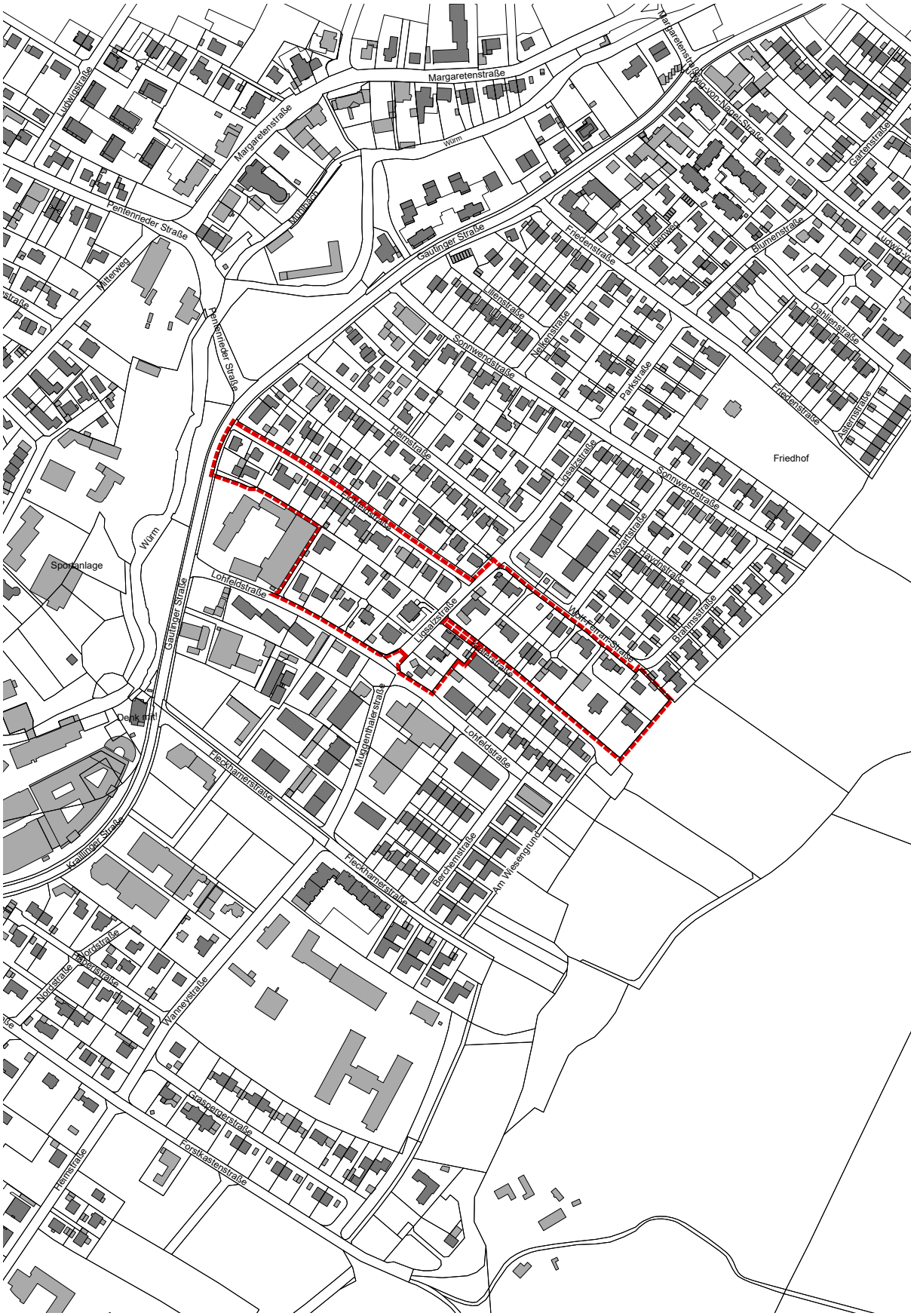
Gemeinde	**Krailling** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 8 zwischen Eichfeldstraße, Wolf-Ferrari-Straße, Lohfeldstraße und Gautinger Straße
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 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	Andreassen, Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	KRL 2-76
Plandatum	16.01.2024 (4. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 13.06.2023 (3. Entwurf) 14.03.2023 (2. Entwurf) 21.06.2022 (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 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 8 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 05.03.1954 (in Kraft getreten am 22.04.1955) sowie den Bebauungsplan Nr. 8c (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 28.08.1987 (in Kraft getreten am 04.01.1988).

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.

2.2 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummerierung.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 210** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 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 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.4 Die gem. Ziffer A 3.1 bis 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 im WA1 und WA 4 und von 0,4 im WR, WA2 und WA 3 überschritten werden; ausgenommen hiervon ist das Haus in der Hausgruppe (Fl.-Nr. 159/19), für das eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig ist.

3.5 **WH 6,3** max. zulässige Wandhöhe in ~~Quadrat~~Meter

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

3.6 **FH 9,5** max. zulässige Firsthöhe in ~~Quadrat~~Meter, z.B. 9,5 m

Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

3.7 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig; hiervon ausgenommen ist die bestehende Hausgruppe (Fl. Nrn. 159/8, 159/19 und 159/20).

4.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Doppelhaushälften 380qm und für Einzelhäuser 600 qm; ausgenommen hiervon sind die Einzelhäuser auf Fl. Nrn. 219/8, 219/25, 219/27 und die Doppelhaushälften auf Fl. Nrn. 219/23, 221/23, 221.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

5.2 Der First ist über die Längsseite des Gebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) zu errichten. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m Meter. Bei Wandhöhen bis 4,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig.

5.3 Folgende Dachneigungen sind für Hauptgebäude in Abhängigkeit von der Wandhöhe zulässig:

WA 1 + WA 4

WH 6,0 - 6,3	*DN 27° - 35°*
WH 4,5 - 6,0	*DN 31° - 42°*
WH < 4,5	*DN 47° - 51°*

WA 2 + WR

WH 4,5 - 6,3	*DN 27° - 35°*
WH < 4,5	*DN 47° - 51°*

WA 3

WH 5,5 - 6,3	*DN 27° - 35°*
WH < 5,5	*DN 47° - 51°*

5.4 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.

5.5 Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf allen Dächern zulässig.

5.6 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen zu den Grundstücken Fl.-Nr. 159/19 und 159/20

Darüber hinaus sind Garagen, Carports, Mehrfachparker und Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der Vorgartenzone zulässig.

6.2 Vorgartenzone

Innerhalb der Vorgartenzone sind keine baulichen Anlagen über 1,4 m zulässig. Luftwärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie eingegrünt werden. Vordächer sind in dieser Zone als untergeordnete Bauteile zulässig. Jeweils 40% der gem. A 6.2 zeichnerisch festgesetzten Fläche der Vorgartenzone sind zu begrünen.

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 Pro Baugrundstück sind bis zu zwei Garagen / Carports (zwei Einzelgaragen/-carports oder eine Doppelgarage/-carport) oder Mehrfachparker zulässig.~~

6.5 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Bauräume, aber nur außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich + 1,5 m) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume zulässig.

6.6 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

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

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum (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. 8.5 entspricht, zu ersetzen. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb des folgenden Jahres nach dem Wegfall der Bestandsbepflanzung erfolgen. Abgrabungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,5 m) 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 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 Vorgartenzone (Ziffer 6.1) ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen, sofern er den Vorgaben gem. Ziffer 8.5 entspricht.

8.4 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene bzw. gem. Ziffer 8.2 zu pflanzende Gehölze sind anrechenbar.

8.5 Für die zu pflanzenden Bäume gem. Ziffern 8.3 bis 8.4 wird eine Pflanzgröße von mindestens 2 m Höhe und ein Stammumfang von 18 cm festgelegt. Für diese Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze mind. 2. Wuchsordnung zulässig, 50 % dürfen auch durch je 2 Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden.

8.6 Die gem. 8.3 und 8.4 festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.

8.7 Das Pflanzen von Thujen und Scheinzypressen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

8.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.9 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.

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

9 Immissionsschutz

9.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind auf den Flurnummern 219/8, 2019/9, 219/22 und 2019/23 bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1: 2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

10 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

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

10.2 Das natürliche Gelände ist zu erhalten, insbesondere an den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von jeweils max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m gemessen von der Gebäudekante, zulässig. Die Errichtung einer Außentreppe sowie Tiefgaragenrampe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist zulässig.

10.3 Bei Nebenanlagen mit einer Dachneigung ≤ 7° sind Dachbegrünungen vorzusehen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm.

11 Bemaßung

11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

12 bestehende Grundstücksgrenze

13 *219* Flurstücksnummer, z. B. 219

14 bestehende Bebauung

15 erhaltenswerter Baum

16 Bauvorhaben

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

17 Abstandsflächen

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

18 Grünordnung

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

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, dazu zählen insbesondere:

1. 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.
2. 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.
3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
4. 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.

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.

<u>Pflanzliste</u>
Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäumer (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 standortgerechte und heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Birke		Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Wild-Kirsche	*Prunus avium*
Wild-Birne	*Pyrus communis*	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*	Winter-Linde	*Tilia cordata*

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

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

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.

19 Immissionsschutz

Lärm

Den Festsetzungen A 10 zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M163746/01 vom 28.12.2021) des Ingenieurbüros Müller-BBM zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. Ergänzend zur Festsetzung A 9 sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

- An den Nord-, West bzw. Südfassaden der Gebäude in erster Reihe an der Gautinger Straße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A der genannten Untersuchung, Seite 7).

Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 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.

Es wird empfohlen, Wände und Decken der Tiefgaragenrampen vom Tiefgaragentor aus auf einer Länge von mindestens 6 m mit schalldämmenden Materialien zu verkleiden.

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. 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. Schrieben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: II B7-4115.030-012/02).

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.

20 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.

<u>Vogelschutz</u>

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.

21 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 unterliegen.

22 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. 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 Niederschlagwassers ist nachzuweisen. Wird Niederschlagwasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig.

23 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 01/2021. 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