

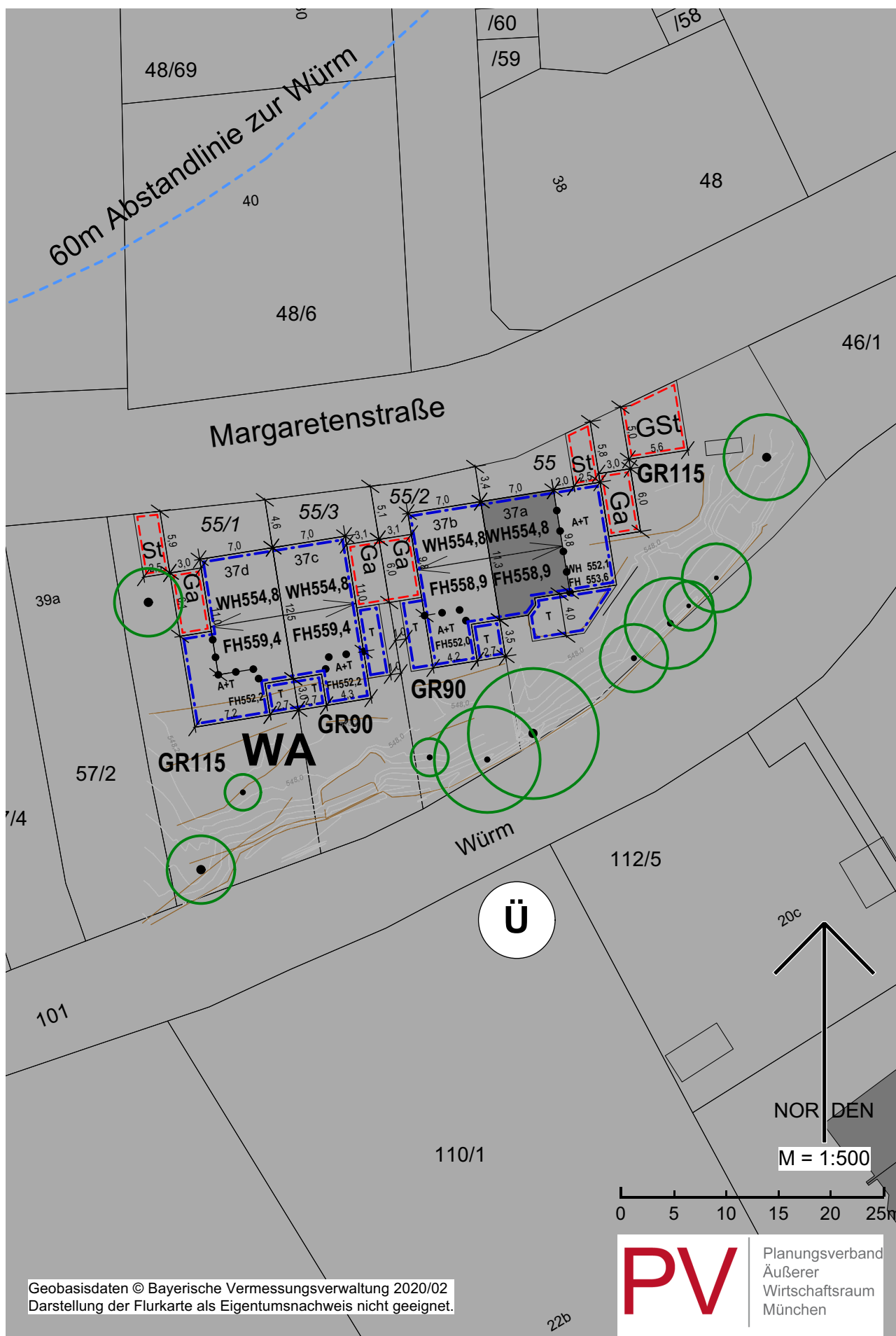
Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 30 - Änderung, Margaretenstraße 37a-d Fl.-Nr. 55, 55/1, 55/2, 55/3	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Jäger, Andreassen	QS: ChS
Aktenzeichen	KRL 2-72	
Plandatum	03.06.2025 (5. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 14.02.2025 (4. Entwurf) 08.02.2022 (3. Entwurf) 14.09.2021 (2. Entwurf) 25.02.2021 (1. Entwurf)	

Satzung

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



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020.



A Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Ortsbereich I entlang der Würm“ in der Fassung vom 03.09.1979.

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe und Firsthöhe)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 110** max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 110 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die gem. A 3.1 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen auf den Fl.-Nrn. 55/2 und 55/3 um max. 65%, auf Fl.-Nr. 55/1 um max. 75% und auf der Fl.-Nr. 55 um max. 100% überschritten werden.
- 3.4 **WH 554,4** max. Wandhöhe in Meter ü. NHN, z.B. 554,4
- 3.5 **FH 558,5** max. Firsthöhe in Meter ü. NHN, z.B. 558,5
- 3.6 Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und die Firsthöhe am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- A Anbau
- T Terrassen

In den mit T gekennzeichneten Bauräumen sind nur Terrassen zulässig.

- 4.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.
- 4.3 Es ist eine offene Bauweise nur mit Doppelhäusern zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40° zulässig; für Anbauten innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Bauräume und Garagen sind Satteldächer, geneigte Dächer bis 30° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.
- 5.2 Pro Doppelhaushälfte ist auf jeder Dachseite eine Schleppgaube mit einer max. Breite von 2 m zulässig. Zu Traufe und First ist mindestens 1,3 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten.
- 5.2.1 Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen sind auf der straßenabgewandten Dachseite auch Dacheinschnitte zulässig.
- 5.3 Um begehbare Dachterrassen dürfen nur offene Geländer mit einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden; für diese ist eine Überschreitung der gem. A 3.5 festgesetzten Wandhöhe um max. 1,0 m zulässig.
- 5.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach und mit einem maximalen Abstand von 0,3 m von der Dachhaut auszuführen.

6 Einfriedungen

- 6.1 Entlang der Margaretenstraße sind nur offene Einfriedungen als Holzzaun mit senkrechter Lattung und einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist mit Schnitt- oder Strauchhecken heimischer, standortgerechter Laubgehölze zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur offene, sockellose Stahl-, Maschendraht- oder Holzzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 6.2 Im Überschwemmungsgebiet sind keine Einfriedungen (auch nicht als Hecken oder Schallschutzelemente) zulässig. Ausnahmsweise sind diese als offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig, wenn der Bauherr nachweisen kann, dass diese keine negative Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses darstellen und er dies mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt hat. Ablagerungen von Materialien oder Kompost dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

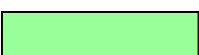
- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | Fläche für Garagen |
| 7.2 |  | Fläche für Stellplätze |
| 7.3 |  | Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu den Grundstücken Fl. Nr. 55/2 und 55/3. |
| 7.4 | | Garagen und Carports sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |

- 7.5 Innerhalb des Plangebiets sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

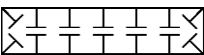
Wohnungen	bis einschl. 50 qm Wohnfläche	1 Stellplatz / WE
	bis einschl. 120 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze / WE
	über 120 qm Wohnfläche	2,0 Stellplätze / WE

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum

- 8.2  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufervegetationsraum“

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von in die Hanglage integrierten Retentionsmulden unzulässig. Für den Unterhalt der Würm ist ein 5 m breiter Bereich entlang der Würm von einer zusätzlichen Bepflanzung bzw. Ablagerung freizuhalten.

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

Auf der Fläche ist eine standortgerechte, heimische Wiesenfläche mit einzelnen Laubgehölzen und Stauden zu erhalten und zu entwickeln. In Ergänzung zum Bestand dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Stauden gepflanzt werden. Der Bestand ist durch extensive Pflegemaßnahmen zu sichern. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

- 8.4 Der zur Erhaltung und Pflanzung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Fall eines krankheits- oder altersbedingten Ausfalls ist in der folgenden Pflanzperiode eine gleichwertige Ersatzpflanzung von heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

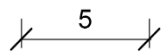
- 9.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 9.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Grundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 9.3 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 Außentreppe ist zulässig.

10 Immissionsschutz

- 10.1 Die Grundrisse der Wohnungen der straßennahen Gebäude entlang der Margaretenstraße sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafzimmern auf die der Margaretenstraße nicht direkt zugewandten Gebäude-seiten orientiert wird.
- 10.2 Soweit dies mit Begründung nicht möglich ist und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die straßenzugewandte Seite orientiert werden können, ist mindestens ein Fenster pro Schlafzimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die Fenster oben genannter Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109-1:2018-01 zugrunde zu legen.

11 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Würm (§ 76 Abs. 2 WHG) bekannt gemacht am 06.07.2016
- 2  Kartiertes Biotop Nr. 7934-0007-006
- 3  60 m Grenzlinie der Würm (Gewässer I. Ordnung)

Der Geltungsbereich grenzt an die Würm und liegt im 60 m Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches (B 2) befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.

C Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Flurnummer, z.B. 55/2
- 3  bestehende Bebauung
- 4  vorhandene Terrasse
- 5  Bruchkante in Gelände
- 6  Höhenlinie mit Angabe in m ü. NHN, z.B. 548,0 m ü. NHN
- 7 Abstandsflächen

Die Festsetzung A 4.4 ersetzt die gemeindliche „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“.

8 Grünordnung

Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzung eines Gebäudes durchzuführen.

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. 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. Sollten Abgrabungen unvermeidbar sein, sind diese fachgerecht entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ auszuführen (Handgrabung, Wurzelvorhang) und vor Wintereinbruch wieder zu verfüllen. Eine ggf. nötige Entfernung erhaltenswerter Bäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

Pflanzliste

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW_Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Vorschlagsliste für heimische Bäume der unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Starnberg:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>	Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Vorschlagsliste für heimische Sträucher der unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Starnberg:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>	Weinrose	<i>Rosa ribiginosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

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 verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9 Ökologie und Artenschutz

Auf den ökologischen Wert vorhandener Laubsträucher insbesondere an den Grenzen benachbarter Grundstücke wird hingewiesen. Vorhandene Sträucher sollten so weit wie 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.

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatschG und § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) wird hingewiesen.

Vogelschutz

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).

10 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes und an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen. Sie ist im Rahmen des Bauantrags ~~ist die Beseitigung des Niederschlagswassers~~ nachzuweisen. Hierzu sind die Angaben des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten.

- 11 Grund- und Oberflächenwasser
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- Durch zusätzliche Bauten zwischen bereits bestehenden Gebäuden können Fließwege verändert werden. Dies darf nicht zu einer negativen Beeinträchtigung Dritter führen.
- 12 Immissionsschutz
- Lärm
- Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Es sind die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten sowie die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutz VO in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der Beurteilung sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 zugrunde zu legen. Die DIN-Norm kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht einhalten 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 "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil 111)" vom Februar 2011 verwiesen.
- Blendung
- Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 13 Telekommunikation
- 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.
- 14 Altlasten
- 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.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gegeben. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gegeben. (§ 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
6. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den

(Siegel)

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)

Krailling, den

(Siegel)

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Krailling, den

(Siegel)

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister