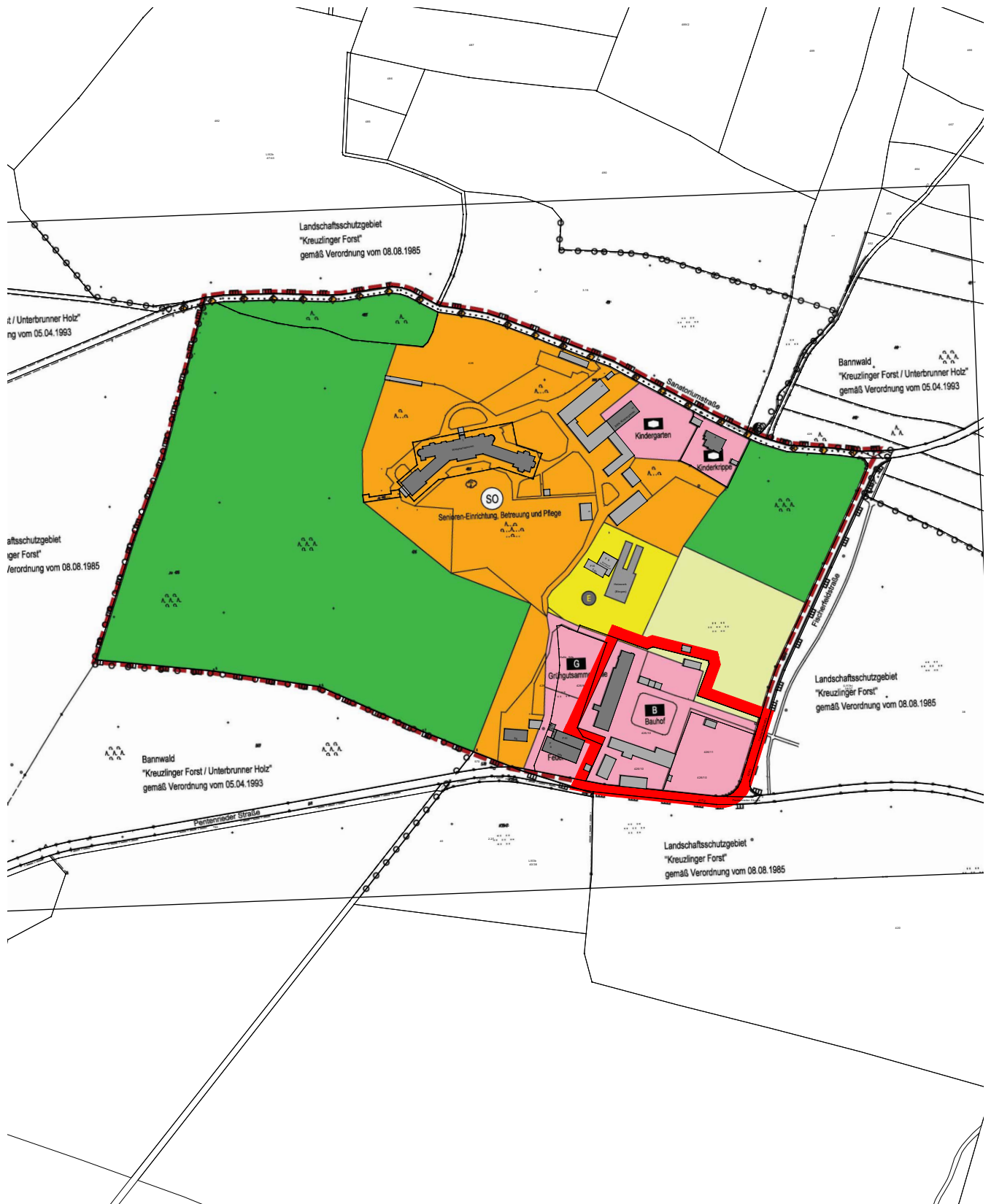


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 49 „Bereich Bauhof“
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 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 2-82
Plandatum	10.02.2026 (Satzungsbeschluss) 11.11.2025 (3. Entwurf) 13.05.2025 (2. Entwurf) 14.11.2023 (1. Entwurf)

Satzung

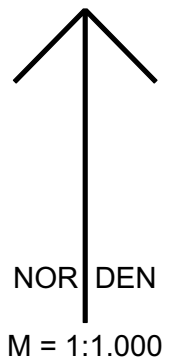
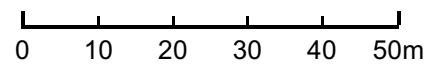
Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



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
- 1.2  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Wand-, Firsthöhe) und baulicher Gestaltung (Dachform)


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,
- Aufschüttungen und offene Lagerflächen,
- 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 von 0,8 überschritten werden.
- 3.3  **561,4** Höhenbezugskote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 561,4 m ü. NHN
- 3.4 **WH 7,5** max. Wandhöhe in Metern, z.B. 7,5 m





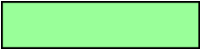

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenbezugskote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.


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


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

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 A+L Aufschüttungen und offene Lagerflächen
Aufschüttungen und offene Lagerflächen ohne Überdachung sind darüber hinaus auch innerhalb der gem. A 4.1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3  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 herangebaut werden, sofern die Abstandsfläche bis zur Mitte der angrenzenden Pentenrieder Straße eingehalten wird (siehe Hinweis 6).
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, 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
- 7.4 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.
- 8 Grünordnung
- 8.1  Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 Gärten
- 8.2 Innerhalb der gem. A.8.1 festgesetzten Grünfläche sind eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 120 qm sowie Wegeflächen mit wassergebundenem Belag und Wasserbecken bzw. Teiche zulässig.

8.3  zum Erhalt 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. C 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.

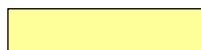
8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in Abtand von max. 5 m zum ausgefallenen Baum zu ersetzen.

9 Wasserflächen



Teich

10 Flächen für die Landwirtschaft



Fläche für die Landwirtschaft

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von Natur und Boden

11.1 Naturschutz

11.1.1 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 146 (Gemarkung Krailing) wird den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

11.1.2 Flachdächer sind mit mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht auszubilden und mind. extensiv zu begrünen.

11.2 Artenschutz

11.2.1 Nach Abschluss etwaiger Sanierungsarbeiten sind am westlichen Bestandsgebäude vor Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe 14 für die Art geeignete Nisthilfen im

Bereich der Ostfassade, nördlicher Teil anzubringen. An der Westfassade des Westgebäudes sind bestehende Nisthilfen zu erhalten bzw. vor Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe ebenfalls zu ergänzen/ erneuern. Ergänzend sind auch am Bestandsgebäude südlich der Lagerfläche an der Nord- sowie an der Südseite vor Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe jeweils weitere 6 für die Art geeignete Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen. Dabei müssen sämtliche Nisthilfen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Dach- und Fassadenbereich jeweils bis spätestens 19. März angebracht sein. Sollte das Westgebäude oder Teile davon nicht nur saniert, sondern abgebrochen werden, so sind ergänzend zu den Maßnahmen CEF1 und CEF2 vor Beginn der auf die Fertigstellung des Neubaus folgenden Brutzeit der Mehlschwalbe insgesamt 14 (bei Teilabbruch nur des Wohnteils) bzw. 28 (bei Abbruch des gesamten Gebäudes) für die Mehlschwalbe geeignete Nisthilfen anzubringen (V3 gem. Fachbeitrag saP).

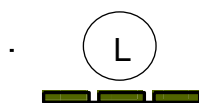
- 11.2.2 Zur zusätzlichen Förderung der Mehlschwalbe ist östlich und westlich des westlichen Bestandsgebäudes jeweils je eine Lehmsammelstelle anzulegen. Die Lehmsammelstellen müssen in den Monaten April bis Juli konstant feucht gehalten werden. Die Lehmsammelstellen müssen mit mind. 5 m Abstand zu Versteckmöglichkeiten von Fressfeinden angelegt werden. (V4).
- 11.2.3 Zusätzlich sind an jedem der beiden in A 10.2.1 benannten Bestandsgebäude jeweils 5 für den Feldsperling geeignete Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen sind nach Abschluss der Sanierungsarbeiten bzw. vor Beginn der auf die Fertigstellung des (Teil)Neubaus des Westgebäudes folgenden Brutzeit an geeigneten Stellen jeweils bis spätestens 19. März anzubringen. Die neu angebrachten Nisthilfen sind dabei mindestens 10 Jahre zu warten (V5).
- 11.2.4 Die in die Ostfassade des südlichen Bestandsgebäudes integrierte Nisthilfe für den Turmfalken ist zu erhalten. Aufgrund der frühen Brutzeit der Art müssen Sanierungsarbeiten in diesem Bereich bis zum 01. März abgeschlossen sein (V6). Bei der möglichen späteren Nutzung des südöstlichsten Bauraums ist der Baubeginn auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Turmfalken zu legen. Der Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Turmfalken wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar definiert. (V17)
- 11.2.5 An den Gebäuden vorhandene Nisthilfen für andere Vogelarten als die Mehlschwalbe sind bei Betroffenheit durch Sanierung/ Abbruch vor Beginn der Arbeiten außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit (also im Zeitraum 01. Oktober bis zum 28./29. Februar) an geeignete Stellen in der Umgebung umzuhängen. (V7).
- 11.2.6 Neu zu errichtende bzw. zu erneuernde Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. selbständig wieder herausklettern können (V8).
- 11.2.7 Neu zu errichtende bzw. zu erneuernde Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben (V9).
- 11.2.8 Zu erneuernde oder neu hinzukommende Glasflächen mit einer Größe von >3 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (<http://www.vogelschutzwarten.de>). Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig (V10).

- 11.2.9 Für die Außenbeleuchtung ist eine Farbtemperatur bis max. 2.700 k zulässig. Diese Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, mit min. 20° unter der Horizontalen, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, somit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. (V11)
- 11.2.10 Das bauzeitliche Lagern von Material und Geräten ist zur Vermeidung einer Störung von Gebäudebrütern im Zeitraum 15. März bis 30. September in einem Umkreis von 10 m um die Gebäude des Bauhofs unzulässig. (V12)
- 11.2.11 Umfassendere Kernsanierungen sind ebenso wie eine Offenlegung der Dächer für das südliche und westliche Hauptgebäude nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 15. März jeden Jahres zulässig, da sonst erhebliche Störungen von übertagenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können. Sollten umfangreichere Umbauarbeiten im Bereich dieser Dachböden stattfinden (hierzu auch Maßnahme CEF 3 beachten), ist zudem durch eine Fachkraft zu prüfen, ob die vorhandenen Ein- und Ausflüge von Fledermausarten erhalten werden / beeinträchtigt werden können; wenn nicht, müssen vor Beginn der Arbeiten ausreichende neue Einflugmöglichkeiten durch eine fachlich qualifizierte Person geplant und eingebaut werden (V13).
- 11.2.12 Bei einer Neuerrichtung von Gebäuden sind vor Baubeginn im Südosten ein allseitiger Amphibienschutzzaun und bei einem Neubau im Nordosten nur ab den Zufahrten entlang der Richtung Nord-nordost und Ost-südost orientierten Bereiche Amphibienschutzzäune vorzusehen und bis zum Ende der Bauphase zu unterhalten (V15).

12 Bemaßung





- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme



Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (VO vom 08.08.1985)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  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 Schutzabstände

Bei der Neupflanzung von Bäumen zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) sowie allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

8 Grünordnung

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn *b	<i>Acer campestre</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Berg-Ahorn *b	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Spitz-Ahorn *b	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Kirsche *b	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere *b	<i>Sorbus torminalis</i>	Winter-Linde *b	<i>Tilia cordata</i>

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster *b	<i>Ligustrum vulgare</i>	Hasel *b	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Kornelkirsche *b	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel (*b)	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe *b	<i>Prunus spinosa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>		

*b = bienenfreundlich (*b) = bedingt bienenfreundlich

Vorschlagsliste weitere, bienenfreundliche Gehölze:

Italienischer Ahorn	<i>Aceropalus</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>

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

Die Fällung von Bäumen und Gebüsch darf gem. § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die Information „Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts Starnberg (Stand: 04/2022) zu beachten.

9 Vorgezogener Artenschutz

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:

- 9.1 CEF1: Bei einer Sanierung oder einem Abbruch der Ostfassade des nördlichen Teils des westlichen Bestandsgebäudes sowie bei einem nicht Einhalten der unter V2 im Fachbeitrag zur saP definierten Zeiträume sind vorab mind. 20 Brutplätze an der Ost- oder der West-Fassade eines neu errichteten Gebäudes im Nordostteil des Bebauungsplangebiets zu schaffen. Falls kein derartiges Gebäude errichtet wurde, ist die vorhandene Wand an der Grüngutsammelstelle bis auf 6,50 m Wandhöhe zu erhöhen und mit 20 Nisthilfen auszustatten. Zur zusätzlichen Unterstützung und Anlockung der Mehlschwalben sind jequels Klangattrappen zu verwenden.
- In allen Fällen sind müssen die Nisthilfen und Klangattrappen mindestens vor Beginn der letzten der auf die Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten vorangehenden Brutsaison funktionsfähig hergestellt sein.
- 9.2 CEF2: Bei Abriss des westlichen Bestandsgebäude oder Teilen davon, sind ergänzend zur Maßnahme V5 gem. Fachbeitrag zur saP vor Beginn der Abbrucharbeiten 5 weitere, für den Feldperling geeignete Nistkästen an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung aufzuhängen und mindestens 10 Jahre zu warten.
- 9.3 CEF3: Bei Abbruch des Wohnteils am nördlichen Ende des westlichen Bestandsgebäudes müssen mind. 5 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Fledermausarten (Zielart: Zwergfledermaus) am verbleibenden Gebäudebestand aufgehängt werden. Werden umfangreichere Sanierungen in den Dachböden geplant, so ist zu überprüfen, ob die Hang- bzw. Versteckplätze der Fledermäuse beeinträchtigt werden können (verstecktes Spaltquartier von Breitflügelfledermäusen im Zwischendach des südlichen Hauptgebäudes am Treppenaufgang, versteckte Hangplätze von Braunen Langohren im Dachbereich des westlichen Hauptgebäudes). Ggf. ist hier im Zuge eines dann konkret für die Sanierung zu erstellenden Konzepts eine gezielte Optimierung / Anpassung der Maßnahmen im Bereich der Hangplätze erforderlich (gesonder-tes Gutachten, nach Vorliegen einer Detailplanung zu erstellen).
- 9.4 Bei einer unvermeidlichen Fällung während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 9.5 Für die Beseitigung (auch temporär) der Brutstätten der streng geschützten Mehlschwalbe an abzubrechenden bzw. zu sanierenden Gebäuden ist vorab bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen.
- 9.6 Sanierungsarbeiten im Außenbereich der beiden unter A 10.2.1 bennaten Bestandsgebäude des Bauhofs sind nur außerhalb der Brutzeit des Turmfalken, der Mehlschwalbe und des Feldsperlings bzw. außerhalb der Anwesenheitszeit von Fledermäusen (v. a. Zwergfledermaus) möglich. Der Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Turmfalken wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar definiert. Dies betrifft nur Arbeiten an der Ostfassade des südlichen Hauptgebäudes. Für Mehlschwalbe,

Feldsperling und Fledermäuse (v. a. Zwergfledermaus) wird der Zeitraum außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Anwesenheitszeit vom 01. Oktober bis zum 14. März eines jeden Jahres definiert. Sollte das westliche Hauptgebäude oder Teile davon entgegen dem derzeitigen Planungsstand nicht nur saniert, sondern abgebrochen werden müssen, so ist ein Abbruch ebenfalls nur im o. g. Zeitraum zulässig. Sollten die o.g. Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist vorab bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen.

- 9.7 Es ist eine ökologische Baubegleitung mit ausreichender Qualifikation einzusetzen, die die fach- und fristgerechte Umsetzung aller Maßnahmen begleitet. Die mit der Ausführung des Vorhabens beauftragten Firmen sind durch die ökologische Baubegleitung einzuweisen. Weiter haben durch die ökologische Baubegleitung die Begleitung und die Dokumentation der umzusetzenden Maßnahmen zu erfolgen. Um gravierende Schäden möglichst zu vermeiden, ist die ökologische Baubegleitung mit der Befugnis auszustatten, im Falle artenschutzrechtlich erheblicher Abweichungen vom geplanten Vorgehen kritische Arbeiten kurzfristig einstellen zu lassen, bis die Klärung des weiteren Verfahrens erfolgt ist. (V14)
- 9.8 Bei einer künftigen Nutzung des südöstlichsten Bauraums (vgl. Abb. 2) ist eine nochmalige artenschutzfachliche Berücksichtigung der Umgebung erforderlich und rechtzeitig vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde (am Landratsamt Starnberg; uNB) abzustimmen. Als Ergebnis dieser Berücksichtigung kann sich z.B. die Notwendigkeit des Anbringens eines zusätzlichen Nistkastens für Turmfalken an einem der anderen Gebäude oder auch andere artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen ergeben. (V16)
- 10 Niederschlagwasserbeseitigung
- Niederschlagswasser ist vorzüglich breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Sollte stellenweise unterirdische Versickerungsanlagen erforderlich werden bzw. vorhanden sein, so ist zwingend ein carbonathaltiger Sandfilter (mit einer Körnung 0 bis 4 mm) mit einem kf-Wert < 10⁻³ m/s erforderlich, und eine dauerhafte Kolmation der Versickerungsanlagen vorzubeugen und eine Unterhaltung zu ermöglichen. Weitere Hinweise können bei gewerblichen Flächen insbesondere dem LfU-Merkblatt Nr. 4.4/22 entnommen werden.
- 11 Immissionsschutz
- Geruch
Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.
- Lärm
Mit den Bauantragsunterlagen bzw. mit den Unterlagen im Genehmigungsverfahren sind folgende Unterlagen vorzulegen:
- eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stelle - vorzugsweise der bereits einmal beteiligten Stelle. In dieser Untersuchung sind die Auswirkungen des Bauhofs auf die umliegenden, maßgeblichen Immissionsorte zu betrachten,
 - eine detaillierte, allgemein verständliche Betriebsbeschreibung, in der alle durchzuführenden Arbeiten mit Angaben zu Dauer und Häufigkeit der Ausführung aufgeführt werden, die durch einen Lageplan ergänzt wird, in den alle notwendigen Lagerflächen einzutragen sind. Diese Betriebsbeschreibung ist auch der § 29b-Stelle für die schalltechnische Untersuchung zur Verfügung zu stellen.

- 12 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.
- 13 Bodenschutz
Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- 14 Altlasten
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- 15 DIN-Normen
Im Bauamt der Gemeinde Krailling können alle DIN-Normen über das Online Normenportal unter Beachtung des § 5 „Rechtsbeschränkungen und Schutzmaßnahmen bei der behördlichen Nutzung“ des DIN-Länder-Vertrags eingesehen werden.

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.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 18.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 30.11.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 hat in der Zeit vom 30.11.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 29.08.2025 beteiligt.

4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde verkürzt in der Zeit vom 18.11.2025 bis 23.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde verkürzt in der Zeit vom 18.11.2025 bis 23.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB)

5. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 10.02.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Rudolph Haux

6. Ausgefertigt

Krailling, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Rudolph Haux

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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)

.....
Erster Bürgermeister, Rudolph Haux