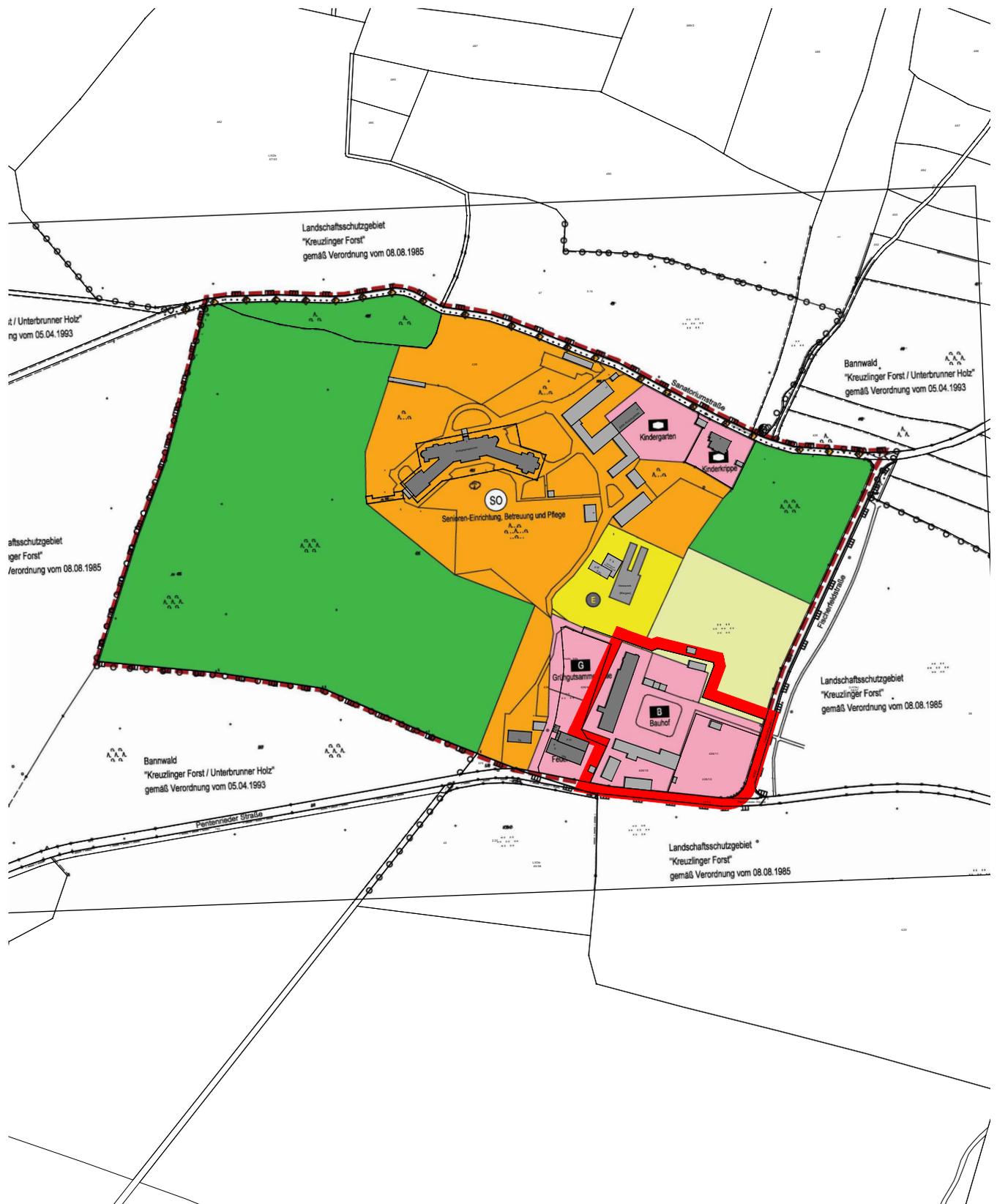


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 49 „Bereich Bauhof“
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 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 2-81
Plandatum	14.11.2023 (Vorentwurf)

Satzung

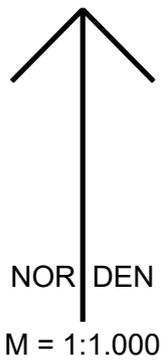
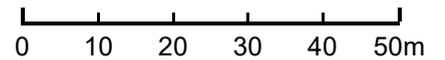
Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinedarf mit Zweckbestimmung:
„Bauhof“

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Bauhofs dienen:

- Werkstatt, Lagerräume, Wasch- und Fahrzeughalle
- Verwaltungs- und Büroräume,
- Hof- und Betriebsflächen.
- Ausnahmsweise: Wohnen für Betriebsangehörige. Dauerhaftes Wohnen für Nicht-Betriebszugehörige ist unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,4.

- 3.2 Die gem. Ziffer A 3.1 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden.

- 3.3  **561,4** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null

- 3.4 **WH 7,5** max. Wandhöhe in Metern

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

- 3.5 **FH 12,0** max. Firsthöhe in Metern

Ausgenommen hiervon ist Aufstellung von Silos mit einer Höhe, für die eine max. Firsthöhe von bis zu 18 m zulässig ist. Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2  Es ist eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, die eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen und den seitlichen Grenzabstand einhalten; davon ausgenommen darf bis an die hellblau markierte Baugrenze mit einer Länge von 24 m herangebaut werden, sofern die Abstandsfläche bis zur Mitte der angrenzenden Pentenrieder Straße eingehalten wird (siehe Hinweis 7).

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Lagerflächen sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

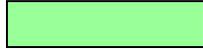
6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur Satteldach je Hauptgebäude zulässig
- 6.2 Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu errichten.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün

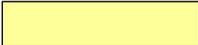
8 Grünordnung

- 8.1  Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
-  Gärten
- 8.2 Innerhalb der gem. 8.1 festgesetzten Grünfläche sind eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 70 qm sowie Wegeflächen mit wassergebundenem Belag und Wasserbecken bzw. Teiche zulässig.
- 8.3  zur Erhaltung festgesetzter Baum
- 8.4  zu pflanzender Laubbaum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

- 8.5 Öffnungslose Fassaden sind bei Hauptgebäuden ab einer Fläche von 50 m², bei Nebengebäuden ab 30 m² mit Klettergehölzen zu begrünen, sofern nicht Ziff. 9.1 eine Ausnahme regelt. Für nicht-selbstklimmende Gehölze sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.
- 8.6 Im Planungsgebiet dürfen ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mind. 80 % heimische, standortgerechte Laubsträucher zu verwenden. Mindestpflanzqualitäten: Zur Pflanzung festgesetzte Laubbäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 18 cm. Obstbäume in Hochstammqualität, Stammumfang mind. 14 cm.
- 8.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in Abtand von max. 5 m zum ausgefallenen Baum zu ersetzen.

9 Landwirtschaft

- 9.1  Fläche für die Landwirtschaft

10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Boden

- 10.1 Für die Beleuchtung der Außen- bzw. Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 zulässig. Der Lichtstrahl muss um mind. 20° zur Horizontalen nach unten abstrahlen. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten einzukoffern (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf bei freistehenden Leuchten max. 4,5 m betragen.
- 10.2 Flachdächer sind mit mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht auszubilden und mind. extensiv zu begrünen.
- 10.3 Für Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern nicht aus Gründen des Wasserschutzes eine Versiegelung und gesonderte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

- 1  Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (VO vom 08.08.1985)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 426/10 Flurstücksnummer, z.B. 426/10
- 3  bestehende Bebauung
- 4  nach Möglichkeit zu erhaltender Laubbaum/Nadelbaum als Hinweis
- 5  Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks gemäß der Richtlinie für Straßen dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

- 6 **Abstandsflächen**
Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Demnach ist das Maß für die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten (0,2 H) anzuwenden.
- 7 **Grünordnung**
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die Information „Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts Starnberg (Stand: 04/2022) zu beachten.
Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten in Hochstammqualität gem. „Obstsorten für die Selbstversorgung im Landkreis Starnberg“, Stand Juli 2023

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Ribes rubrum / nigrum (Rote / Schwarze Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Gebäude sind folgendermaßen auszurüsten, um Vogelschlag zu vermeiden: Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen zulässig. Glasflächen >1,5 m² sind durch Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, z.B. Verwendung von „Vogelschutzglas“, Netze, die einen Anflug verhindern).

Für die Beseitigung der streng geschützten Mehlschwalbe an abzubrechenden Gebäuden ist bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Folgende CEF-Maßnahmen sind vor Sanierung und/oder Abbruch von Gebäuden mit nachgewiesenen Brut- und Nistplätzen europarechtlich streng geschützter Arten mit mind. einer Brutperiode Vorlauf durchzuführen:

Mehlschwalben und Feldsperlinge

Vor Abbruch bestehender Gebäude mit nachgewiesenen Brutplätzen von Mehlschwalben sind mit mind. einer Brutperiode Vorlauf vorgezogene Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. An der Stelle der vorhandenen Mauer bei der Grüngutsammelstelle auf der Fl.-Nr. 426/9 ist eine Mehlschwalben-Wand mit mind. 12 m Länge und mind. 6,5 m Wandhöhe zu errichten. An dieser Wand sind zusätzlich mind. 5 Nistkästen für den Feldsperling zu installieren.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche Fl.-Nr 426 ist ein Schwalben-Turm westlich des Bienenhauses herzustellen. Zusätzlich sind im Planungsgebiet mind. 2 Pfützen mit je 10 m² Größe mit Lehm als Nistbaumaterial anzulegen und jeweils während der

Brutzeit (April bis August) zu unterhalten.

Erforderlichenfalls sollen an geeigneten Fassadenabschnitten neu errichteter oder bestehenbleibender Gebäude zusätzliche, künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben angebracht werden.

Je Gebäude sollen mind. 5 Nisthöhlen für Feldsperlinge in die Ostfassade des Gebäudes integriert werden. In Abschnitten mit Nisthilfen müssen Ranken von Klettergehölzen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Nisthilfen einhalten.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 (Mitteilungspflicht 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 10/2022. 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

.....
 Erster Bürgermeister, Rudolph Haux

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 18.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Krailling, den
.....
(Siegel) Erster Bürgermeister, Rudolph Haux
5. Ausgefertigt
Krailling, den
.....
(Siegel) Erster Bürgermeister, Rudolph Haux
6. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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) Erster Bürgermeister, Rudolph Haux