



## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....                | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....         | <b>4</b>  |
|           | 2.1 Aktuelles Baurecht .....                            | 4         |
|           | 2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 .....          | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Bestand und städtebauliche Zielvorgaben</b> .....    | <b>6</b>  |
|           | 3.1 Lage und städtebauliche Situation.....              | 6         |
|           | 3.2 Ziele der Ortsentwicklungsplanung.....              | 8         |
|           | 3.3 Konkretisierung der Zielvorgaben.....               | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalte</b> .....                                | <b>10</b> |
|           | 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....             | 10        |
|           | 4.2 Bauweise.....                                       | 12        |
|           | 4.3 Bauliche Gestaltung .....                           | 12        |
|           | 4.4 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen..... | 12        |
|           | 4.5 Grünordnung .....                                   | 13        |
|           | 4.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur .....      | 13        |
|           | 4.7 Immissionsschutz .....                              | 13        |
| <b>5.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....                        | <b>14</b> |
|           | 5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung.....              | 14        |
|           | 5.2 Niederschlagwasser .....                            | 14        |
|           | 5.3 Löschwasser .....                                   | 15        |
|           | 5.4 Erdgas.....   | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Artenschutz</b> .....                                | <b>15</b> |
| <b>7.</b> | <b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....             | <b>16</b> |

### Anlagen:

- Anlage 1: Vermessung (Ingenieurbüro Binn, 21.06.2021, ohne Maßstab)
- Anlage 2: Baumbestandsplan (Terrabiota, 10.02.2021, ohne Maßstab)
- Anlage 3: Grünordnungsplan (Terrabiota, 10.02.2021, ohne Maßstab)
- Anlage 4: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Bericht Nr. 216058/7  
(IB Greiner, 25.05.2022)

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für die Grundstücke westlich der Bergstraße, zwischen Einmündungsbereich Pentenrieder Straße und Georg-Schuster Straße beschlossen. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: 322/2, 322/3, 324/10, 324/9, 324/15, 324/16, 325, 326, 329, 335/53.

Anlass ist der Bauantrag für einen Dreispänner an der Ecke Bergstraße Pentenrieder Straße, der von den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche) und zur Bauweise (Bauraum) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans deutlich abweicht.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf eine ortstypische Bauweise zu ermöglichen. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollen sich die geplanten Baukörper verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist dabei, den Villencharakter mit seinen Vor- und Rücksprüngen westlich der Bergstraße zu erhalten und nur eine Baureihe zuzulassen.

Zur Wahrung dieses städtebaulichen Ziels hat die Gemeinde Krailling zusammen mit der Aufstellung der Änderung zugleich für den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, deren Ziele in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 10.11.2020 konkretisiert wurden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

Damit entfällt das Erfordernis einer Eingriffsermittlung und von externen Ausgleichsmaßnahmen. In der Planung muss die Eingriffsregelung im Hinblick auf die Vorgaben der Vermeidung und Verminderung berücksichtigt werden. Dies erfolgt u.a. über die Kartierung des Baumbestands und Festsetzungen zum Erhalt des prägenden und wertgebenden Baumbestands. Des Weiteren werden Vorgaben zur Bepflanzung und zum Erhalt einer begrünten Vorgartenzone getroffen. Diese Punkte werden in Kap.4.5 näher erläutert. Ebenfalls werden Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt, die in Kap. 4.6 näher dargelegt werden.

Da die Bebauungsplanänderung der Sicherung des Bestands dient, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung vom 13.03.1978. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Aktuelles Baurecht**

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 hat es Gesetzesänderungen gegeben, die nun zur Überarbeitung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes führen.

#### **1. Änderungen des Bundesbaurechts**

Die sogenannte Innenentwicklungsnovelle von 2013 sieht einen neuen Planungsgrundsatz vor, der der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Seither sieht sich die Gemeinde Krailling mit dem Konflikt konfrontiert, auf der einen Seite eine städtebauliche Innenentwicklung zuzulassen und auf der anderen Seite den Gartenstadtcharakter zu erhalten. Letzterer soll auch der sogenannten Klimaschutznovelle von 2017 Rechnung tragen, welche bei der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse insbesondere den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorsieht.

#### **2. Änderung der Baunutzungsverordnung**

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist es erforderlich, beim Maß der baulichen Nutzung in jedem Fall eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl festzusetzen. Im Bebauungsplan Nr. 29 wird bisher nur eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Grundfläche der Hauptgebäude wird über sehr enge baukörperbezogene Baufelder geregelt. Der Gemeinde ist es nun ein Anliegen, den Eigentümern bei zukünftigen Bauvorhaben einen gewissen Gestaltungsspielraum bzgl. Wohnraumerweiterung nicht nur durch Aufstockungen sondern auch durch Anbauten einzuräumen und hierfür großzügigere Bauräume auszuweisen.

### **2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29**

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung vom 03.09.1979 (siehe Abbildung 1). Dieser soll das Gebiet städtebaulich neu ordnen und einer zu starken Verdichtung im Interesse der Erhaltung des Gartenstadtcharakters der Gemeinde und des begrenzten Abwasserkontingents Einhalt gebieten.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt und eine offene Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude angeordnet.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse und eine Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 0,3 m sowie eine Traufhöhe von maximal 5,9 m sowie einem Satteldach festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Geschossflächenzahl von maximal 0,3 zulässig. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer vorgegebenen Firstrichtung und einer Dachneigung von 22° bis 27° zulässig.

Die Gemeinde ist im Besitz eines Schreibens des Landratsamtes Starnberg vom 11.09.2020, nach dem innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung die festgesetzte Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe funktionslos sind. Bei bauplanungsrechtlichen Prüfungen wird derzeit in diesem Bereich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ermittelt.

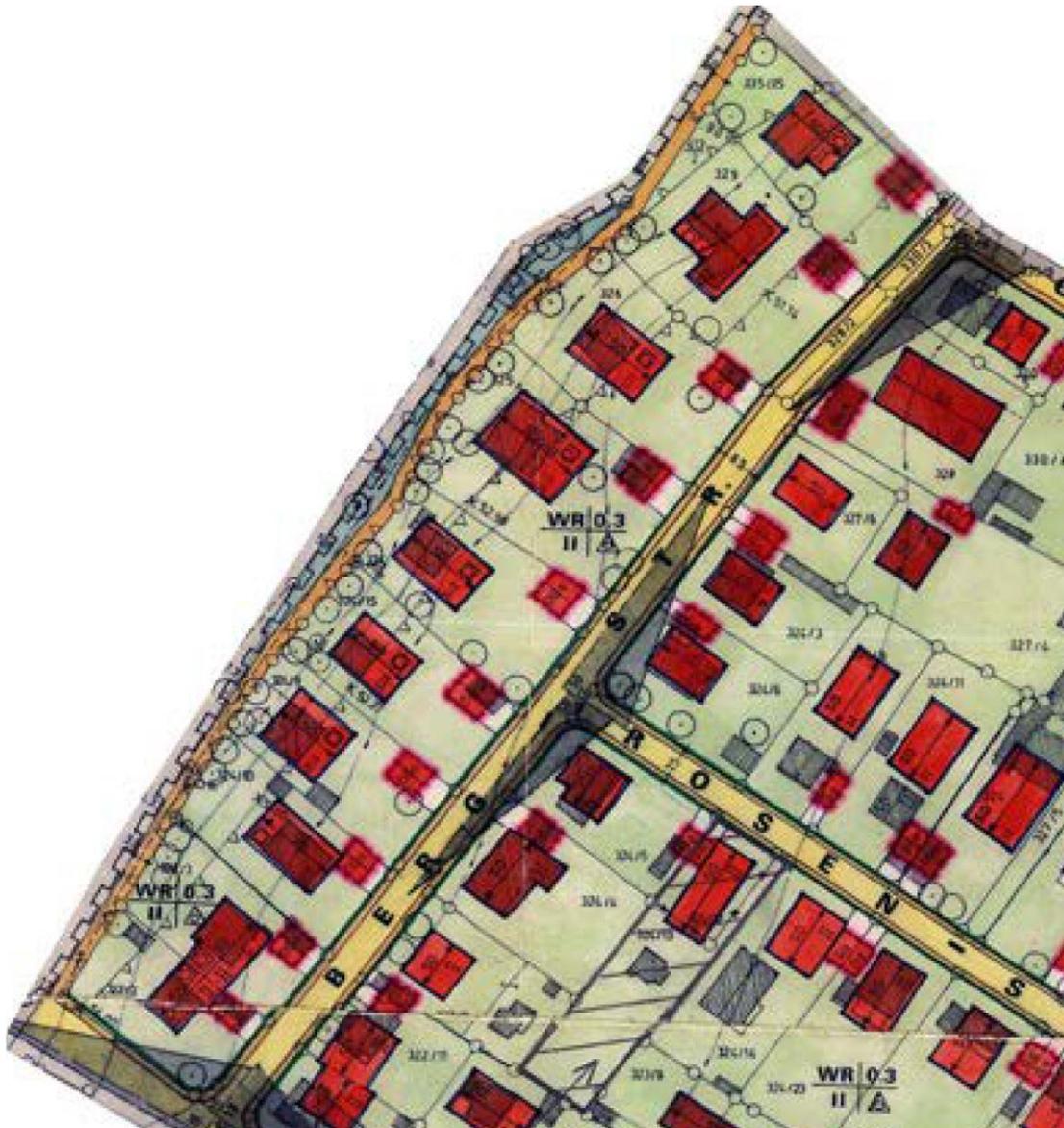


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29  
Quelle: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29

Bei der baukörperbezogenen Ausweisung der Baufelder wurde darauf geachtet, dass die großzügigen Vorgärten zu einer Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität führt. Auch die Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Gärten außerhalb der zeichnerisch vorgegebenen Bauräume für Hauptgebäude und Flächen für Garagen mit ihren Zufahrten werden als private Grünfläche ausgewiesen. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten, soweit nicht schon zu erhaltende Bäume in entsprechender Zahl vorhanden sind.

Als Nebenanlagen sind nur Einfriedungen und bauliche Anlagen für Teppichklopfstangen und zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter zulässig. Für aneinander gereihete Stellplätze ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen. Die zulässigen Arten werden abschließend vorgegeben. Die vorhandenen zu erhaltenden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.

### 3. Bestand und städtebauliche Zielvorgaben

#### 3.1 Lage und städtebauliche Situation

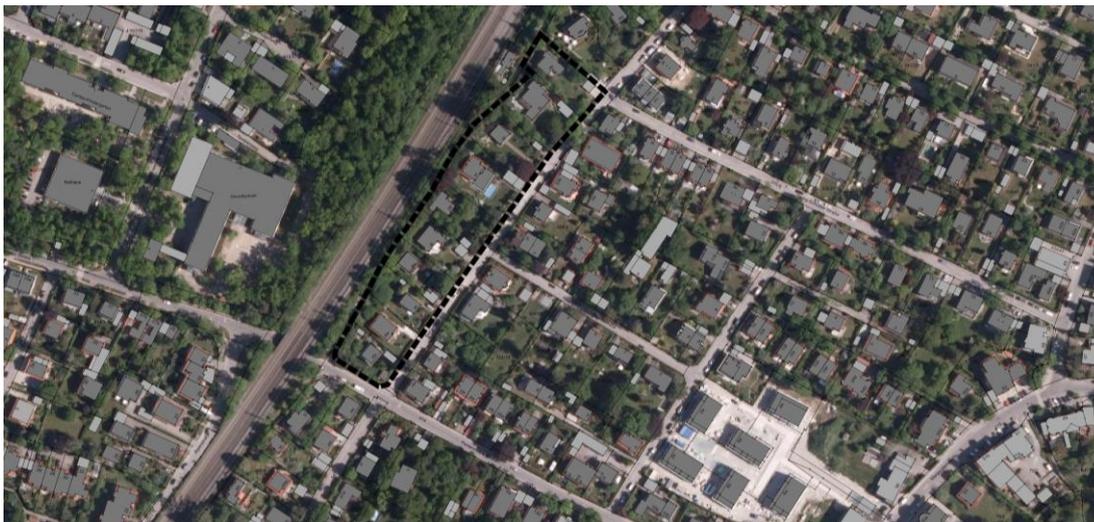


Abbildung 2: Luftbild mit Bestandsbebauung und Grundstückseinteilung  
Quelle: Geobasisdaten@Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021

Das Planungsgebiet liegt relativ zentral in der Gemeinde Krailling, zwischen dem Rathaus, der Grundschule und der Ortsmitte entlang der Margaretenstraße mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Im Westen grenzt die Bahnlinie (München nach Kochel sowie der S-Bahn nach Tuzing) an.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden unmittelbar über die Bergstraße erschlossen, die am südlichen Plangebietsrand in die Pentenrieder Straße, einer der Haupteerschließungsstraßen der Gemeinde Krailling, einmündet. Das Gelände steigt zunächst flach und dann immer steiler von der Bergstraße zum Höhenweg entlang der Bahn an. Die Bebauung ist geprägt durch freistehende zweigeschossige Villen mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die in die Hangkante hineingebaut sind und von der Bergstraße abrücken (siehe Abbildung 4). Damit unterscheidet sie sich grundlegend von der Bebauung östlich der Bergstraße, wo das Gelände eben ist.



Bergstraße 40a und 40



Bergstraße 38



Abbildung 3: Villenartige Bebauung in der Bergstraße  
Quelle: PV München, Oktober 2020

Die Stellplätze werden überwiegend in Garagen unmittelbar an der Bergstraße untergebracht. Aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücke gibt es keine Stellplätze unmittelbar vor den Gebäuden und das Straßenbild wird geprägt von einer starken Durchgrünung der Gärten mit Bäumen und Hecken (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Straßenbild mit Vorgärten  
Quelle: PV München, Oktober 2020

Das Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen (GRZ der Hauptgebäude) variiert in einem Bereich von 0,07 bis 0,18 und liegt durchschnittlich bei einem Wert von 0,12. Am dichtesten bebaut sind dabei die Grundstücke in der Bergstraße 30 (0,18), Bergstraße 36 (0,16) und Bergstraße 40a (0,16), was zum einen mit dem Bautyp (Flachdach in der Bergstraße 30) und zum andern mit den erfolgten Nachverdichtungen durch Anbau (Bergstraße 36) und Neubauten (Bergstraße 40a) zusammen hängt.

Die Gebäude liegen größtenteils innerhalb der bisher vorgesehenen Baufelder, nur die Wohnhäuser in der Bergstraße 40a und 28c überschreiten die westliche Baugrenze um mehrere Meter. Der Neubau in der Bergstraße 40a setzt nicht die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Doppelhausbebauung um. Die vorgegebene einreihige Bebauung wird nach wie vor eingehalten (siehe Abbildung 5).

Auch die Situierung der Garagen weicht von den dafür vorgesehenen Flächen in der Bergstraße 38a und 36 deutlich ab (siehe Abbildung 6). Durch die Abweichung in der Bergstraße 38a konnte bisher der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als festgesetzte Baum erhalten werden.

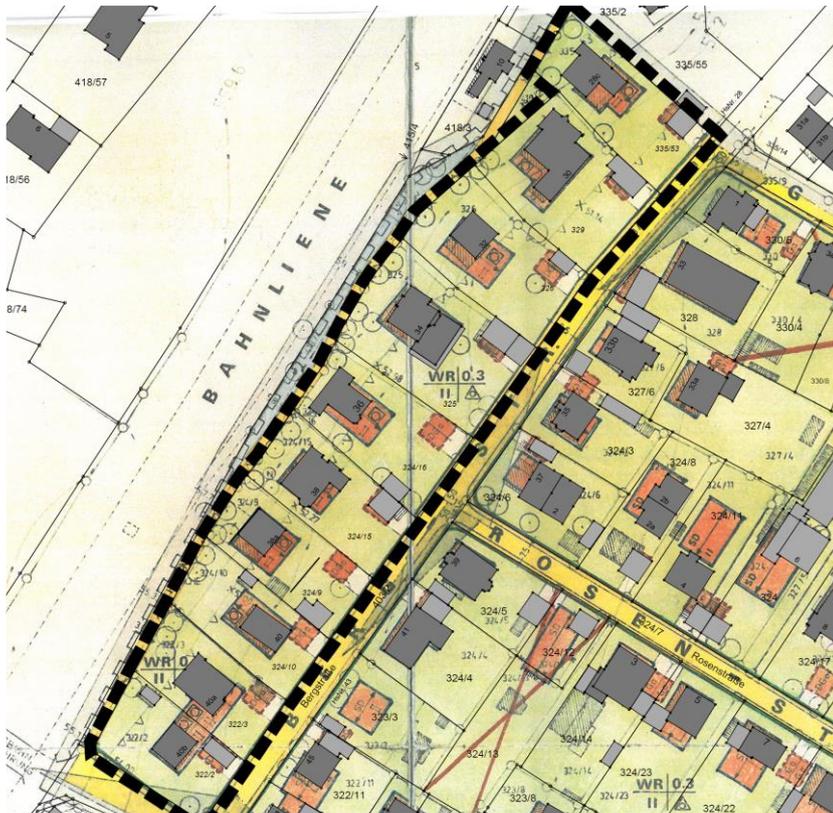


Abbildung 5: Abweichung der Bestandsgebäude von den festgesetzten Bauräumen  
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021 und Kopie BP 29  
(Gemeinde Krailling)

In Bezug auf die bauliche Gestaltung hat sich das Satteldach nicht durchgesetzt. Das Gebiet wird geprägt durch Villen mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen vom flachen Satteldach über relativ steilem Walmdach bis hin zu Flachdach (siehe Abbildungen 2 bis 4).

### 3.2 Ziele der Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Krailling hat im Jahr 2012 städtebauliche Ziele zur Ortsentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung und wird von einer geplanten Ergänzung des Fußwegenetzes von der Grundschule über die Rosenstraße zur Ortsmitte durchquert.

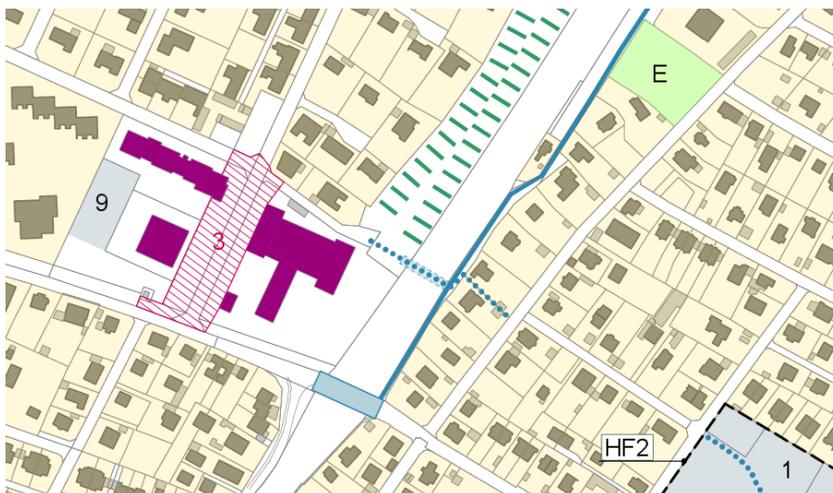


Abbildung 6: Zielkarte und Handlungsfelder (Ausschnitt) maßstabslos  
Quelle: Gemeinde Krailling Ortsentwicklungsplanung (09.01.2012)

#### Ziele für die Flächen 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
- Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entsprechend HF 6

#### Ziele und Vorgaben des Handlungsfelds 6 in Bezug auf eine lärmbelastete Wohnbebauung an verkehrsreichen Straßen und Trassen (hier Pentenrieder Straße und Bahnlinie):

- Erstellen eines Konzeptes zur Formulierung von Lösungsansätzen für attraktive Lärmschutzmaßnahmen

### **3.3 Konkretisierung der Zielvorgaben**

Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung soll der Villencharakter mit seinen Vor- und Rücksprüngen westlich der Bergstraße erhalten und weiterhin nur eine Baureihe zulässig sein. Grundsätzlich soll die Untergliederung in ein WA unmittelbar an der Pentenrieder Straße und ein WR im rückwärtigen Bereich in Anlehnung an die östlich angrenzende Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert „Pentenrieder Straße, Bergstraße, Rosenstraße, Ludwigstraße“ übernommen werden. Unter Einbeziehung der Abweichungen von der Bauweise sowie der Begünstigung einer Erweiterung der Hauptgebäude durch Anbauten und/oder Aufstockung im Sinne des Flächensparens und Klimaschutzes § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind die genannten Zielvorgaben für die Bebauungsplanänderung weiter konkretisiert worden:

#### Art der baulichen Nutzung

- Untergliederung der Art der Nutzung in WA und WR

#### Maß der baulichen Nutzung

- Erhöhung der Geschossfläche durch Aufstockung bzw. Dachausbau sowie Anbauten
- Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche für Hauptgebäude, die sich im WR an der höchsten im Bestand vorkommenden GRZ orientiert.
- Festsetzung einer höheren absoluten Grundfläche im WA zur Abschirmung der dahinterliegenden Bebauung, die die GRZ des vorgelegten Entwurfs für ein Dreifamilienhaus (Stand April 2021) berücksichtigt.
- Orientierung der Wand- und Firsthöhen der Gebäude nahe an der Bergstraße an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans.
- Orientierung der Wand- und Firsthöhen im übrigen Gebiet an den höchsten, die im Bestand vorkommen.

#### Bauweise

- Festhalten an einer offenen Einzelhausbebauung mit einer Baureihe
- Baukörperbezogene Bauräume, die die Vorgärten freihalten
- Drehung des Bauraums auf dem Grundstück an der Pentenrieder Straße zur

#### Abschirmung der rückwärtigen Bebauung

- Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße

#### Grünordnung

- Festsetzen des zu erhaltenden Baumbestandes,
- Vorgabe für zu pflanzende Bäume in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
- Wahrung des durchgrünten Straßenbildes durch die Ausweisung einer Vorgartenzone

#### Bauliche Gestaltung

- Beibehaltung der unterschiedlichen Dachformen.

#### Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen:

- Begrenzung der Stellplätze in der Vorgartenzone
- Zulassen von Autolifтанlagen.

Die Gemeinde hält damit an der Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes sowie des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes fest, das Gebiet zu einem reinen Wohngebiet zu entwickeln. Lediglich an der vielbefahrenen Pentenrieder Straße wird wie auf der gegenüberliegenden Seite nun ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, in dem entsprechend des Handlungsfelds 6 des Ortsentwicklungskonzepts auch nicht störendes Gewerbe untergebracht werden kann.

## **4. Planinhalte**

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll Anbauten, Aufstockungen und Neubauten zulassen und die bestehende Durchgrünung des Gebietes sichern, die wesentlich zum gebietsprägenden „Gartenstadtcharakter“ beiträgt. Die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die voran beschriebenen Zielvorstellungen um.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird zukünftig in zwei Bereiche eingeteilt. Für die Bebauung unmittelbar an der Pentenrieder Straße wird wie im östlich angrenzenden Geviert ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier sollen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe generell zulässig sein (siehe Ziel der Ortsentwicklungsplanung 2021, Kapitel 7). Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Für den nördlichen Bereich bleibt es bei der Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO, in dem die im § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen sind. Diese Zielsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wurde seit der Entwicklung des Wohngebietes eingehalten und soll auch weiterhin mit Blick auf den knappen Wohnraum in Krailling beibehalten werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wandhöhe und einer max. zulässigen Firsthöhe geregelt. Das Maß der Wand- und Firsthöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Grundsätzlich werden zwei verschiedene Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

- etwas niedrigere Wand- und Firsthöhen auf den Grundstücken mit einer Bebauung nahe an der Bergstraße, die sowohl mit den festgesetzten Höhen im östlich angrenzenden Bebauungsplan korrespondieren als auch die erfolgte Nachverdichtung in der Bergstraße 40a berücksichtigt, und
- etwas höhere Wand- und Firsthöhen auf den Grundstücken mit einer von der Bergstraße abgerückten Bebauung, die sich an der Nachverdichtung in der Bergstraße 34 orientieren.

Aufgrund des sehr bewegten Geländes wurde eine Vermessung der Gebäude und des Geländes im Plangebiet vorgenommen (Ingenieurbüro Binn, 21.06.2021). Die Wand- und Firsthöhen beziehen sich im WR auf die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte mit ihrer absoluten Höhe über NHN. Nur im WA ist aufgrund des Geländeverlaufs die Zuordnung zu einem Höhenbezugspunkt nicht möglich. Um die Eingriffe in das gewachsene Gelände möglichst gering zu halten, beziehen sich die hier festgesetzten Wand- und Firsthöhe entsprechend der Bayerischen Bauordnung auf die natürliche Geländeoberfläche.

Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude mit evtl. Anbauten auch in Form von Wintergärten, die sich im Laufe der Jahre durch Nachverdichtung verändert haben. Damit weiterhin der Eindruck des durchgrünten Wohngebiets mit prägendem Baumbestand erhalten bleibt, werden bei der Grundfläche sowohl das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise berücksichtigt. Die Nachverdichtung soll über Anbauten und/ oder Aufstockungen bzw. Dachausbauten erfolgen. Hierzu wird die Grundfläche wo noch möglich für Hauptgebäude geringfügig angehoben und auf die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossfläche verzichtet. Damit wird in jedem Fall eine Baurechtsmehrung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gewährleistet, weil nun eine vollumfängliche Nutzung des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses zulässig ist. Zugunsten einer Abschirmung der nördlichen Bebauung (ab Bergstraße 40a bis 28c) gegenüber der viel befahrenen Pentenrieder Straße wird im WA eine höhere Bebauungsdichte mit einer höheren GR als im dahinterliegenden WR festgesetzt.

Damit auch bei der Umsetzung eines Staffelgeschosses der Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss gewahrt wird, erfolgt eine Begrenzung der Grundfläche des dritten Geschosses und die Vorgabe eines Rücksprungs von allen Seiten.

Nicht überdachte Terrassen, Vordächer und Balkone zählen zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude, stören jedoch nicht die Blickbeziehung zu den freistehenden Villen. Deshalb wird hierfür gem. § 16 Abs. 5 BauNVO eine eigene Grundfläche festgesetzt. Diese wird auf max. 20 % der nach Festsetzung A 3.1 zulässigen Grundfläche begrenzt, was ausreichend Fläche für einen Tisch mit Stühlen und/oder Liegestühlen bietet.

Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird die insgesamt zu versiegelnde Fläche durch die Festsetzung einer max. Gesamt-Grundflächenzahl begrenzt, die die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Nebenanlagen, der Stellplätze und deren Zufahrten beinhaltet. Mit der

Begrenzung der maximal zu versiegelnden Fläche wird zugleich auch die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen begrenzt. Sollten entsprechend des Stellplatzschlüssels (siehe Kapitel 4.3) mehr Stellplätze erforderlich sein, als oberirdisch unter Einhaltung der Gesamt-GRZ unterbracht werden können, ist eine Tiefgarage anzulegen. So soll ein Weiterbestehen des gartenstadtähnlichen Charakters mit einer durchgrünten Wohnbebauung gewährleistet werden.

## 4.2 Bauweise

Damit der Eindruck einer lockeren Villenbebauung weiterhin bestehen bleibt, wird eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt. Es bleibt bei der Ausweisung von Bauräumen je Grundstück. Für eine höhere Flexibilität bezüglich der Lage des Baukörpers und Anbauten werden die Bauräume vergrößert. Die Tiefe und Breite der Bauräume orientiert sich am Grundstückszuschnitt, dem Gebäudebestand und den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen.

In Anlehnung an die zwei unterschiedlich festgesetzten Gebäudehöhen, rücken die Bauräume mit den höheren Wand- und Firsthöhen deutlich weiter von der Bergstraße ab.

Generell gilt die jeweils gültige „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.  
Bauliche Gestaltung

Da im Plangebiet sowohl Satteldächer, Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen als auch Flachdächer vorkommen, wird auf die bisherige Vorgabe der Dachform und Dachneigung verzichtet. Die Ausrichtung der Gebäude ist variabel, jedoch muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite der Gebäude verlaufen. Um einen Dachausbau zu ermöglichen, sind Dachgauben und Widerkehren ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

## 4.3 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Plangebiet ist über die Bergstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Als Ergänzung des Fußwegenetzes von der Grundschule über die Rosenstraße zur Ortsmitte gem. Ortsentwicklungsplanung wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit auf der Fl.-Nr. 324/16 vorgesehen.

Zur Erhaltung des Straßenbildes soll entlang der Erschließungsstraßen eine ca. 3,0 m breite Vorgartenzone erhalten bleiben, in der keine Stellplätze/ Garagen/ Carports oder sonstige baulichen Anlagen zulässig sind. Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter zulässig, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind. Ebenso wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung geregelt, dass je Baugrundstück die max. Breite aller Zufahrten 6,00 m beträgt und zusätzlich ein 1,5 m breiter Zugang errichtet werden darf. Damit sollen gestalterisch unerwünschte überlange Garagenfronten vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass pro Grundstück nur bis zu zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig sind. Bei der Anlage von Tiefgaragen ist auf den als zu erhaltend festgesetzten Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Stellplätze nachzuweisen, wobei berechnete Wert aufzurunden sind:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Wohnungen bis einschl. 50 qm Wohnfläche  | 1 Stellplatz / Wohneinheit    |
| Wohnungen bis einschl. 120 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze / Wohneinheit |
| Wohnungen über 120 qm Wohnfläche         | 2 Stellplätze / Wohneinheit   |

In Gebäuden mit mehreren Wohnungen, werden demnach zunächst die Stellplätze je Wohnung ermittelt und anschließend aufaddiert und evtl. aufgerundet.

#### **4.4 Grünordnung**

Das Landschaftsplanungsbüro Terrabiota wurde mit dem Baumaß und der Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen beauftragt (siehe Anlagen 2 und 3). Damit der Eindruck einer lockeren durchgrünten Bebauung im Sinne des Gartenstadtcharakters erhalten bleibt, wurden in der Planzeichnung Bäume als zu erhalten festgesetzt. Das Ingenieurbüro Binn hat dann die Baumstämme mit Baumkronen der zu erhaltenden Bäume vermessen, die in der Planzeichnung ausgewiesen werden.

Bei einzelnen, besonders erhaltenswerten Bäumen, die randlich in den Bauraum hineinreichen, wird auf die Festsetzung A 8.6 verwiesen. Demgemäß sind ausnahmsweise Abgrabung innerhalb des äußeren Kronentraufbereichs zulässig, sofern diese fachgerecht erfolgen. Diese Abgrabungen sind nur zulässig, wenn sie für die Errichtung eines Gebäudes innerhalb des vorgesehenen Bauraums zur Herstellung des Arbeitsraums (max. 1 m über die Baugrenze hinaus, nötigenfalls ist für Kelleraushub eine Spundung erforderlich) erforderlich sind. Der Nachweis über Art und Umfang der Abgrabungen muss im Zuge des Bauantrags erbracht werden. Sollte ein Baum trotz dieser Maßnahmen dennoch nicht als erhaltbar eingestuft werden, muss dies mittels Baumgutachten nachgewiesen werden. In diesem Fall ist dann aus städtebaulichen Gründen eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Kriterien der Festsetzung Ziff. A 8.5 entsprechen muss.

Neben den zu erhaltenden Bäumen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei werden die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Bäume angerechnet. Die somit zu pflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 m bzw. einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume zulässig.

Zur Wahrung des Gartenstadtcharakters werden in der Gemeinde Krailling Regelungen zur Baumpflanzungen in der festgesetzten Vorgartenzone sowie zu Einfriedungen getroffen, die insbesondere Blickbeziehungen in die Vorgärten sicherstellen.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**

Für eine Begrenzung der Eingriffe in Boden und Natur werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt. Grundsätzlich ist der Gemeinde daran gelegen, dass das Gelände weitestgehend erhalten bleibt. Hierzu werden Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern begrenzt. Bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Zuwegungen ist eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Zur Rückhaltung von Niederschlagwasser und im Sinne eines guten Mikroklimas wird bei niedrigen Dachneigungen eine Dachbegrünung vorgesehen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnlinie München – Mittenwald sowie der Pentenrieder Straße und Bergstraße. Die Gemeinde Krailling hat deshalb das Ingenieurbüro Greiner mit einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) beauftragt, die aufgrund von Gesetzesänderungen mehrfach überarbeitet wurde. Der Bericht Nr. 216058/7 vom 25.05.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen sowie

der Berücksichtigung der Hinweise zum Immissionsschutz die vorhandene und geplante Wohnbebauung möglich ist.

An den Gebäudefassaden mit der höchsten Geräuschbelastung (Nordwest-fassaden) wird ein besonderes Schallschutzkonzept (z.B. Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten) festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass an allen Gebäudefassaden die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sowie fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Zudem werden die zu erwartenden Verkehrsgeräusche im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt: zum einen der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2: 2018-01, zum anderen die Gebäudelärmkarte mit den tatsächlich errechneten Pegeln je Aufpunkt in der Nachtzeit. Dabei ist zu beachten, dass jeweils nur der höchste Pegel je Aufpunkt abgebildet wird. Im Bereich der Erdgeschosse ist dann mit einer etwas niedrigeren Geräuschbelastung zu rechnen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Brauch ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Obwohl durch die geplanten Festsetzungen ein Geschossflächenzuwachs möglich wird, ist eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals nicht erforderlich.

### **5.2 Niederschlagwasser**

Der Gemeinde Krailling liegen über die getätigten Straßenbaumaßnahmen ausreichend gesicherte Erkenntnisse darüber vor, dass die Böden im gesamten Gemeindegebiet außerhalb der Würm aus Kiesvorkommen bestehen. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch weiterhin die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBI 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.

Die Grundstücks-Entwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Durch zusätzliche Bauten zwischen bereits bestehenden Gebäuden können Fließwege verändert werden. Dies darf nicht zu einer negativen Beeinträchtigung Dritter führen.

### **5.3 Löschwasser**

Das Gebiet ist ausreichend für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen, auch der zweite Flucht- und Rettungsweges ist gewährleistet. 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).

### **5.4 Erdgas**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Erdgashausanschlussleitungen der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG zu den hier vorhandenen Anwesen. Bei der Erstellung neuer Garagen sollte auf die Hausanschlussleitungen Rücksicht genommen werden. Es wird empfohlen die Erstellung der Garagen nur im Beisein der Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG durchzuführen, um die genaue Lage der Hausanschlussleitungen vor Ort festzustellen.

## **6. Artenschutz**

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor Fällungen zu nennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor einem Gebäudeabriss durch eine fledermauskundige Person geklärt werden, dass kein Besatz gegeben ist. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, so ist mit der fledermauskundigen Person abzuklären, welche Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Eine Verschiebung des Abbruchs in den Spätherbst oder Winter ist dann sinnvoll, wenn kein Winterquartier gegeben ist. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise zu erhalten und den Versiegelungsgrad zu begrenzen, was dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu Gute kommt.

Die Festsetzungen insbesondere zum Erhalt des Baumbestands, zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Belägen dienen dazu, das Stadtklima im Plangebiet weiterhin zu schützen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist prinzipiell möglich. Der Bebauungsplan schließt mit seinen Festsetzungen die Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage sowie von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen nicht aus.

Gemeinde

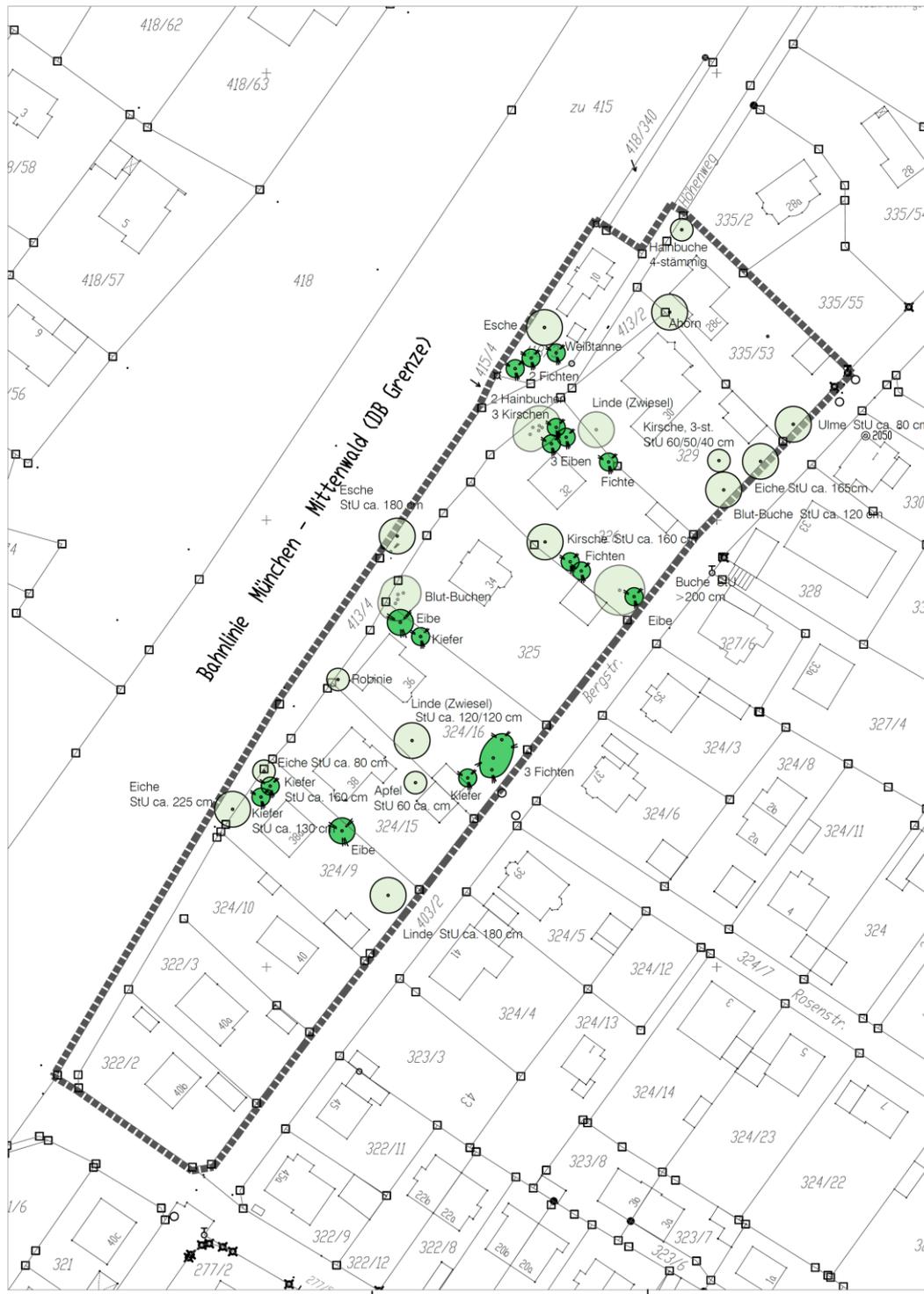
Krailling, den .....

.....  
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

# Anlage 1: Vermessung (Ingenieurbüro Binn, 21.06.2021, ohne Maßstab)



## Anlage 2: Baumbestandsplan (Terrabiota, 10.02.2021, ohne Maßstab)



### Erfassung Baumbestand Dezember 2020



Geltungsbereich



Laubbbaum im Bestand (teilw. mit weiteren Angaben)



Nadelbaum im Bestand (teilw. mit weiteren Angaben)

Anlage 3: Grünordnungsplan (Terrabiota, 10.02.2021, ohne Maßstab)



Geltungsbereich



zu erhaltender Baum



nach Möglichkeit zu erhaltender Baum als Hinweis



öffentliche Grünfläche



Vorgartenzone

Anlage 4: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Bericht Nr. 216058/7  
(IB Greiner, 25.05.2022)