Gemeinde Krailling

Änderung des Bebauungsplans Nr. 26
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

Stand 05.12.2023

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET 3

2. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 4

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung 4

3.2. Gemeindliche Planungen 4

3.2.1. Flächennutzungsplan 4
3.2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 4
3.2.3. Ortsentwicklungsplanung 5

3.3. Weitere Rechtsvorschriften 6

3.3.1. Denkmalpflege 6
3.3.2. Wasserwirtschaft 6
3.3.3. Artenschutz 6

4. BESTANDSSITUATION 7

4.1. Abgrenzung und Größe 7

4.2. Vorhandene Bebauung 7

4.3. Umgebende Bebauung 7

4.4. Grünbestand 8

4.5. Topografie 8

4.6. Erschließung 8

5. PLANUNG 9

5.1. Städtebauliches Konzept 9

5.2. Ver- und Entsorgung 10

6. VERFAHREN 11

6.1. Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB 11

7. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN 12
7.1. Geltungsbereich 12
7.2. Art der baulichen Nutzung 12
7.3. Maß der baulichen Nutzung 12
7.3.1. Grundflächen 12
7.3.2. Überschreitung der Grundflächen, Summenmaß 12
7.3.3. Höhe baulicher Anlagen 13
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen 13
7.5. Bauweise 13
7.6. Abstandsflächen 13
7.7. Verkehrsflächen / Erschließung 13
7.8. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen 14
7.9. Gestalterische Festsetzungen 15
7.10. Grünordnung 15
7.11. Einfriedungen 15
7.12. Geländeveränderungen 15
7.13. Schallschutz 15

8. BODENORDNUNG 16

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN 16

1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET

Das Planungsgebiet liegt nahe der Ortsmitte der Gemeinde Krailling zwischen Margaretenstraße, Elisenstraße, Franzstraße und Hans-Sachs-Straße.

Flurkarte mit Geltungsbereich der Änderung

2. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, auf den Grundstücken eine geordnete Entwicklung in Form einer angemessenen Nachverdichtung zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 26 wurde in den letzten Jahren bereits für mehrere Teilbereiche geändert. Dabei wurden u.a. statt einer zulässigen GFZ für die einzelnen Grundstücke eine max. zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt bzw. einzelne Festsetzungen zur Bauweise angepasst.

Auf diversen Grundstücken, v.a. im nördlichen Bereich des Quartiers (Franzstraße / Hans-Sachs-Straße), wurde das bestehende Baurecht bis heute nicht ganz ausgeschöpft. Desweiteren liegen für einzelne Grundstücke Planungen von privaten Eigentümern vor, u.a. für das ehem. Schabernack-Grundstück, das nach dem Abbruch des ursprünglichen Gebäudes (Gastronomie) brach liegt.

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage in Krailling, in unmittelbarer Nähe zur Margaretenstraße. Die Neuordnung soll einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Ergänzung des Wohnraumangebotes in Krailling leisten. Gleichzeitig soll durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen in den rückwertigen Bereichen auch der Gartenstadtcharakter gesichert werden. Zudem soll der typische Charakter des Straßenzugs im Umfeld der Maragaretenkirche erhalten und weiterentwickelt werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26 vom 30.06.1978 und ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.2. Gemeindliche Planungen

3.2.1. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet und auch die umliegenden Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

3.2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 enthält als qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet), zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur baulichen Höhe (Zahl der Vollgeschosse max. II), zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (offene Bauweise). Daneben sind Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, z.B. Dachform (Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 22-27° bzw. 30-35°), Dachgauben/ Dacheinschnitte/ Dachflächenfenster über 0,25 m² (unzulässig), Firstrichtung, Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen und Grünordnung (Baumpflanzungen, Baumerhalt) vorhanden.

Am 29.04.1982 wurde eine vereinfachte Änderung für Fl.Nr. 31/4 (Elisenstraße/ Ecke Franzstraße) genehmigt. Für den Teilbereich wurde „für den bestehenden Altbau eine Erweiterung nach Norden um ca. 3,5m mittels Baugrenze eingeplant. Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird ein Einfamilienhaus mit Garage eingeplant."

Für die Flurnummern 31, 31/3, 31/5, 31/6, 31/7 und 32 (teilweise) wurde am 03.03.1994 eine weitere Änderung erlassen. Dabei wurden die Festsetzungen zur baulichen Höhe (max. Wandhöhe 6,30 m), zum Maß der baulichen Nutzung (max. Grundfläche) und zur Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) angepasst.

Änderung Fl.Nr. 31/4

Änderung Fl.Nr. 31, 31/3, 31/5, 31/6, 31/7 und 32 (teilweise)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 vom 30.06.1978 und mit Änderungen

3.2.3. Ortsentwicklungsplanung

Folgende Ziele, die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2012 entwickelt wurden, sind für das Planungsgebiet relevant:

1) Fläche mit vorwiegender Wohnnutzung

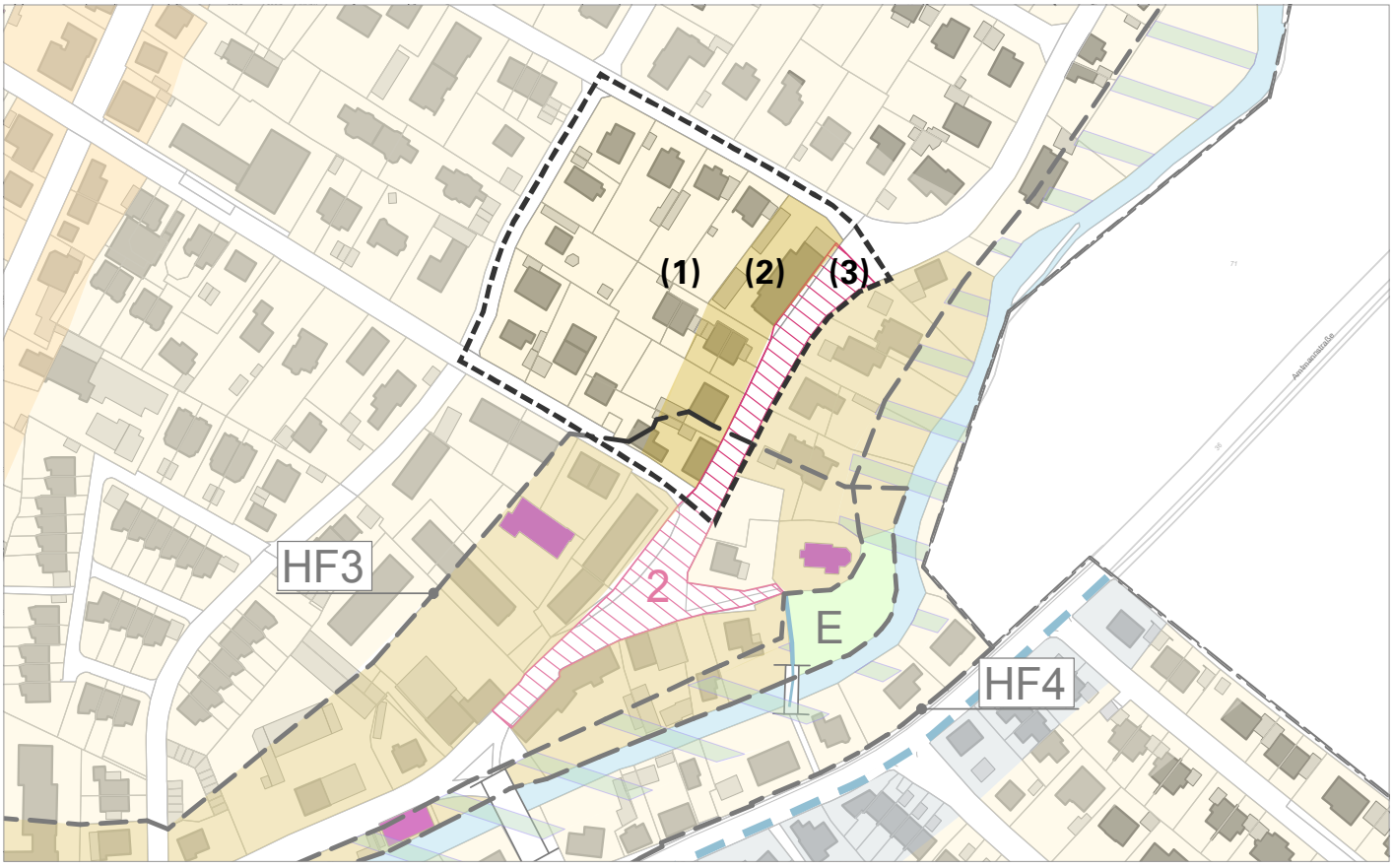
- Erhalt des Charakters des Ortes mit Einzelwohngebäuden in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter)
- Ergänzen des Wohnraumangebotes im Ort entsprechend des demographischen Wandels
- Anpassung der Bebauung an die energetischen Standards
- Erhalt und Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken

2) Historisch geprägter Bereich Margaretenstraße Nord

- bessere Einbindung der Margaretenkirche (Blickachsen und verbesserte Zugänglichkeit)
- Rückbau bzw. Umgestaltung von für den Charakter des Straßenzugs untypischen (störenden) Gestaltungselementen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, durchgängige Gestaltung der gesamten Margaretenstraße (Nord und Süd) bei unterschiedlicher Ausrichtung der beiden Straßenabschnitte
- Ergänzung der Gemeinbedarfsnutzungen (Ansiedlung eines Treffpunktes)
- verstärkte Ansiedlung von barrierearmen Wohnungen im Umfeld Margaretenstraße Nord

3) Straßenbereich mit dem Ziel der Aufwertung

- Erhalt und Stärkung des typischen Charakters des Straßenraums (dörflich geprägter Straßenverlauf) und der historisch geprägten Bebauung (alte Hofstellungen und Villenbebauung) entlang der Straße.



Zielekarte Ortsentwicklungsplanung, Stand 2011

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Denkmalpflege

Im Umfeld des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal festgesetzt, das sich zum Teil bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt :

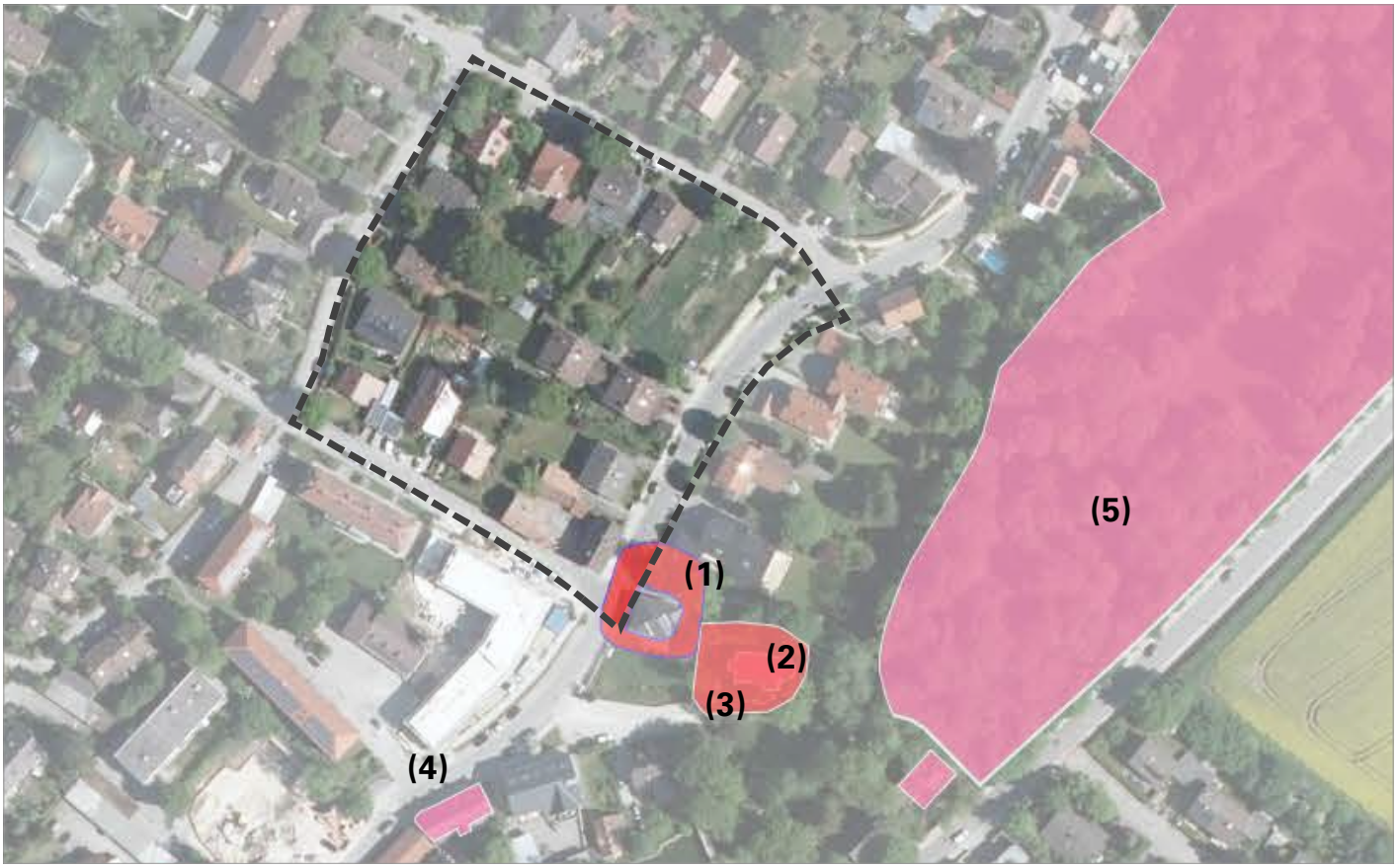
(1) Bodendenkmal: Siedlung der Späthallstatt-/Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters, des hohen und späten Mittelalters und der frühen Neuzeit

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen zudem ein Baudenkmal und zwei weitere Bodendenkmäler:

(2) Baudenkmal: Kath. Filialkirche St. Margareth, Chor gotisch, Ende 15. Jh., Langhaus 1622 ausgebaut; mit Ausstattung

(3) Bodendenkmal: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Margareth in Krailling und ihres Vorgängerbaus

Im näheren Umgriff liegen zudem noch ein Baudenkmal (Gasthaus Alter Wirt **(4)** und ein Bodendenkmal (Schlosspark Hofmarkschloss Planegg **(5)**).



Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas)

3.3.2. Wasserwirtschaft

Im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern sind für das Planungsgebiet weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche dargestellt. Die Überschwemmungsbereiche entlang der Würm liegen außerhalb des Planungsgebiets.

3.3.3. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist.

Im vorliegenden Planungsgebiet können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potentiellen Höhlen (ab einem Brusthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm) sowie abzureißende Bestandsgebäude sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Der Bebauungsplan setzt insbesondere wertgebende und größere vorhandene Bäume so weit als vom vorhandenen Baurecht möglich und dem Konzept entsprechend zur Erhaltung fest. Somit werden artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, sondern weitestgehend minimiert. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine artenschutzfachliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurechten erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens dieses widerlegt ist oder aber geeignete CEFMaßnahmen durchgeführt wurden und auch deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde. Demnach ist kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich - dies auch unabhängig des Grunds der Fällung. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermaus-Besatzes in Abstimmung mit einem Fledermausexperten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

4. BESTANDSSITUATION

4.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet mit insgesamt 23 Grundstücke und einer Gesamtfläche von 11.475 m² wird von Margaretenstraße, Elisenstraße, Franzstraße und Hans-Sachs-Straße umgrenzt.

4.2. Vorhandene Bebauung

Derzeit sind alle Grundstücke mit Ausnahme von Grundstück Fl.Nr. 16 (Ecke Margaretenstraße / Hans-Sachs-Straße) bebaut. Die Gebäude auf den Grundstücken sind größtenteils zweigeschossig (II) z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss (II+D). Die maximale Wandhöhe im Bestand liegt bei 6,45 m und die maximale Firsthöhe bei 9,89 m. Im Bestand sind ausschließlich Satteldächer vorhanden.

Das Erdgeschoss von Haus Nr. 20 steht seit dem Auszug der Schneiderei leer. Im abgerissenen Gebäude Haus Nr. 14 befand sich eine Gaststätte („Schabernack"). Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Das Quartier ist von einer offenen Bebauung geprägt, durch die Räume zwischen den Gebäuden ergeben sich Blicke in die rückwertigen Grundstücksbereiche, die z.T. einen großen Baumbestand aufweisen.

4.3. Umgebende Bebauung

Der Straßenraum der Margaretenstraße Nord ist geprägt von Einzelgebäuden in unterschiedlichem Baustil. Die Gebäude stehen meist in traufständiger Stellung an der Straße. Vereinzelt finden sich villenartige Gebäude und insbesondere südlich der Elisenstraße auch größere Wohnanlagen mit 3 Geschossen und Satteldach. Einzelne Gebäude stehen unmittelbar an der Straßenkante.

In den Wohnquartieren sind die meisten Gebäude zweigeschossig, z.T. mit ausgebauten Dachgeschoss und Satteldach, stellenweisen findet man auch Walmdächer vor. Die meisten Gebäude stehen von der Straße abgerückt und haben einen grünen Vorgarten mit Hecke bzw. Zaun entlang der Straße. Die Gärten sind von der Straße einsehbar, der Grünbestand im rückwertigen Bereich wirkt bis in den Straßenraum.

4.4. Grünbestand

Im Planungsgebiet sind mehrere, größere Bäume vorhanden. Diese wurden im Rahmen der Vermessung in Lage, Stammumfang und Höhe erfasst und vom Büro STADT RAUM PLANUNG nach ihrem äußeren Erscheinungsbild bewertet. Eine genaue Prüfung der Bäume auf Standsicherheit hat nicht stattgefunden.

Baumbestand aus dem Vermessungsplan des Ingenieurüros Lorenz Binn

4.5. Topografie

Das Gelände fällt im Planungsgebiet von Südwesten (Franzstraße / Ecke Elisenstraße) in Richtung Nordosten (Margaretenstraße / Ecke Hans-Sachs-Straße) um ca. 1,15 m hin ab. Als Grundlage für die Planung wird der Vermessungsplan des Ingenieurbüros Lorenz Binn verwendet.

4.6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die bestehenden Haltestellen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den einzelnen Grundstücken in privaten Garagen bzw. oberirdischen Stellplätzen.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung wurden grundsätzliche Ziele zur baulichen Entwicklung des Quartiers formuliert und im Gemeinderat beschlossen.

Die Aufweitungen des Straßenraums entlang der Margaretenstraße (an der Ecke zur Elisenstraße bzw. Hans-Sachs-Straße) werden durch die gezielte Anordnung der Gebäude auf den Eckgrundstücken an der Straße betont (rote Kanten). Damit auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann, müssen vor allem die Übergänge zum Straßenraum passend ausgebildet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind auf diesen beiden Grundstücken auch höhere Bebauungsdichten vorgesehen.

Auf allen Grundstücken wird weiterhin eine offene Bebauung angestrebt. Durch die Anhebung der Baudichte für alle Grundstücke wird eine Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer gewährleistet.

Derzeit sind die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke nicht oder wenig bebaut. Dadurch hat sich eine „grüne Mitte“ mit Baumbestand ausgebildet, die auch bei einer Nachverdichtung der Grundstücke erhalten werden soll. Die „grüne Mitte“ wird so angeordnet, dass alle Grundstücke anteilig beteiligt sind. Der bestehende Eindruck eines vom Baumbestand geprägten Quartiers wird durch die Festsetzung von Bäumen anteilig zur Grundstücksgröße aufrecht erhalten. Der bereits bestehende Baumbestand kann angerechnet werden.

Um den durchgrünten Charakter des Quartiers zu erhalten, wird zumindest für Teile des Gebäudevorfelds eine begrünte Vorgartenzone angestrebt.

Die Erhöhung des Baurechts bzw. die Umsetzung des bereits gegebenen Baurechts wird zu höheren Stellplatzzahlen auf den Einzelgrundstücken führen. Hier sind platzsparende Lösungen sinnvoll. Eine Festsetzung bestimmter Lösungen zur Anordnung der Stellplätze im Bebauungsplan wird nicht empfohlen.

Städtebauliches Konzept, STADT RAUM PLANUNG und Planungsbüro Skorka, März 2019

5.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasser Ver- und Entsorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Situation gesichert. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde~~ des Würmtal-Zweckverbandes sichergestellt. Die vorhandenen Gebäude sind an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Durch die geplanten Festsetzungen ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt.

Löschwasser

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Änderung der baulichen Nutzung erfolgt, kommt es zu keinem erhöhten Löschwasserbedarf.

Niederschlagswasser

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorhanden und auch weiterhin vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Der Untergrund im Planungsgebiet ist kiesig, eine gute Versickerungsfähigkeit damit zu erwarten.

Erdgas

Im Planungsgebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der Stadtwerke München (SWM Infrastruktur Region GmbH) mit Hauptanschlussleitungen zu Wohngebäuden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Abgrabungskontrolle der SWM begonnen werden.

Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die unter geplanten Tiefgaragen, Garagen, baulichen Anlagen o.ä. zu liegen kommende Hausanschlussleitungen zu Lasten des Grundeigentümers umgelegt werden. Für Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen können die entsprechenden Anträge (siehe www.swm.de) genutzt werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehältnisse müssen am nächstgelegenen, befahrbaren, öffentlichen Verkehrsraum auf privatem Grund zur Abholung bereitgestellt werden.

Telekommunikation

Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Bei Grabungen am oder im Erdreich sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland zu beachten. Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Bei haushaltsüblicher Elektrifizierung bzw. branchenüblichem Leistungsbedarf kann das Gebiet aus dem bestehenden Netz versorgt werden.

Mobilfunk

Die Gemeinde hat über ein Immissionsgutachten "Mobilfunk in Stockdorf und Krailling" (Umweltinstitut München, 2016) die Standorte für hochfrequente Mobilfunkanlagen ermittelt, mit dem Ziel, durch den Betrieb an diesen Standorten die bewohnten Siedlungsgebiete möglichst geringen Immissionsbelastungen auszusetzen. Das vorliegende Planungsgebiet wird durch die inzwischen genehmigte Mobilfunkanlage am untersuchten Standort ausreichend versorgt.

Mobilfunkanlagen sind im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes als nichtstörende gewerbliche Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) bzw. als fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) jeweils ausnahmsweise zulässig.

Mobilfunkanlagen als ein bestimmter Typ einer fernmeldetechnischen Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

Nachdem die flächendeckende Mobilfunkversorgung weiterhin gewährleistet werden kann, wird zugunsten

- gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB)
- der Erhaltung des Gartenstadtcharakters mit 2-3 geschossiger Einzel-, Doppelhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Abs. 6 Ziff. 5 BauGB) sowie
- der Bündelung von Mobilfunkanlagen (Regionalplan 14, G 6.2 und 6.3)

auf die Zulässigkeit weiterer Mobilfunkstandorte im Bebauungsplangebiet verzichtet.

6. VERFAHREN

6.1. Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere des Umbaus und der Aufwertung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer Neuordnung der Bebauung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 m^2 liegt.

7. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

7.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Planungsgebiet, in dem aktuell geplante Bauvorhaben bzw. eine Neuordnung ansteht. Somit können die Ziele für dieses Quartier im städtebaulichen Kontext gemeinsam betrachtet und gesichert werden.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird ein Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen, da die dieser Nutzung entsprechenden Baukörper sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzung entspricht der Widmung im Flächennutzungsplan bzw. im bestehenden Bebauungsplan Nr.26.

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 sind nicht zugelassen. Um der besonderen Lage der Gebäude auf den beiden Eckgrundstücken gerecht zu werden, soll hier die Möglichkeit gegeben werden, in den jeweiligen Erdgeschosszonen auch Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, anzuordnen. Für das Grundstück Fl.Nr. 29 wird demnach eine Änderung der Nutzung vorgesehen. Für das Grundstück Fl.Nr. 16 wurde im bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 vom 30.06.1978 bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet wird durch die Festsetzung 2.2. entsprechend abgegrenzt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 16 und 29 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine alternative Planzeichnung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ändert sich dadurch nicht, da auch ohne diese Festsetzung sozialer Wohnungsbau in allen festgesetzten Wohngebieten eines Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig ist.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung, d.h. die äußere Kubatur der Gebäude, bestimmt sich aus der Grundfläche, der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die festgelegten Kubaturen entsprechen dem vorliegenden städtebaulichen Konzept bzw. der Maßstäblichkeit der bestehenden Baustrukturen im direkten Umfeld. Im Reinen Wohngebiet (WR) wird durch die neuen Festsetzungen das im bestehenden Bebauungsplan gegebene Baurecht und damit die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gleichermaßen erhöht.

Auf den beiden Eckgrundstücken an der Margaretenstraße (Fl.Nrn. 16 und 29) wird im Sinne der Gleichbehandlung eine ähnliche bauliche Dichte wie auf den umliegenden Grundstücken festgesetzt. Um dennoch eine Gebäudestellung in der Wirkung eines Langhauses zu erreichen und damit den historischen Straßenraum der Margaretenstraße durch eine ausreichend lange Gebäudekante zu fassen, wird ein entsprechend eng gefasster Bauraum mit einer Baulinie an der Straße vorgegeben.

Aufgrund der besonderen Lage ist aus städtebaulichen Gründen auf den Eckgrundstücken an der Margaretenstraße (Fl.Nrn. 16 und 29) auch eine höhere Dichte vorstellbar. Somit kann auf den beiden Grundstücken ein erhöhtes Baurecht entsprechend der alternativen Planzeichnung umgesetzt werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn auf den Grundstücken Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Durch die Schaffung von entsprechenden Wohnungen, soll der Wohnraumbestand in Krailling sinnvoll ergänzt werden. Die kleineren Wohnungsgrößen und die entsprechenden Grundrisszuschnitte ermöglichen es auch ohne Förderung, mehr bezahlbare Wohnungen auf den Grundstücken umzusetzen und damit einen stärkeren Wohnungsmix in Krailling zu erreichen.

Da es im Rahmen der Angebotsplanung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, eine bindende Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau festzusetzen, möchte die Gemeinde damit dennoch die Möglichkeit geben, Wohnungen zu errichten, die den Größenvorgaben der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Die Festsetzung zielt demnach allein auf die baulichen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung, aber nicht auf den verpflichtenden Bau von Sozialwohnungen.

Für die Umsetzung der Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, gelten die Vorgaben gemäß der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBl. Nr. 204).

12.2

[1]Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m^2 betragen. [2]Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m^2
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m^2
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m^2
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m^2
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m^2
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m^2

[3]Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. [4]Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen.

Abb.: Auszug aus den WFB 2022: 12. Besondere technische Anforderungen

7.3.1. Grundflächen

Die Grundfläche wird zum einen durch einen absoluten Wert und zum anderen - wie in anderen Bebauungsplänen in Krailling üblich - bauraumbezogen festgesetzt.

Zusätzlich zu den städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen, die den geschlossenen Gebäudeteilen entsprechen, wird die Anordnung von privaten Freiräumen ermöglicht, indem eine zusätzliche Grundfläche für Balkone bzw. Terrassen zugelassen wird. Diese Bauteile sind städtebaulich weniger wirksam als die geschlossenen Bauteile und werden daher gesondert bestimmt. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt. Untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen müssen ebenfalls auf die Grundfläche angerechnet werden.

7.3.2. Überschreitung der Grundflächen, Summenmaß

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die oberirdischen Anlagen auf eine GRZ von 0,4 beschränkt. Dies entspricht den Obergrenzen für Wohngebiete entsprechend §17 BauNVO.

Die Erhöhung des Baurechts bzw. die Umsetzung des bereits gegebenen Baurechts führt zu höheren Stellplatzzahlen auf den Einzelgrundstücken. Insbesondere auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 16 wird eine Tiefgarage notwendig sein, um die Stellplätze unterzubringen und gleichzeitig die gewünschten städtebaulichen Qualitäten zu sichern. Für Tiefgaragen wird daher eine zusätzliche Überschreitung bis zu einem Gesamtwert der Flächen aller baulichen Anlagen von max. 0,6 zugelassen.

Die Werte ergeben sich aus der zukünftigen Nutzungsdichte der Grundstücke, so sind bspw. Stellplätze, Fahrradstellplätze oder Nebengebäude erforderlich, gleichzeitig sollen trotz der Nutzungsdichte gewisse Freiraumqualitäten und Grünzonen gesichert werden. Durch die Differenzierung der ober- und unterirdischen GRZ-Werte wird demnach einerseits die Unterbringung des Stellplatzbedarfs gesichert, gleichzeitig verbleiben an der Oberfläche 60% der Flächen der Grundstücke, die nicht mit baulichen Anlagen über- oder unterbaut werden dürfen und begrünt werden müssen.

In den Werten für die maximale Überschreitung (GRZ) gemäß 3.1.6 sind alle versiegelten bzw. von baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen (Gebäude, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten,

Nebengebäude u.ä.) enthalten. Als Bezugsgröße für die absoluten Werte der Überschreitungsmöglichkeiten werden die Flächen, die mit dem Planzeichen gemäß 3.1.1. abgegrenzt sind, (Perlschnurlinie) herangezogen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Grundstücke geteilt werden, sind die Gesamtwerte privatrechtlich aufzuteilen.

7.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr.26 und der bereits vorhandenen Bebauung im Quartier selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung wird eine 2-Geschossigkeit mit flach geneigten Dächern festgesetzt.

Um eine klare Festsetzung der künftigen Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wird ein unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull bestimmt, von welchem aus die angegebenen traufseitigen Außenwandhöhen gemessen werden. Die Festlegung ist somit unabhängig vom derzeitigen oder künftigen Geländeverlauf und definiert die traufseitige Außenwandhöhe als absoluten Wert über Normalnull. Die Wandhöhenregelung durch die Bestimmung anhand des unteren Bezugspunkts gilt umlaufend für das jeweilige Gebäude, also nicht nur am Bezugspunkt selbst.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume im Reinen Wohngebiet liegen jeweils um 5m von der Straße abgerückt, um eine ausreichend breite Vorgartenzone zu ermöglichen. Auf den beiden Eckgrundstücken liegen die Bauräume jeweils nur 1,5 bzw. 3m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Durch diese gezielte Anordnung der Gebäude an der Margaretenstraße sollen die Aufweitungen des Straßenraums betont werden. Um die straßenraumprägende Wirkung der Gebäude auf diesen beiden Grundstücken sicherzustellen wurde an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt.

Die Bauräume wurden geringfügig größer ausgewiesen als die zulässige Grundfläche es erfordert, um einen Spielraum bei der Situierung des Baukörpers zu geben. Ein größerer Spielraum kann auf Grund der beengten Verhältnisse und des Baumbestandes nicht gegeben werden.

Im Fall der Doppelhäuser Elisenstraße 24 a/b sowie Margaretenstraße 16 a-d wird zur Klarstellung die Grenzbebauung zwischen den Gebäuden festgesetzt.

7.5. Bauweise

Entsprechend der Zielsetzungen zur baulichen Entwicklung werden Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Auf diese Weise ist langfristig die Erschließung, Parkierung und Durchgrünung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes gesichert, was im Fall einer Teilung und entsprechend gesonderten Zufahrten und Nebenanlagen nicht möglich ist.

7.6. Abstandsflächen

Als Abstandsflächen werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der Sicherung ausreichender Belichtung und Belüftung von Räumen sowie dem baulichen und abwehrenden Brandschutz.

7.7. Verkehrsflächen / Erschließung

Es sind keine neuen Erschließungsflächen notwendig.

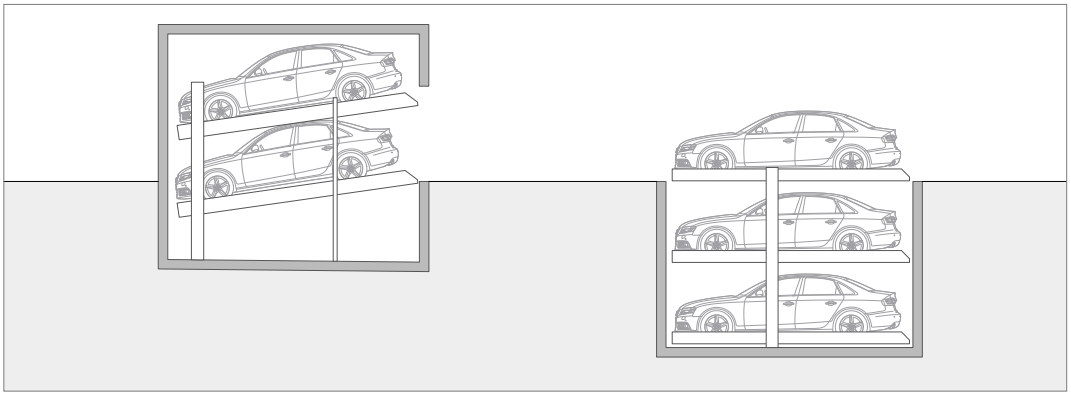
7.8. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Parkierung wird so geordnet, dass pro Grundstück (Abgrenzung über Perlschnurlinie, Planzeichen 3.1.1. bzw. 2.2.) oberirdisch max. 4 Stellplätze zulässig sind. Dies gewährleistet, dass einerseits für kleine Grundstücke bzw. wenige Wohneinheiten keine verhältnismäßig unwirtschaftliche Tiefgarage notwendig wird und im Fall von größeren Gebäuden keine großflächigen oberirdischen Parkierungsanlagen entstehen.

Die nachzuweisenden Stellplätze können auch in Duplexgaragen bzw Stapelparkern angeordnet werden, dabei sind die jeweils oberhalb der Oberfläche liegenden Parkplätze auf die max. 4 zulässigen oberirdischen Stellplätze anzurechnen. Grenzständige Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,5m werden zugelassen,

sofern sie eine Länge von max. 6,0m entlang der gesamten Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Damit kann sichergestellt werden, dass die nachzuweisenden Stellplätze trotz der z.T. schmalen Grundstücke errichtet werden können, ohne dabei das Nachbarschaftsrecht massiv einzuschränken.

Um für eine Anordnung der Tiefgaragen einen größtmöglichen Spielraum zu geben, werden Tiefgaragen im gesamten Grundstück zugelassen, jedoch nicht in den Bereichen der zu erhaltenden Bäume, der Zone für Eingrünung und der Vorgärten, da in diesen Bereichen ansonsten die dauerhafte Entwicklung von mittleren



Bsp. Duplexgarage (links) bzw. Stapelparker (rechts)

und größeren Bäumen nicht gesichert werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich für die Wohnnutzung nach einem in Krailling angewendeten Schlüssel, der für sonstige Nutzungen nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV). Um eine umweltverträglichere Veränderung der Mobilität zu fördern, sollen zudem auch ausreichend Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken werden nur auf den beiden Eckgrundstücken an der Margartenstraße bestimmt. Entlang des Gehwegs wurde hier statt einer Vorgartenzone ein Gebäudevorfeld festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Fassadenkanten auch straßenraumprägend wirken können und nicht durch eine entsprechende Begrünung verdeckt werden. Die Bestimmungen zur Vorgartenzone gemäß Festsetzung 8.8. sollen auf den übrigen Grundstücken ein grünes Erscheinungsbild der Grundstücke und damit den Erhalt des Gartenstadtcharakters von Krailling sichern.

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes. Da es sich um ein Baugebiet mit geringer Flächenausdehnung handelt, ist die Mobilfunkversorgung dennoch gegeben.

7.9. Gestalterische Festsetzungen

Entsprechend der vorhandenen Gebäudetypologie wird ein flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 22 und 40° und einem mittig verlaufendem First vorgegeben. Dies entspricht den Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 bzw. aktuellen Bebauungsplänen im Umfeld des Quartiers. Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur Entwicklung einer harmonischen Dachlandschaft werden zudem besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Dachaufbauten sowie von Solaranlagen getroffen.

Auf den beiden Eckgrundstücken an der Margaretenstraße soll eine bündige Fassade entstehen. Vorbauten wie Balkone, Wintergärten oder Vordächer sind an dieser Stelle aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht. In die Fassade eingezogene Loggien sind jedoch möglich. An den der Straße abgewandten Fassaden und den rückwärtigen Bereichen sind Balkone zulässig.

7.10. Grünordnung

Zentrales Ziel der Ortsentwicklungsplanung ist der Erhalt des „Gartenstadtcharakters“ mit Einzelwohngebäuden in großzügigen Gartengrundstücken, sowie der Erhalt und die Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken.

Über das Ziel der Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters hinaus haben die in der Nähe der Straße stehenden Bäume eine besondere Bedeutung für das Straßenbild, das davon geprägt ist, dass einzelne Großbäume zwischen den Gebäuden in den Straßenraum hineinwirken und so ein Wechsel begrünter und bebauter Straßenränder entsteht.

Im Sinne dieser Ziele wird der erhaltenswerte Baumbestand, der Stamm oder Kronenbereiche im Planungsgebiet aufweist, als zu erhalten festgesetzt. Für den Erhalt von Bäumen sind neben dem Stamm an sich die zu schützenden Kronenbereiche wesentlich. Die zu schützenden Kronenbereiche umfassen die von der Krone überdeckten Bodenflächen sowie einen 1,5 m tiefen Schutzbereich (gestrichelte Linie in der Planzeichnung).

Im rückwärtigen Bereich des gesamten Planungsgebietes ist eine markante Grünstruktur vorhanden, die als „grüne Kulisse“ hinter der Bebauung entlang der Straße zu sehen ist. Um diese dauerhaft zu erhalten, werden hier nicht nur Erhaltungs- sondern auch Entwicklungsziele gesichert, durch Nachpflanzungen und durch eine Anzahl an neu zu pflanzenden Bäumen.

Zur Entwicklung eines natürlichen und von heimischen Gehölzen geprägten Ortsbildes werden Neupflanzungen von Koniferen und Fichten im Planungsgebiet ausgeschlossen.

7.11. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sichern das Ortsbild von Krailling und eine offene und einladende Wirkung des Straßenraumes.

7.12. Geländeveränderungen

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben (max. Höhenunterschied 1,15m). Um Abgrabungen und Freilegungen von Kellergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Gelände an den Fassaden maximal 20 cm unterhalb des festgesetzten Bezugspunkts nach 3.2.4. liegen darf. Damit wird in Verbindung mit der Wandhöhe, die vom Bezugspunkt aus gemessen wird, auch eine maximal sichtbare Höhe von Außenwänden bestimmt.

7.13. Schallschutz

Die Festlegungen zum Schallschutz sichern die Wohnqualität im Planungsgebiet.

8. BODENORDNUNG

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die auf privatem Grund festgesetzten öffentlichen Flächen (Fl.Nr. 29) werden auf dem Verhandlungsweg erworben.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Krailling, den.....

.....
Rudolph Haux, 1. Bürgermeister