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

3.2. 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 zum Denkmalschutz

4.1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Abstandsflächen

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

6. Schallschutz

6.1. Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

6.2. 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.

6.3. Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten zu verkleiden. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.

7. Tiefgaragen

7.1. 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 Schallabstrahlung an diesen auftritt.

7.2. 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.

7.3. Im Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen / Garagen ist auf ausreichend große Sichtflächen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu achten.

8. Artenschutz

8.1. 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. Um bei einer Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatschG auszulösen, empfehlen wir mind. einen Begang durch einen Fachexperten im Vorfeld.

8.2. 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.

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

8.4. 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.

9. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzliste

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.

Vorschlagliste standortgerechter Bäume 1./2. Wuchsordnung:

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

Vorschlagliste standortgerechter Kleinbäume und Sträucher:

Amelanchier arborea ‚Robin Hill'	*Felsenbirne*
Buddleia alternifolia Schmalblättrige	*Buddleia*
Cornus mas ‚Jolico' oder ‚Kasanlaker'	*Kornelkirsche*
Corylus avellana ‚Hallesche Riesen' o. ‚Emoa'	*Haselnuss*
Crataegus lavallei ‚Carrierei'	*Apfeldorn*
Ligustrum vulgare	*Gemeiner Liguster*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Malus	*Zieräpfel allgemein*
Ribes sanguineum	*Blut-Johannisbeere*
Rosa canina	*Heckenrose*
Sambucus nigra	*Holunder*
Spiraea japonica	*Sommerspiere*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

Darüber hinaus gilt bei Baumneupflanzungen auch die Liste der UNB „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg".

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.

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 ……

……	……
Rudolph Haux	Martina Schneider
1. Bürgermeister	Planverfasserin