

Gemeinde **Krailing**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Nr. 29 - Änderung**
zwischen der Bahnlinie und der Bergstraße,
ab Einmündungsbereich Pentenieder Straße
bis Einmündungsbereich Georg-Schuster-
Straße

Grünordnung Terrabota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg

Planung **PV Planungsverband Außerer 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 QS: CHS

Aktenzeichen KRL 2-73

Plandatum 13.06.2023 (Satzungsbeschluss)
14.03.2023 (3. Entwurf)
05.04.2021 (2. Entwurf)
14.09.2021 (1. Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Krailing 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.



Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 13.12.1977.

A Festsetzungen

1 **Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

2 **Art der Nutzung**

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **GR 160** max. Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm

3.2 Für nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 v. H. der gem. A 3.1 der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die gem. Ziffer A 3.1 bis 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet und von 0,4 im Reinen Wohngebiet überschritten werden.

3.4 **WH 7,2** max. zulässige Wandhöhe talseitig in Meter; z.B. 7,2 m

3.5 **FH 10,0** max. zulässige Firsthöhe talseitig in Meter; z.B. 10,0 m

3.6 **553,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 553,0 m ü. NN

3.7 Im WR wird die Wandhöhe vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern oder dem oberen Abschluss der Außenwand gemessen. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

3.8 Im WA wird die Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern oder dem oberen Abschluss der Außenwand gemessen. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

3.9 Die gemäß A 3.5 festgesetzte Wandhöhe darf durch ein Staffelgeschoss bis zur festgesetzten max. Firsthöhe überschritten werden, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Die Wandhöhe darf durch Widerkehren und transparente, offene Geländer um max. 1,2 m überschritten werden.

4 **Baugrenze und Bauweise**

4.1 Es ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 qm.

5 **Bauliche Gestaltung**

5.1 Die Hauptfrischrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.2 Ein Staffelgeschoss ist nur mit einem Flachdach zulässig.

5.3 Dachgauben und Widerkehren sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ostgang 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 Ostgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Widerkehren darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

5.4 Dachenschnitte und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig.

6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

6.1 Vorgartenzone

Innerhalb der Vorgartenzone sind Stellplätze/ Garagen/ Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind.

6.2 In der Vorgartenzone sind je Baugrundstück Zufahrten zu Garagen, Carports, Mehrfachparken oder Stellplätzen mit einer Länge von insgesamt max. 6,00 m zulässig. Zusätzlich darf die Vorgartenzone durch einen max. 1,50 m breiten Zugang unterbrochen werden.

6.3 Pro Baugrundstück sind bis zu zwei Garagen / Carports oder Mehrfachparken zulässig.

darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.

8.7 Entlang der Bergstraße und zwischen den Grundstücken sind nur sockellose offene Zaune bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und zur Pentenieder Straße sowie zur Bahnlinie bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig. Schnittdecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Bergstraße eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.

9 **Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**

9.1 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitläufig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengrinsteine) anzulegen.

9.2 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 Terrasse, Außentreppe sowie Tielgaragenrampe mit der dazu erforderlichen Abtragung ist zulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig.

9.3 Stützmauern sind in Verbindung mit Terrassen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind mit Naturstein auszuführen oder im Falle von Beton mit gespitzter oder gestockter Oberfläche.

9.4 Bei Dachneigungen unter 10° sind Dachbegrünungen vorzusehen.

10 **Immissionsschutz**

10.1 Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10.2 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten ist in den Bauräumen entlang der Bahnstrecke mit der höchsten Geräuschbelastung an den rot markierten Nordwestfassaden eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern vorsieht. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern vorzusehen. In jedem Fall sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Hinweise durch Text) einzuhalten.

10.3 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsergüsse ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

10.4 Tielgaragenrampen sind vollständig einzuhausen, Wände und Decken der Rampen sind mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

11 **Bemalung**

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 322/2 Flurstücksnummer

2 Grundstücksgrenze

3 bestehende Bebauung

4 **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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

8 **Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216058 / 7 vom 25.05.2022) zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. A-10 Immissionsschutz sind folgende Punkte zu beachten:

8.1 An allen Gebäudefassaden innerhalb der Bauräume des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

8.2 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

8.3 Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten wird in den orange markierten Fassaden, dass unter Punkt A.10.2 beschriebene besondere Schallschutzkonzept empfohlen. In jedem Fall sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

6 **Grünordnung**

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RA3-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. 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.

Pflanzliste

Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäume (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 verpflichtet, 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	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Lilme	Pyrus communis	Stoll-Eiche	Quercus robur
Elsbere	Sorbus torminalis	Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Lilme	Ulmus glabra		

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

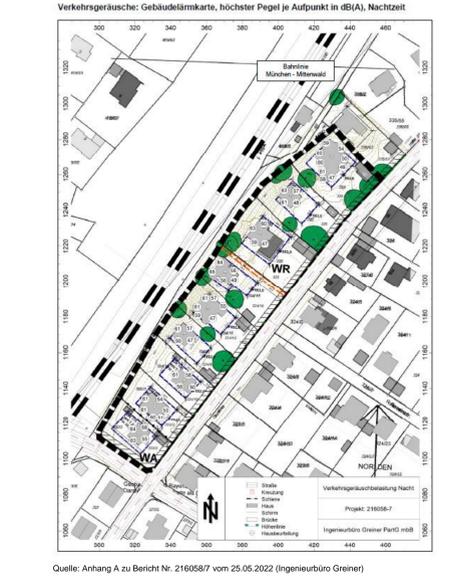
Wulfgart-Schneeball	Viburnum lantana	Heckerkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare	Hasel	Corylus avellana
Pflaumerle	Elaeagnus angustifolia	Hainbuche	Sambucus nigra
Heckenrose	Rosa canina	Kornelkirsche	Cornus mas
Hornveilge	Cornus sanguinea	Schliehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolium		

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anzweigungen) 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 1,5 m zu Erdgasversorgungsleitungen zu verzichten bzw. umzuplanen.

Für Bepflanzungen und Erhalt von Gehölzen ist im sicherheitsrelevanten Bereich regelmäßig die Standsicherheit zu überprüfen. Dies betrifft alle Gehölze, deren tatsächliche Wuchshöhe größer als der Abstand zum Gleis ist.



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

8 **Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216058 / 7 vom 25.05.2022) zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. A-10 Immissionsschutz sind folgende Punkte zu beachten:

8.1 An allen Gebäudefassaden innerhalb der Bauräume des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

8.2 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

8.3 Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 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 „Tiefrequeante Geräusche bei Biogas-Anlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

Kellerfenster sowie Kellerangangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband wird ausdrücklich empfohlen.

12 **Allianz**

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 (Mittlungspflicht 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

Gemeinde Krailing, den

(Siegel) **PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München**

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 15.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 09.12.2021 bis 14.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.12.2021 bis 14.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 gegeben. (§4 Abs. 2 BauGB)

3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.06.2022 bis 12.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.04.2022 bis 14.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 gegeben. (§4 Abs. 3 BauGB)

10 **Bodenschutz**

Der bebaute Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen

11 **Wasser- und -entsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Vorhandene Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden und müssen unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben. Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 1,5 m zur unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.

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.

Niederschlagswasser

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.

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung wird nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ausdrücklich empfohlen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrunds einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

Schutz vor Überflutung bei Starkregen

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 wird empfohlen.

Krailing, den

(Siegel) **PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München**

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

8. 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.

Krailing, den

(Siegel) **PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München**

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister