

Gemeinde

Krailling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 30 - Änderung

Margaretenstraße 37a,b,c,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

Aktenzeichen

KRL 2-72

Bearbeiter: Jäger/Andreassen

Plandatum

22.07.2025 (Satzungsbeschluss über Fassung 5. Entwurf)
03.06.2025 (5. Entwurf)
14.02.2025 (4. Entwurf)
08.02.2022 (3. Entwurf)
14.09.2021 (2. Entwurf)
25.02.2021 (1. Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30	3
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	4
3.	Bestand und städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1	Lage und städtebaulicher Bestand	5
3.2	Zielvorgaben der Ortsentwicklungsplanung	6
4.	Städtebauliche Ziele	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Bauweise	9
5.3	Bauliche Gestaltung	9
5.4	Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.5	Grünordnung	10
5.6	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	10
5.7	Immissionsschutz	10
6.	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Wasser und Abwässer	11
6.2	Niederschlagwasser	11
6.3	Löschwasser	11
6.4	Erdgas	12
7.	Artenschutz	12
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
Anlagen:		
1. Antrag auf Vorbescheid (24.09.2018)		
2. Vermessung (Vermessungsbüro Stiftinger, 17.01.2021, ohne Maßstab)		
3. Vermessung Gebäudehöhen (Ingenieurgesellschaft für Vermessung, 14.02.2025, ohne Maßstab)		

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Krailling fasste am 10.11.2020 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 30 für die Grundstücke in der Margaretenstraße 37 a-d mit den Flurstücksnummern 55, 55/1, 55/2, 55/3 zu ändern.

Anlass für die Bebauungsplanänderung sind die Absichten des Eigentümers der Margaretenstraße 37a mit der Flurstücksnummer 55, einen Anbau mit Terrasse zwischen der Doppelhaushälfte und der Garage zu errichten (siehe Anhang 1).

Ziel ist es nun, für die als städtebauliche Einheit wahrnehmbaren Doppelhäuser in der Margaretenstraße 37 a-d eine Nachverdichtung über Anbauten zu gewähren.

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 m² 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 zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden.

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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung vom 03.09.1979. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung vom 03.09.1979 (siehe Abbildung 1).

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und eine offene Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern und jeweils 2 Wohnungen je Wohngebäude angeordnet.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 6,30 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Geschossflächenzahl von maximal 0,3 zulässig. In Bezug auf die bauliche Gestaltung wird festgesetzt, dass Dacheinschnitte und Dachflächenfenster über 0,25 qm sowie Kniestöcke unzulässig und Dachgauben zulässig sind. Es werden ausschließlich Satteldächer mit einer vorgegebenen Firstrichtung zugelassen. Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung aneinanderzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Gebietes innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Würm liegt. Deshalb wird entlang der Würm eine für die Wasservirtschaft freizuhaltende ca. 1 bis 3 m breite Fläche festgesetzt. Innerhalb

dieser Fläche sind zu erhaltende Bäume ausgewiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30
Quelle: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

2.2.1 Überschwemmungsgebiet

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets erstreckt sich der Überschwemmungsbereich der Würm, der mit Verordnung vom 06.07.2016 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 2). Als maßgebendes Hochwasser wurde für die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für den gesamten Verlauf der Würm das HQ100 mit 20 m³/s festgelegt. Die Übernahme des Verlaufs des Überschwemmungsbereichs erfolgte auf Grundlage der digital vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten georeferenzierten Daten.

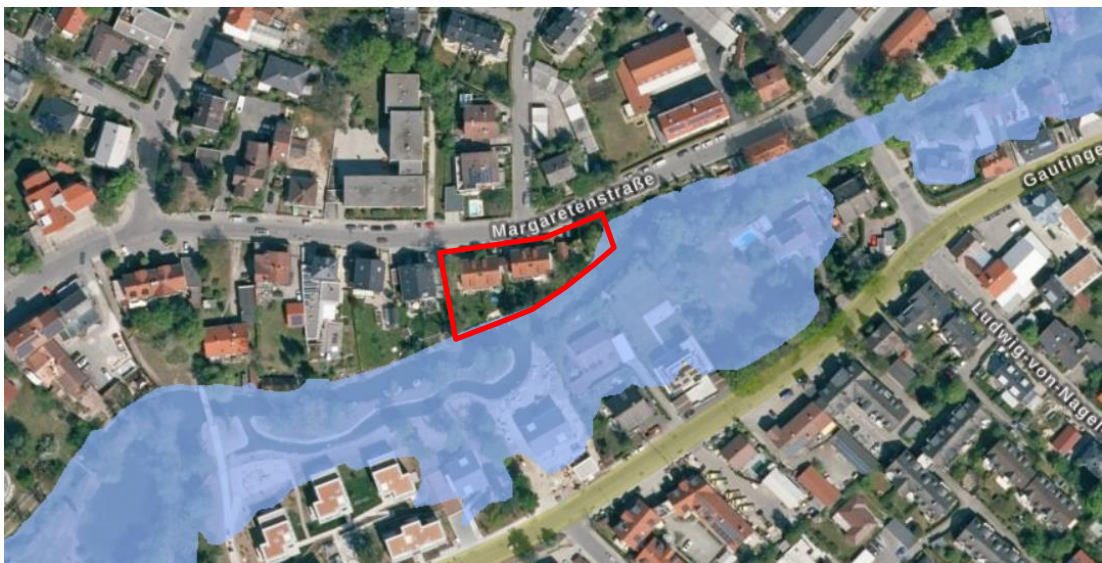


Abbildung 2: Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 der Würm im Bereich des Planungsgebiets (rot). Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021

2.2.2 Biotop

Entlang der Würm verläuft das amtlich kartierte Biotop Nr. 7934-0007 „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“, das von Süden geringfügig (bis zu ca. 4,5 Meter) in das Plangebiet hineinragt.



Abbildung 3: Lage des amtlich kartierten Biotops (rot) südlich des Planungsgebiets (türkis)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021

Der etwa 0,62 ha große Teilbereich 7934-0007-006 ist beschrieben als „Würmlauf meist mit verbauten Ufern und teilweise einseitigem Gehölzsaum bzw. mit Solitäranlagen. Parkartig bzw. gärtnerisch gestaltete Uferbereiche.“ Als Biotoptypen sind verzeichnet: Vegetationsfreie Wasserflächen in nicht geschützten Gewässern, Verlandungsvegetation an nicht geschützten Stillgewässern, Wald sowie Gewässer-Begleitgehölze linear.

Die Biotopfläche wurde aus dem Internetportal des Bayerischen Landesamts für Umwelt georeferenziert übernommen.

3. Bestand und städtebauliche Zielvorgaben

3.1 Lage und städtebaulicher Bestand

Das Planungsgebiet liegt relativ zentral in der Gemeinde Krailling, unmittelbar an der Margaretenstraße. Im weiteren Verlauf nach Westen schließen sich beidseits der Margaretenstraße gemischt genutzte Gebäude mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie an. Das Plangebiet wird im Norden durch die Margaretenstraße begrenzt, im Süden durch die Würm, im Westen durch vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch eine öffentliche Grünfläche.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden unmittelbar über die Margaretenstraße erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits vier zweigeschossige Doppelhäuser, die von ihrem Erscheinungsbild eine städtebauliche Einheit darstellen (siehe Abbildung 4). Die Doppelhaushälften sind profilgleich aneinandergelagert, mit gleicher Fassadengestaltung sowie einheitlichen roten Dachziegeln. Die Dachneigung von 40° erlaubt den Dachausbau mit Dachgauben.



Abbildung 4: Doppelhäuser Margaretenstraße 37 a bis d
Quelle: eigene Aufnahme

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine Garage und einen offenen Stellplatz. Die Garagen sind neben den Doppelhaushälften angeordnet. Für die äußeren beiden Doppelhaushälften ist ein zusätzlicher offener Stellplatz auf dem Grundstück selbst untergebracht. Den mittleren beiden Doppelhaushälften werden zwei offene Stellplätze auf dem Grundstück der Margaretenstraße 37a zugewiesen (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: offene Stellplätze östlich der Margaretenstraße 37a
Quelle: eigene Aufnahme

3.2 Zielvorgaben der Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Krailling hat im Jahr 2012 städtebauliche Ziele zur Ortsentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Handlungsfeldes 3 „Ortsmitte – Margaretenstraße Nord (Umfeld Margaretenkirche)“ der Ortsentwicklungsplanung aus dem Jahre 2012 und es sind „Flächen entlang der Würm von Bebauung freizuhalten“ betroffen.



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

Ziele für die Wohnbebauung in der Ortsmitte – Margaretenstraße Nord:

- Der typische Charakter dieses Bereiches mit alten Hofstellungen, dem dörflich geprägten Straßenverlauf sowie der Villenbebauung entlang der Straße soll erhalten und gestärkt werden.
- Im Rahmen von laufenden baulichen Veränderungen sollen Rückbau bzw. Umgestaltung von untypischen (störenden) Gestaltungselementen unterstützt werden.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, durchgängige Gestaltung der gesamten Margaretenstraße (Abschnitt Nord und Süd) bei unterschiedlicher Ausrichtung der beiden Straßenabschnitte.
- Verstärkte Ansiedlung von barrierearmen Wohnungen im Umfeld Margaretenstraße Nord.
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Würm, Öffnen der freien Flächen an der Würm.

Ziele für die Flächen an der Würm:

- Uferbereiche der Würm bei Neubebauung oder Umstrukturierung von Bebauung frei halten.
- Ausrichten der Nutzungen, Ausbildung der Uferbereiche entsprechend der Ziele des Biotop- und Gewässerschutzes.
- Erhalt bzw. Stärkung der charakteristischen Lagequalität von Krailling an der Würm.
- Bei Ergänzung bzw. Umstrukturierung der Bebauung an der Würm, Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche an der Würm und Einhalten von angemessenen Dichten auf den Grundstücken. Eine Bebauung im Bereich der Würm muss sich dem Naturraum unterordnen und die vielfältigen Belange von Naturschutz, Naherholung und Ortsbild im hohen Maße berücksichtigen.

4. Städtebauliche Ziele

Im Sinne einer Berücksichtigung der vielfältigen Belange von Natur- und Hochwasserschutz sowie des straßen- und ortsbildprägenden Bestands sind die genannten Zielvorgaben für die Bebauungsplanänderung weiter konkretisiert worden:

Maß der Nutzung:

- Bestandsorientierte Festsetzung der Grundfläche sowie Höhe baulicher Anlagen,
- Beschränkung der versiegelten Fläche zur Wahrung der Durchgrünung entlang der Würm.

Bauweise:

- Festhalten an einer offenen Bauweise mit Doppelhäusern,
- Baukörperbezogene Ausweisung der Bauräume.

Bauliche Gestaltung

- Sicherung der Dachform mit vorhandener steiler Dachneigung für Hauptgebäude.

Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen:

- Festsetzen der vorhandenen Flächen für Garagen und Stellplätze zur Wahrung der Vorgärten vor den Doppelhäusern.

Grünordnung:

- Festsetzen des zu erhaltenden Baumbestandes,
- Festsetzen der Böschungskante als private Grünfläche.

5. Planinhalte

Die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die voran beschriebenen Zielvorstellungen um.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung behält die Art der Nutzung bei. Es bleibt bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, in dem die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gerade in Bezug auf die besondere Lage teilweise im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Würm weiterhin nicht zugelassen sind. Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit Blick auf die begrenzt zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine absolute Grundfläche in Kombination mit einer max. Wand- und Firsthöhe geregelt, welche sich als absolute Höhe über NHN am Bestand orientieren und eine evtl. erforderliche Wärmedämmung mit berücksichtigen.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) leitet sich aus der umgesetzten Bestandsbebauung ab. Darüber hinaus wird für Außentreppen, Vordächer und Terrassen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 20% zugelassen.

Die festgesetzten Prozentangaben für die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen beziehen sich jeweils auf die festgesetzte absolute Grundfläche (A 3.1) für Hauptgebäude und berücksichtigen die vorhandenen Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie eine Nebenanlage in einer Größenordnung von 20 m².

5.2 Bauweise

Das städtebauliche Konzept nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur und soll eine Wohnraumerweiterung durch erdgeschossige Anbauten ermöglichen. Alle ausgewiesenen Bauräume werden baukörperbezogen vorgesehen und bedingen eine offene Bauweise.

Aufgrund des vorhandenen Bestands wird der bisher vorgesehene Bauraum zweigeteilt und an die Doppelhäuser angepasst. Darüber hinaus werden für erdgeschossige Anbauten zur Wohnraumerweiterung sowie für Terrassen gesonderte Bauräume ausgewiesen.

Da zwischen den Doppelhaushälften 37b und 37c die Abstandsflächenregelungen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Krailling nicht eingehalten werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Für die zweigeschossigen Doppelhäuser ergeben sich dadurch keine Verschlechterungen gegenüber dem Bestand. So kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist. Die Regelungen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Krailling gelten somit nicht für den vorliegenden Bebauungsplan.

5.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt bewahren das städtebauliche Erscheinungsbild der Doppelhaushälften: symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40° sowie jeweils einer Dachgaube pro Dachseite und Doppelhaushälfte. Für Garagen sind auch flacherer Dachneigungen zulässig.

Für die neu zu errichtenden Anbauten werden sowohl Satteldächer, Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 30° zugelassen. So ist bei den beiden mittleren Doppelhaushälften ein möglichst schlichter Anbau mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach möglich.

Dacheinschnitte werden nur auf den straßenabgewandten Dachseiten der Anbauten und Garagen zugelassen.

5.4 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Bewahrung der grünen Vorgärten werden die Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend des Bestands festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze dient der Unterbringung jeweils eines Stellplatzes für die Doppelhaushälften in der Margaretenstraße 37 b und c.

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

Nebenanlagen sind generell außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig.

Zur Wahrung des Gartenstadtcharakters werden in der Gemeinde Krailling Regelungen zu Einfriedungen getroffen worden, die insbesondere Blickbeziehungen in die Vorgärten sicherstellen. Für ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Margaretenstraße sind darüber hinaus genaue Angaben zur Materialwahl getroffen worden.

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 Meter zulässig, wenn das Wasserwirtschaftsamt feststellt, dass eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses nicht gegeben ist.

5.5 Grünordnung

Zum Schutz der bestehenden Vegetation werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich an der Vermessungsgrundlage des Vermessungsbüro Stiftinger vom 17.01.2021 orientieren (siehe Anhang 1).

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Böschungskante zur Würm im Süden des Plangebiets, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufervegetationsraum“ festgesetzt ist. Dadurch wird der Auenbereich der Würm optisch ansprechend weitergeführt und eine Abgrenzung vom bebauten Bereich geschaffen. Darüber hinaus dient die Fläche teilweise als Retentionsraum für Überschwemmungen der Würm und leistet somit einen Beitrag zum Hochwasserschutz.

Für den Gewässerunterhalt ist entlang der Würm ein ca. 5 m breiter Bereich von zusätzlicher Bepflanzung freizuhalten.

Um den dauerhaften Fortbestand einer ansprechenden, durchgrünten Umgebung zu gewährleisten, bestehen außerdem Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der vorhandenen Stauden und Bäume.

5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Zur Minimierung des Eingriffs und unter Berücksichtigung der Lage am Überschwemmungsgebiet der Würm werden Festsetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und die Erhaltung des natürlichen Geländes getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur begrenzt am Gebäude zugelassen.

5.7 Immissionsschutz

Von Seiten der Margaretenstraße kann es zu verkehrsbedingten Lärmimmissionen kommen. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zur Situierung der Schlafzimmer oder alternativ passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen 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 Paneele der Anlagen ausgesetzt werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes 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. Schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes sind zu vermeiden bzw. diese Thematik ist bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Durch die geplanten Festsetzungen ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.

6.2 Niederschlagswasser

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 ordnungsgemäße 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.

6.3 Löschwasser

Das Gebiet ist ausreichend für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen, auch der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der

Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „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.

6.4 Erdgas

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Erdgashausanschlussleitungen der SWM Infrastruktur GmbH&Co.KG zu den hier vorhandenen Anwesen, die von den geplanten Garagen nicht direkt betroffen sind. Jedoch sollten auf die Hausanschlussleitungen Rücksicht bei der Erstellung der Garagen genommen werden. Es wird empfohlen die Erstellung der Garagen nur im Beisein unserer Aufgrabungskontrolle durchzuführen, um die genaue Lage der Hausanschlussleitungen vor Ort festzustellen.

7. Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatschG).

Die Fällung von Bäumen sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor Fällungen ist in der Vogelbrutzeit (März bis September) verboten. Im Rahmen des allgemeinen Artenschutzes ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Darüber hinaus ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG ohne zeitliche Beschränkung und insbesondere auch in gärtnerisch genutzten Grundflächen zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG sind erhebliche Störungen wild lebender Tiere der geschützten Arten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sowie die Beschädigung, Naturentnahme oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten grundsätzlich verboten. Es ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Tierarten von den Maßnahmen betroffen sind (vgl. § 44 BNatSchG). Somit muss selbst im unmittelbaren Siedlungs- und Nutzungsbereich von Menschen z.B. bei Abrissarbeiten, Fassadensanierungen oder Baumarbeiten darauf geachtet werden, dass geschützte Arten (wie z.B. Fledermäuse, alle europäischen Vogelarten, Amphibien, usw.) nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin dürfen wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten (z.B. Nest einer Mehlschwalbe) ganzjährig, auch außerhalb der Brutzeit, nicht zerstört werden. Sofern Tiere, ihre Entwicklungsformen, Nester, Lebensstätten, Höhlen, usw. betroffen sind, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg aufzunehmen. Ist die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme unvermeidbar, ist eine Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der zuständigen Höheren Naturschutzbehörde Regierung von Oberbayern - erforderlich.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung 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 und zu wasser-durchlässigen Belägen dienen dazu, das Stadtklima im Plangebiet weiterhin zu schützen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

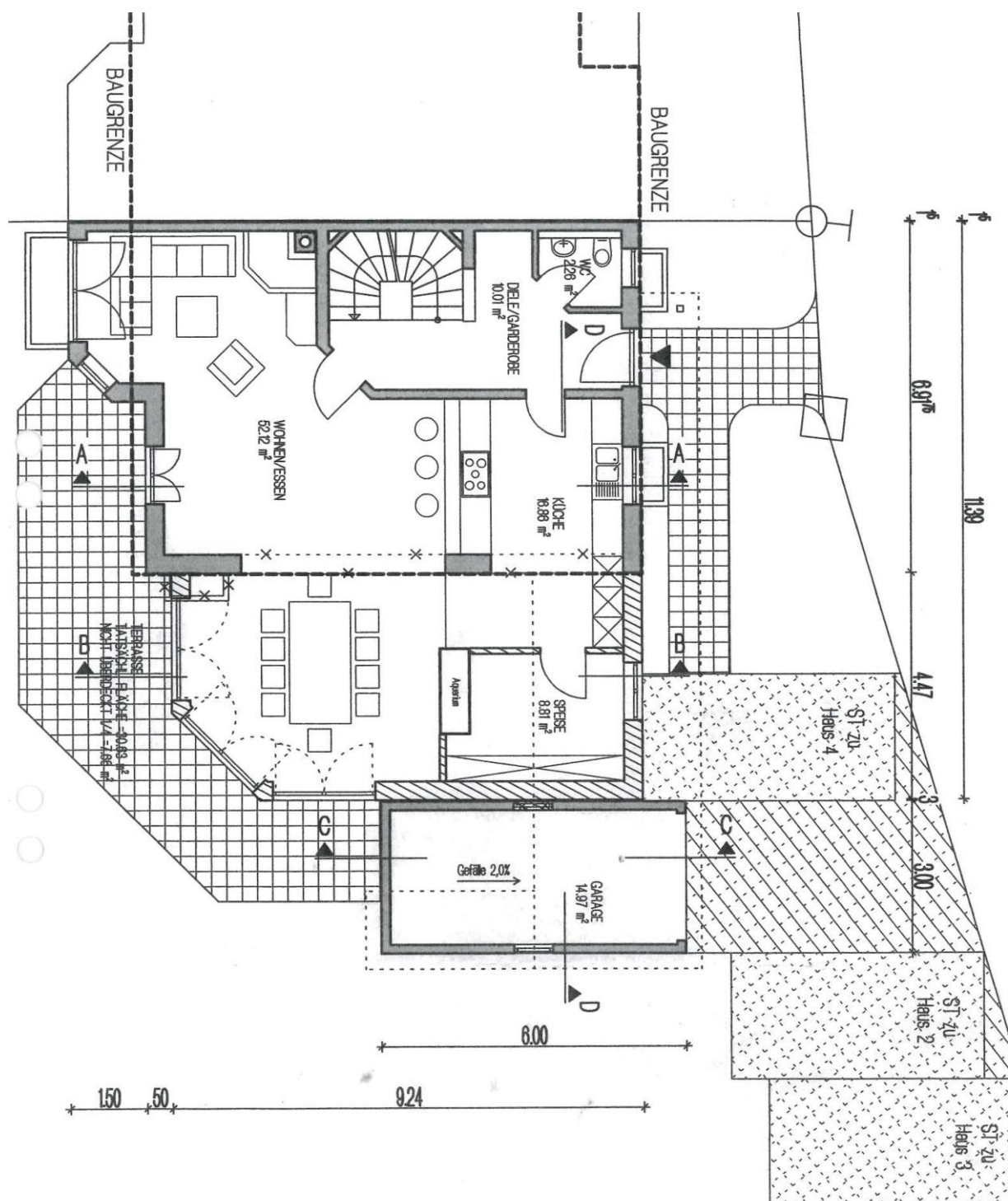
Die Nutzung erneuerbarer Energien ist prinzipiell möglich. Der Bebauungsplan schließt mit seinen Festsetzungen die Errichtung einer Solar- oder Photovoltaik-anlage sowie von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen nicht aus.

Gemeinde

Krailling, den

.....
Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Grundriss - ohne Maßstab



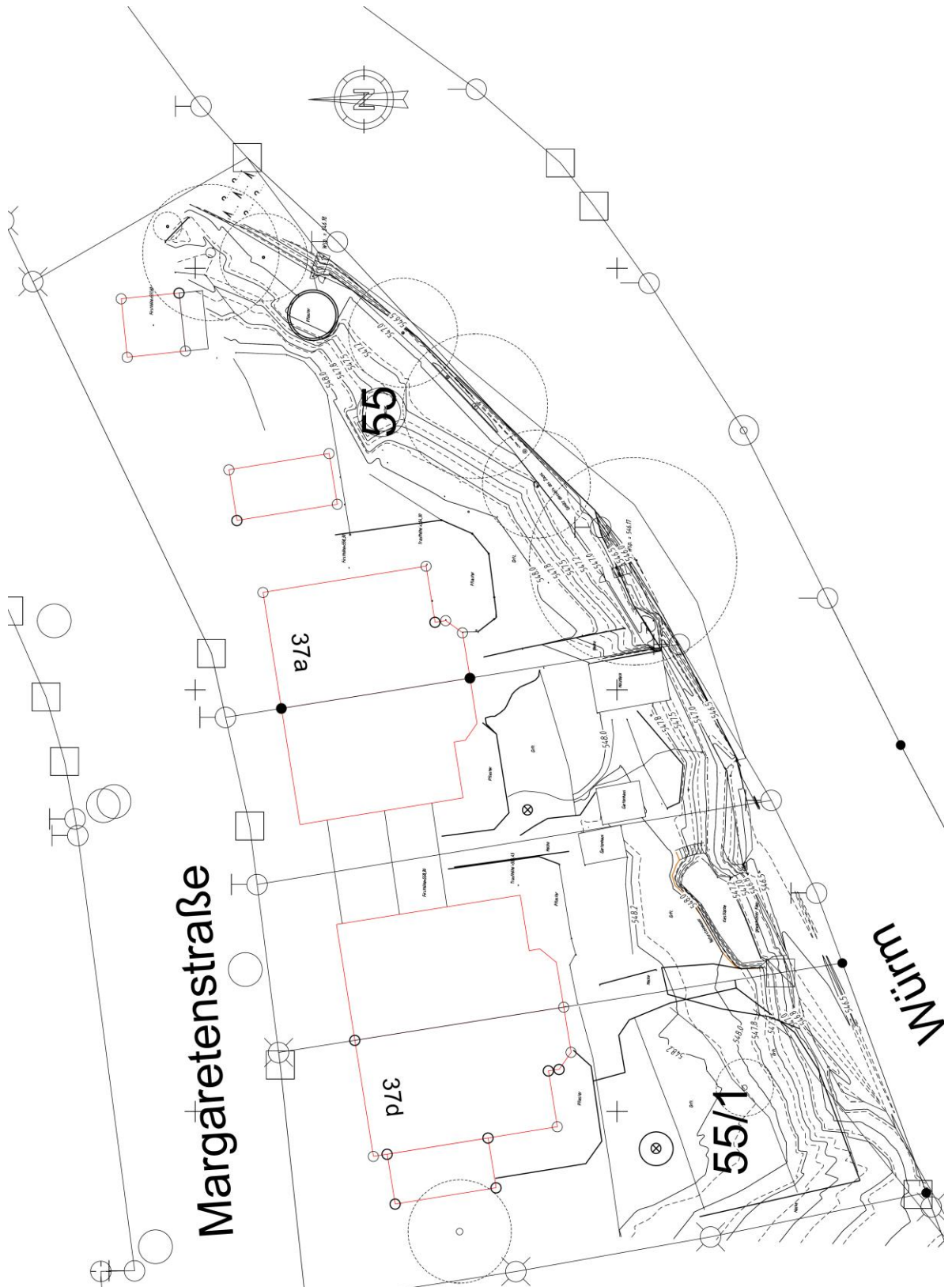
Anlage 1: Antrag auf Vorbescheid für Anbau an bestehende Doppelhaushälfte (24.09.2018)

Ansicht Nord - ohne Maßstab



Ansicht Süd - ohne Maßstab





Diesem Plan wurden für den Bebauungsplan die Geländehöhen, die Bestandsterrassen und die Baumstandorte mit ihrem Kronenbereich als Hinweis entnommen.

Die Traufhöhe im Vermessungsplan gibt den Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut an. Es wurde zunächst der Schnittpunkt mit der Unterkante Sparren gemessen und dann die Trauf- bzw. Wandhöhe über Interpolation ermittelt. Da dies für die Festsetzung der absoluten Wand- und Firsthöhen zu ungenau ist wurde eine erneute Vermessung der Gebäudehöhen vorgenommen (siehe nächste Seite)

Anlage 3: Vermessung Gebäudehöhen
(Ingenieurgesellschaft für Vermessung, 14.02.2025, ohne Maßstab)

