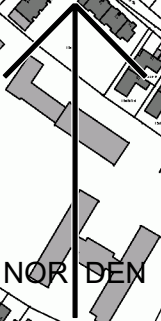


Gemeinde	Krailling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 29 Änderung für das Geviert „Pentenrieder Straße, Bergstraße, Rosenstraße, Ludwig- straße“
Grünordnung	Terrabiota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 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
	KRL 2-57 Jäger/ Krimbacher
Plandatum	14.07.2026 (7. Entwurf) 10.03.2026 (6. Entwurf) 09.02.2021 (Satzung) 15.09.2020 (5. Entwurf) 12.05.2020 (4. Entwurf) 03.12.2019 (3. Entwurf) 12.02.2019 (2. Entwurf) 12.06.2018 (1. Entwurf)

Satzung

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



Gemeinde Krailling

Änderung des Bebauungsplans Nr. 29
für das Geviert Pentenrieder Straße -
Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße
(Seite 3/13)

WR	
o	WH 6,5
<35°	FH 10,0

WA	
o	WH 6,5
<35°	FH 10,0

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

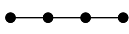
KRL 2-57

14.07.2026

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 13.12.1977 und die Änderung Nr. 29 "Sanftlwiese" Fl. Nr. 73 sowie Fl. Nrn. 71 und 70 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 28.09.2015.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung der unterschiedlichen Art und Maßes baulicher Nutzung sowie der Bauweise

2 Art der Nutzung

- 2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.
- 2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 180 max. Grundfläche in Quadratmeter je Baugrundstück, z.B. 180 qm
- 3.2 Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von zusätzlich maximal 30 qm und auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 323/2, 323/7, 323/8 und 323/9 von zusätzlich max. 20 qm zulässig.
- 3.3 Für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentreppen und Kellerschächte wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.4 Die gem. A 3.1 bis A 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 im WA und 0,4 im WR überschritten werden; ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 323/2, 323/8 und 323/9 für die eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 zulässig ist, und das Grundstück mit der Fl.-Nr. 323/7, auf dem eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig ist.
- 3.5  510,0 Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 510,0 m ü. NHN
- 3.6 WH 6,5 höchstzulässige Wandhöhe in Meter, 6,5 m

Die Wandhöhe darf durch Brüstungen oder Attiken um max. 1,0 m überschritten werden.

3.7 FH 10,0 höchstzulässige Firsthöhe in Meter, 10,0 m

3.8 Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem je Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen dem je Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

3.9 Die Wandhöhe in A 3.5 darf durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,5 m überschritten werden, wenn dieses an allen Seiten um mindestens 2,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt und die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

4 Baugrenze und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 o offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zur Straße orthogonal projizierte Ansichtsbreite von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen sowie offenen Überdachungen darf max. 75% der Grundstücksbreite gemessen an der Straßenbegrenzungslinie betragen (vgl. Ermittlung der Ansichtsbreite unter Hinweis Nr. 5). Ausgenommen von der Regelung zur Ansichtsbreite sind die Grundstücke in erster Baureihe entlang der Pentenrieder Straße (Fl.-Nr. 74/2, 75, 75/2, 75/3, 75/4, 322, 322/5, 322/6, 322/7, 322/8, 322/9, 322/12, 322/13, 322/14).

4.3 Ausnahmsweise darf die Baugrenze für Terrassen und Erker um max. 2 m auf insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge, für Vordächer, Kellerabgänge und Kellerschächte um max. 1 m auf insgesamt der Hälfte der Gebäudelänge und für Dachüberstände um max. 0,8 m überschritten werden.

4.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im WA mindesten 350 qm und im WR mindestens 500 qm. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 323/2, 323/7, 323/8, 323/9, und 75/4, für die eine Mindestgrundstücksgröße entsprechend des Bestands, wie er in der Planzeichnung mit dem Planzeichen B 2 dargestellt ist, festgesetzt wird.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 < 35° Max. zulässige Dachneigung je Hauptgebäude in Grad, unter 35°

5.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 5.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.
- 5.4 Widerkehren sind erst ab einer Dachneigung des Haupthauses von 30° zulässig. Die Widerkehr darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen. Je Traufseite ist nur eine Widerkehr zulässig. Der Abstand der Widerkehr zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
- 5.5 Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in A 5.7 festgesetzten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig.
- 5.6 Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m bzw. Tiefe von max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m gemessen von der Gebäudekante, zulässig. Die Errichtung nur einer Außentreppe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende Flächen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Vorgartenzone
- 6.2 Innerhalb der Vorgartenzone sind Garagen/Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind. Es ist max. ein offener Stellplatz je Baugrundstück (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) in der Vorgartenzone zulässig.
- 6.3 Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen oder Doppelcarports ist eine 6,0 m breite Zufahrt zulässig.
- 6.4 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. Die maximale Dachneigung beträgt 25° beim Satteldach oder Walmdach und 10° beim Pultdach.
- 6.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

- 6.6 Pro Baugrundstück sind bis zu zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig. Anstelle der Einzel- oder Doppelgarage darf auch ein Carport errichtet werden.

- 6.7 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:

Wohnfläche unter 50 qm 1 Stellplatz,
Wohnfläche 50 qm bis 120 qm 1,5 Stellplätze
Wohnfläche über 120 qm 2 Stellplätze.

- 6.8 Tiefgaragen und ihre Rampen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abgesehen davon darf die Tiefgaragenrampe entlang der Pentenrieder Straße auch außerhalb der Bauräume liegen. (Dabei ist die gem. A 6,3 festgesetzte Zufahrtsbreite von 3m einzuhalten).

7 Verkehrsflächen

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich

- 7.2



Straßenbegrenzungslinie

- 7.3



Fl.-Nr. 323/5: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 323/7, 323/8 und 323/9 und der Erschließungsträger zu belastende Fläche.
Fl.-Nr. 323/6: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 323/7, 323/8 und der Erschließungsträger zu belastende Fläche.

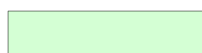
8 Grünordnung

- 8.1



zu erhaltender Baum (Bestandskrone + 1,5m)

- 8.2



private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind aus klimatischen Gründen zu bepflanzen und nicht als Schottergärten o.ä. herzustellen. Zur Anpflanzung von Gehölzen sind in diesen Bereichen ausschließlich Laubgehölze zulässig (siehe Hinweis Nr. 8). Auf diesen Flächen darf je Baugrundstück ein sonstiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 qm errichtet werden.

- 8.3 In der gem. A 6.1 festgesetzten Vorgartenzone ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze (gem. Planzeichen A.7.2) Planzeichen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen, sofern er den Vorgaben gem. A 8.6 entspricht.

- 8.4 Bei Grundstücken mit mehr als 300 qm Fläche sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene bzw. gem. A 8.3 zu pflanzende Gehölze sind anrechenbar.
- 8.5 Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- 8.6 Für die zu pflanzenden Bäume gem. Ziffern 8.2 bis 8.5 wird eine Pflanzgröße von mindestens 2 m Höhe und ein Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt. Für diese Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig.
- 8.7 Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen innerhalb Baugrenzen davon unbenommen, auch wenn sie ggf. näher an den Kronentraufbereich heranreichen. Im Wurzelbereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen dürfen auch Spundwände nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.
- 8.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m entlang der Rosen-, Berg- und Ludwigstraße bzw. 1,8 m entlang der Pentenrieder Straße zulässig. Entlang der Pentenrieder Straße sind zudem Gabionen mit einer Höhe von max. 1,6 m zulässig.
Als Einfriedung sind im Gartenbereich zwischen den Grundstücken nur sockellose Stahl-, Maschendraht- oder Holzzäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Rosen-, Berg- und Ludwigstraße eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

9 Immissionsschutz

- 9.1 Aufgrund der Verkehrsgerausche sind an den farbig markierten Fassaden folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109: 2016-07, Tabelle 7 bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

gelb markierte Fassaden: $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$

orange markierte Fassaden: $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

grün markierte Fassaden: $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an farbig markierten Baugrenzen sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu ermöglichen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden können.

10 Bemaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

WA	
o	WH 6,5
<35°	FH 10,0

Art der Nutzung	
Offene Bauweise	Wandhöhe in Meter
Dachneigung unter 35°	Firsthöhe in Meter

2 322/14 Flurstücksnummer

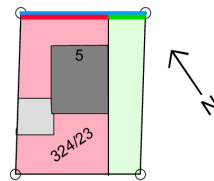
3 Grundstücksgrenze

4 bestehende Bebauung

5 Ermittlung der Ansichtsbreite (Festsetzung 4.3)

Beispiel :
Rosenstraße 5

100% 19,9m Gesamtbreite
70% 13,94m überbaut
30% 5,96m nicht überbaut



6 erhaltenswerter Baum

7 Standortvorschlag für gem. Ziffer A 8.3 und A 8.4 zu pflanzender Baum

8 Grünordnung

Zum Baumschutz auf Baustellen wird auf die Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (Handgrabung, Wurzelvorhang) von Februar 2024 hingewiesen. Abgrabungen im Kronentraufbereich sind in jedem Fall vor Wintereinbruch zu verfüllen.

Ökologie und Artenschutz

Auf den ökologischen Wert vorhandener Laubsträucher insbesondere an den Grenzen benachbarter Grundstücke wird hingewiesen. Vorhandene Sträucher sollten so weit als 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) wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor Fällungen zu nennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, so sollte der Abbruch der Gebäude nur im Spätherbst oder Winter erfolgen. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

Pflanzliste

Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäume (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

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

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

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

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

9 Artenschutz

Hinsichtlich des Vogelschlagrisikos wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) hingewiesen.

10 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216058/4 vom 23.03.2020) zugrunde. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten

Gebäude sind die in den unter der textlichen Festsetzung Ziffer 9.1 festgelegten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Rahmen der Werkplanung die erforderliche Schalldämmung der einzelnen Außenbauteile gegen die Außengeräuschbelastung zu ermitteln. Ergänzend wird empfohlen, an allen nicht markierten Baugrenzen ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten.

Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht eingehalten werden 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, einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf.

Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung und keine gerichtete Schallabstrahlung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auftritt.

11 Wasserver- und entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „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 (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BVGl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

12 Brandschutz

Für die rückwärtige Bebauung in der Ludwigstraße 3a/b muss der 2. Rettungsweg für die Obergeschosse baulich für alle Personen sichergestellt werden.

13 Abstandsflächen

Es gilt die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Krailling.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
12/2018.

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 10.11.2015 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.07.2018 bis 03.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 gegeben.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.03.2019 bis 26.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 gegeben.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 gegeben.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.06.2020 bis 30.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2020 gegeben.
6. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.10.200 bis 26.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2020 gegeben.
7. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.02.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser ist mit Bekanntmachung am 23.02.2021 in Kraft getreten.

8. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 10.03.2026 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
9. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.04.2026 bis 22.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2026 gegeben.
10. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.07.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 23.02.2021 in Kraft.



Krailling, den 05.08.2026


Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister

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



Krailling, den 05.08.2026


Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06.08.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Krailling, den 06.08.2026




Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister