

Gemeinde Krailling

Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Starnberg

Bebauungsplan Nr. 39
mit integrierter Grünordnung

"Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen"

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

gefertigt am: 15.12.2020

Planfertiger:

Vorentwurf:

topos

Becker-Nickels + Steuernagel
Architekten GmbH

Baaderstraße 10
80469 München

Tel. 089/263031
Fax. 089/263035

Entwurf:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151/97 999 - 30
Fax. 97 999 - 49

Plangeber:

Gemeinde Krailling

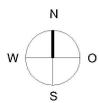
Verwaltung
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
82152 Krailling
Tel. 089 / 857 06-0

Bearbeitungsstand: 15.12.2020

A. Bebauungsplanzeichnung 1:1.000



- Bannwald "Kreuzlinger Forst und Unterbrunner"
- Landschaftsschutzgebiet "Kreuzlinger Forst"
- Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 10
"Eichen-Hainbuchenwald an der Rudolf-von-Hir



M 1 : 1.000



Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte (DFK), Stand: Oktober 2016
Geobasisdaten, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Bebauungsplan Nr. 39 mit integrierter
Grünordnung "Erweiterung Altenheim
/ Betreutes Wohnen"
Planzeichnung Entwurf
gefertigt am: 15.12.2020

Gemeinde Krailing
Regierungsbezirk Oberbayern
- Landkreis Starnberg
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
82152 Krailing, Tel. 089 / 857 06-0

Vorentwurf:
topos
Becker-Nickels + Steuermagel
Architekten GmbH
Baderstraße 10
80469 München
Tel. 089/263031
Fax. 089/263035

Entwurf:
Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
KAISER-WILHELM-STR. 13 | 82319 STARNBERG |
FON 08151 - 97 999 30 | info@terrabiota.de

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier Abgrenzung von unterschiedlichen Wandhöhen

2. Regelungen zur Art der Nutzung

2.1  Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage der freien Wohlfahrtspflege mit dem Angebot „Betreutes Wohnen“

2.1.1 Zulässig sind Wohngebäude mit

- Wohnungen, die ein Träger der freien Wohlfahrtspflege für den besonderen Wohnbedarf von älteren Menschen zur Miete zur Verfügung stellt, verbunden mit der Verpflichtung der Mieter, bei ihm Grundleistungen für Betreuungs- und sonstige Unterstützungsleistungen in Anspruch zu nehmen und im Bedarfsfall weitere Wahlleistungen dieser Art in Anspruch nehmen zu können („Betreutes Wohnen“),
- Räumen für den Bedürfnissen der Bewohner dienende kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Räumen für Büro- und Verwaltungszwecke des Trägers sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 GR 1.500 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer GR mit 1.500 m² als Höchstmaß geregelt.

3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von insgesamt 3.250 m² überschritten werden.

3.2 Wandhöhe, Aufschüttungen und Abgrabungen

3.2.1 WH 13,70 Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt, z.B. 13,70 m. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika (Oberkante Brüstung).

3.2.2  OK FFB 559,50 Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (559,50 m üNN)

3.2.3 Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind bis zu einer Höhe von 559,50 m ü. NN zulässig. Die Freilegung von Kellergeschoßen zu deren Belichtung durch Abgrabungen ist nicht zulässig, vielmehr muss das Gelände auf einen Abstand von weniger als 25 cm zum Niveau des Erdgeschoßfußbodens herangezogen werden.

4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen

4.1  Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5. Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze

5.1.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Zufahrt von der Straße her zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

5.2  Fläche für Garagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)

5.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Fläche für Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Rampenbauwerks vollständig unterirdisch anzulegen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

5.2.2 Die Decke der Tiefgarage muss außerhalb der darüber liegenden Geschoße mit einer Substratschicht in einer Stärke von mindestens 60 cm im Mittel überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden. Die Decke bzw. das Dach der Zufahrtsrampe muss mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm im Mittel überdeckt werden. Sie ist dauerhaft mindestens mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.

5.3  Fläche für Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage

5.4  Fläche für Nebengebäude, maximal zulässige Wandhöhe: 3,0 m ab hergestelltem Gelände

5.5 Erforderliche Stellplätze / Stellplatzschlüssel

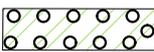
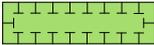
5.5.1 Je 2 Wohnungen ist 1 Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen und zu errichten. Bei einer ungeraden Anzahl von Wohnungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze aufzurunden. Für Besucher sind mind. 5, max. 8 ebenerdige Stellplätze in den hierfür festgesetzten Flächen nachzuweisen und zu errichten.

6. Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Einfriedungen
- 6.1 Einfriedungen
- 6.1.1 Alle Zäune sind als Maschendrahtzaun ohne Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten und auf eine Höhe von max. 120 cm begrenzt.
- 6.2 Dächer
- 6.2.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Dachterrassen sind zulässig. Die nicht als Dachterrassen genutzten Flächen der Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen.

7. Regelungen zum Immissionsschutz

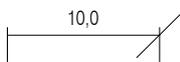
- 7.1  Kennzeichnung von Fassaden mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz
An den gemäß Planzeichen markierten Gebäudefassaden (bei Dachgeschossaufbauten einschl. Dachhaut) ist gemäß den Berechnungen für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafzimmer) ein gesamtes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R_w , ges. der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten von: R_w , ges. ≥ 35 dB.

8. Regelungen zu Grünflächen und zur Bepflanzung sowie zum Artenschutz

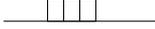
- 8.1  Bäume mit Erhaltungsbindung
- 8.1.1 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 8.2 Begrünung des Baugrundstückes
- 8.2.1 Die Tiefgaragendecke außerhalb der durch Gebäude überbauten Flächen sowie alle nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind als freiwachsende, lockere höhengestufte Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen autochthonen Gehölzen herzustellen. Pflanzdichte der Sträucher 1 Stück je 2,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen, Pflanzqualität, Strauch 2xv., 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen. Die übrigen Anteile der nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen des Baugrundstückes sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut oder als Staudenbeete herzustellen.
- 8.2.2 Zusätzlich dazu sind auf der nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Fläche des Baugrundstückes mindestens 20 standortgerechte Laubbäume autochthoner Herkunft, davon mindestens 7 Eichen (*Quercus petraea* - Trauben-Eiche oder *Quercus robur* - Stiel-Eiche) zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 8.2.3 Fassadenflächen sind mit Rankgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist zwischen Fenstern bzw. Fenstertüren je 3 lfm Fassadenfläche ein Gehölz zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen sind geeignete Rankhilfen einzuplanen. Diese Festsetzung gilt nur für Fassadenflächen der unteren drei Vollgeschoße, die sich nicht unterhalb von Balkonen und Laubengängerschließungen befinden.
- 8.2.4 Festgesetzte Pflanzungen auf dem Baugrundstück müssen jeweils ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des nächstgelegenen Gebäudes ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 8.3.1 Die Beseitigung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers hat entweder über Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Rohrsysteme zu erfolgen. Der erforderliche Platz hierfür ist auf dem Bauland vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 8.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
Auf dieser Fläche sind insges. mind. 70 heimische, standortgerechte Sträucher oder Kleinbäume sowie am Westrand zusätzlich 8 heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung, jeweils aus autochthoner Herkunft zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist auf jahreszeitlich unterschiedlichen Blühzeitpunkte zu achten. Alle Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode durch hinsichtlich der Endwuchsgröße gleichwertigen Ersatz nachzupflanzen. Die Pflanzgrößen belaufen sich bei Sträuchern auf 2x verpflanzt, 8 Triebe, Größe 150-200 cm, bei Bäumen um 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
- 8.5  Waldfläche mit Maßnahmen zum Artenschutz
In dieser Waldfläche sind an geeigneten Stellen bis April eines Jahres insges. mind. 20 Niströhren oder -tubes für Haselmäuse aufzuhängen.

- 8.6 Die Fällung der Bäume auf dem Baugrundstück ist frühestens im Winter nach Durchführung der Maßnahme B.8.5 und nur jeweils zwischen dem 1.1. und 28.2. zulässig. Die Rodung der Wurzelstöcke ist jeweils erst ab Mai des Jahres der Fällung zulässig.
- 8.7 Zum Schutz von schädlichen Lichtimmissionen auf Insekten und Fledermäuse sind nur Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil (z. B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder bernsteingelber oder warmweiße LEDs) zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind insekten-dichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Beleuchtung der Zugangswege ist im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr mit Bewegungsmelder zu steuern, eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Außenanlagen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes ist mit folgender Ausnahme unzulässig. Eine Beleuchtung auf der durch die Tiefgarage unterbaubaren Fläche ist zulässig, wenn diese ausschließlich nach Norden abstrahlend erfolgt und in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet wird. An den süd- und westseitig orientierten Fassaden sind außenliegende Jalousien anzubringen.
- 8.8 Glasflächen >3 m² sind durch die Integration von Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Begründung).
- 8.9  Errichtung eines mind. 50 m² großen Feuchtbereichs als Weiher mit Lehmschlag und mind. 50 cm Tiefe, in den auch Dachflächenwasser eingeleitet wird.

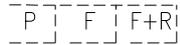
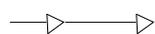
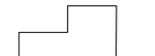
9. Regelungen zu den Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
10. Sonstige Regelungen
- 10.1  Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 10,0 m

C. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG; gem. beantragter Herausnahme)
2.  Abgrenzung Bannwald (gem. beantragter Herausnahme mit Ersatzaufforstung auf Fl.Nr. 575, Gmkg. Planegg)

D. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen
- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Gebäudebestand
- 1.4  Vorschlag Baumpflanzung
- 1.5  Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- 1.6  funktionale Straßenraumgliederung, z.B. "P", öffentlicher Parkplatz; "F", Fußweg; "F+R", Fuß- und Radweg
- 1.7  SWM Gas-Hochdruckleitung E-2.3.2 250 PN 40
- 1.8  SWM Gas-Niederdruckleitung 150
- 1.9  Gemeinde- / Landkreisgrenze
- 1.10  Bestandshöhen an der Straße, z.B. 558,48 m ü. NN
- 1.11  Planung Dachgeschoß
- 1.12  Planung Erdgeschoß
- 1.13  Hinweislinie Stellplätze bzw. Abstand Auffichtungs-bereich HAselmaus

2. Hinweise durch Text
 - 2.1 Auf die geltenden kommunalen Satzungen und Verordnungen sowie auf die geltenden Satzungen des Würmtal Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird hingewiesen.
 - 2.2 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Krailling sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Insbesondere wird auf die Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges für Gebäude hingewiesen, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fester mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von der öffentlichen, für die Feuerwehr benutzbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090:2003-05 "Flächen für die Feuerwehr" notwendig.
 - 2.3 Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG, die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art und die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.
 - 2.4 Das Plangebiet ist nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde Krailling altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet ergeben. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Meldepflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf den Schutz des Mutterbodens nach 15/64 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
 - 2.5 Im Plangebiet befinden sich bereits Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger. Diese sind zu sichern und zu schützen. Sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen und tief wurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von geeigneten Schutzeinrichtungen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke, wie z.B. das DWA-Merkblatt M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Januar 2013, wird hingewiesen.
 - 2.6 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Starnberg. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
 - 2.7 Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Insbesondere sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
 - 2.8 Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sicker Versuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen.
 - 2.9 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Auf die geltende Entwässerungssatzung des Würmtal Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird hingewiesen.
 - 2.10 Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen Berichte Nrn. 216059/2 mit Datum vom 23.11.2016 und 216059/3 vom 08.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.
Sofern Schlafzimmerfenster zum Lüften ausschließlich zu den rot markierten Fassaden hin mit einem Immissionspegel nachts > 49 dB(A) orientiert werden können (Ausnahme: Nordfassaden), sind diese entweder mit einer Wintergartenkonstruktion zu umbauen oder die Fenster mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B.: Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Die Schallschutzanforderungen sind entsprechend DIN 4109-1: 07/2016 zu erstellen. Für alle in den zeichnerischen Festsetzungen nicht markierten Gebäudefassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines Gesamtschalldämm-Maßes von $R'_{w, res.} \geq 35$ dB empfohlen.
 - 2.11 Belange des besonderen Artenschutzes
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß 15/64 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des 15/64 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
Zur Sicherstellung artenschutzfachlicher Anforderungen wird in einem Vertrag mit dem Eigentümer geregelt, dass in der Waldfläche gezielt mind. sieben Laubbäume - Eichen oder andere für die Biodiversität wichtige Arten - teilweise freigestellt, entwickelt und dauerhaft bis in das Stadium stehenden Totholzes belassen werden. Im Unterwuchs werden zusätzlich Waldsträucher durch Einzelstammnahme gefördert. Dort wurden bereits 15 Haselsträucher gepflanzt. In Abständen bis zu 5 m vom Nordrand der Waldfläche werden im Rahmen blüten- und beerenreiche Sträucher und Kleinbäume entwickelt, in einem Streifen zwischen bis zu 15 m zum Nordrand der Waldfläche dazu auch Kleinbäume und Bäume 2. Wuchsordnung, die als Nährgehölze der Haselmaus dienen. In dieser Zone dürfen Bäume im Zuge der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung des Waldes gefällt werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Unterlagen erstellt vom PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München, beurteilt. Diese Unterlagen liegen mit Datum vom 02.10.2019 vor. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens mit Ausnahme der Haselmaus für keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für keine Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des 15/64 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.

- 2.12 Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- 2.13 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.14 Pflanzenliste (Vorschlag)
Bei der Auswahl der Baumarten sollten die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere	Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere	Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus petraea - Trauben-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche

2. Sträucher/Kleinbäume

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus spinosa - Schlehe	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes spec. - Johannisbeere	Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hunds-Rose	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum spec. - Schneeball	

- 2.15 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien (EEWärmeG) wird verwiesen.
- 2.16 Dem Bebauungsplan liegt keine Lagevermessung des Baumbestandes zugrunde. Die Standorte der in der Planzeichnung enthaltenen und mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume wurden anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit ggf. Lageabweichungen ergeben können.
- 2.17 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Krailling zur Einsichtnahme bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- 2.18 Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) zugrunde.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Krailling hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 in der Fassung vom 26.09.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 in der Fassung vom 26.09.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Krailling, den

(Siegel)

.....
Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Krailling, den

(Siegel)

.....
Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde am gemäß §10 Abs. 3 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