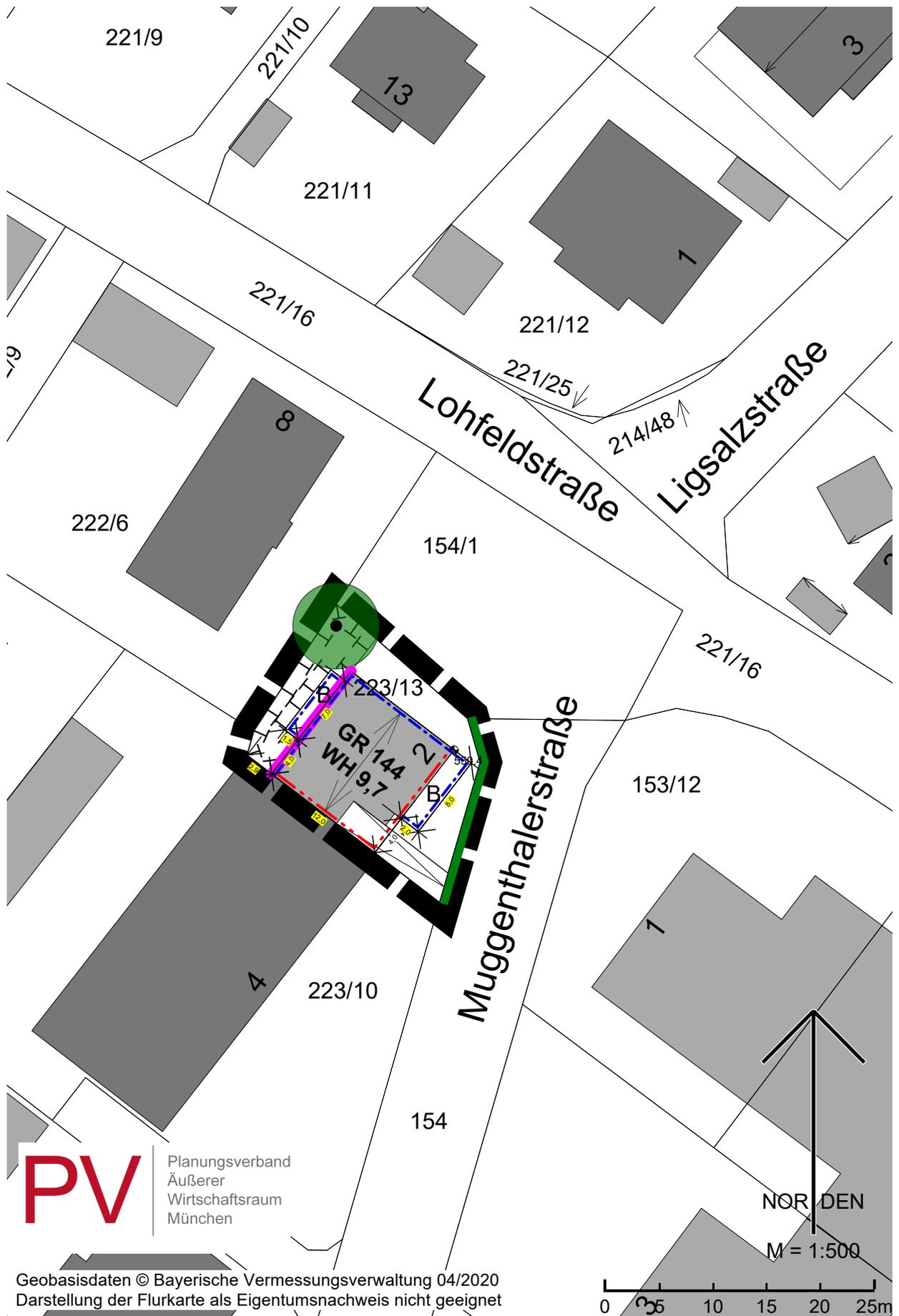


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ Änderung für die Muggenthalerstraße 2 (Fl.-Nr. 223/13)
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger/ Beregovskaia QS: ChS
Aktenzeichen	KRL 2-70
Plandatum	14.11.2023 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 14.02.2023 (1. Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a für die Muggenthalerstraße 2 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a „Baugebiet Kraillinger Feld“ in der Fassung vom 16.08.1977.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- 2.2 Im Erdgeschoss ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.
- 2.3 Es sind maximal drei Wohnungen zulässig. Dabei zählt auch das gemischt genutzte Gebäude als Wohngebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 144** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 3.2 Für den Lastenaufzug, Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die gem. 3.1 und 3.2 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4  **550,4** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null
- 3.5 **WH 9,7** zwingende Wandhöhe in Metern

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum **traufseitigen** Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 3.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Die Geländemodellierung kann in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenkote um bis zu 0,15 m abweichen.**

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es ist eine offene Bauweise mit nur einer Doppelhaushälfte zulässig.

4.2  Baugrenze

B In dem mit B gekennzeichneten Bauraum sind Balkone ~~in allen Vollgeschossen~~ zulässig. Balkone zum angrenzenden Grundstück mit der Fl.Nr. 222/6 sind nur mit einer max. Länge von 4m innerhalb des ausgewiesenen Bauraums zulässig.

4.3  Baulinie

4.4  Das Maß für die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Ausgenommen hiervon ist die magenta markierte Gebäudeseite, bei der das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H beträgt.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach für Hauptgebäude zulässig

5.2  festgesetzte Firstrichtung

5.3 Dacheinschnitte, Dachgauben und Widerkehren sind unzulässig.

5.4 Die Doppelhaushälfte ist mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie die südlich angrenzende Doppelhaushälfte auszuführen.

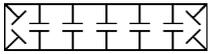
6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

7 Grünordnung und Einfriedungen

7.1  zu erhaltender Baum

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. 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.

7.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

7.3 **Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.**

7.4 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.

8 Stellplätze und Nebenanlagen

~~8.1 Es sind nur offene Stellplätze und Mehrfachparker zulässig. Garagen/ Carports sind unzulässig.~~

8.2 Die Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

8.3 Es sind insgesamt drei Stellplätze für die zulässigen Wohnungen und 2 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss nachzuweisen.

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

~~8.5 Entlang der Muggenthalerstraße sind nur Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in die davor laufende Einfriedung zu integrieren. Gabionen sind unzulässig.~~

~~8.6 Im Gartenbereich sind zwischen den Grundstücken nur sockellose Stahl-, Maschendraht- oder Holzzäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und zur Muggenthalerstraße hin eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.~~

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenze

223/13 Flurstücksnummer

 bestehende Bebauung

1. Grünordnung
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind grundsätzlich 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.

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 geeignete Verbaumaßnahmen 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.

2. Artenschutz

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 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt.

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Vogelschutz

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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
02/2020. 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 Gemeinderat 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 Gemeinderates 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