Hinweise im Rahmen von Bauleitplanung/ Baugenehmigung

Technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten werden in diesem Merkblatt aufgelistet, um die Hinweise innerhalb der Bebauungspläne so gering wie möglich zu halten.

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten:

Kommunale Satzungen

Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Krailling in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Abstandsflächensatzung
- Stellplatzsatzung
- Spielplatzsatzung

Grundstücksteilung

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Übergeordnete Fachplanungen

Fachrechtliche Zulassungsverfahren:

Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmälern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

Wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.) und

Wasserrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG sobald zu erwarten ist, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird.

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht gem. Art. 20 Abs. 1 BayWG beim Landratsamt für die Errichtung oder wesentliche Änderung oder Stilllegung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 60 Meter von der Uferlinie der Würm als Gewässer I. Ordnung entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.

Mitteilungs- und Meldepflichten

Wasserrechtliche Anzeigepflicht gem. § 49 WHG bei Aufschluss von Grundwasser,

Denkmalrechtliche Meldepflicht gem. Art. 8Abs. 1-2 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden

Altlasten - Bodenrechtliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landratsamt sofern während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg auf Verlangen vorzulegen.

Technische Hinweise

Grünordnung

Mit jedem Bauvorhaben (auch bei Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäumer (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter entsprechenden Auflagen zulässig.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne zu bepflanzen.
Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.
Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden. 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, etc.) 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 ≥ 20 mm nicht durchtrennt werden.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m3
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m3
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m3

- Obstbäume: 13-18 m3

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. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasser- und Abwasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitung) und Stammachse ein horizontaler Abstand von min. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

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

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

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

*b = bienenfreundlich (*b) = bedingt bienenfreundlich

Vorschlagsliste weitere, bienenfreundliche Gehölze:

Italienischer Ahorn	Aceropalus		Esskastanie	Castanea sativa
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa		Robinie	Robinia pseudoacacia

Ökologie und Artenschutz

Allgemeines

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 des Siedlungsgebietes zu erhalten.

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschrif-

ten des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Gebäudeabbruch und Baumfällungen

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).

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (…) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

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

Vogelschutz

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Bei größeren Glasflächen müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Leitfäden „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) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom Februar 2021 zu berücksichtigen.

Beleuchtung

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetztes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.

- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können Bodenstrahler und Kugellampen sind zu vermeiden.

Bodenschutz

Die Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Immissionsschutz

Lärm

Für die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist der Bauherr verantwortlich. Zugrunde zu legen sind die eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB).

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist zu prüfen, inwiefern folgende Maßnahmen zur Lärmminderung umgesetzt werden können:

- Die Regenrinnen der Tiefgaragen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.
- Die Tiefgaragen sind mit elektromechanisch bewegten Toren auszustatten.
- Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und auf einer Tiefe von 6 m hochabsorbierend zu verkleiden.

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

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

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. Schreiben 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.

Wasserwirtschaft

Trinkwasser

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes anzuschließen. Gemäß § 15 Abs.1 Entwässerungssatzung -EWS- des Würmtal-Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden.

Abwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Würmtal-Zweckverbands bzw. im Gewerbegebiet KIM des Amperverbandes vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Bei Erteilung von Baugenehmigungen sind schädliche Auswirkungen jeglicher Art, welche durch Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes bzw. Des Amperverbandes entstehen können, zu vermeiden.

Brauchwassernutzung

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung der Freianlagen, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

Niederschlagwasser

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWAM 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen

Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist grundsätzlich untersagt.

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sollten aufgrund der Schwermetallrückstände im Niederschlagswasser vermieden werden, da für sie nach DWA-M 153 bei Ableitung in Oberflächengewässer ab einer Größe von 500 m² ein spezielles Bewertungsverfahren und eine spezielle Niederschlagswasserbehandlung benötigt werden.

Löschwasser

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).

Energieversorgung

Zugang und Schutzabstand

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. Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Strom

Im Gemeindegebiet befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Erdgas

Im Gemeindegebiet befinden sich die Erdgashausanschlussleitungen der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG. Bei der Erstellung neuer baulicher Anlagen (z.B. Garagen, Carports, Terrassen, Gartenhäuser, etc.) sollte auf die Hausanschlussleitungen Rücksicht genommen werden. Es wird empfohlen die Erstellung der baulichen Anlagen nur im Beisein der Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG durchzuführen, um die genaue Lage der Hausanschlussleitungen vor Ort festzustellen.