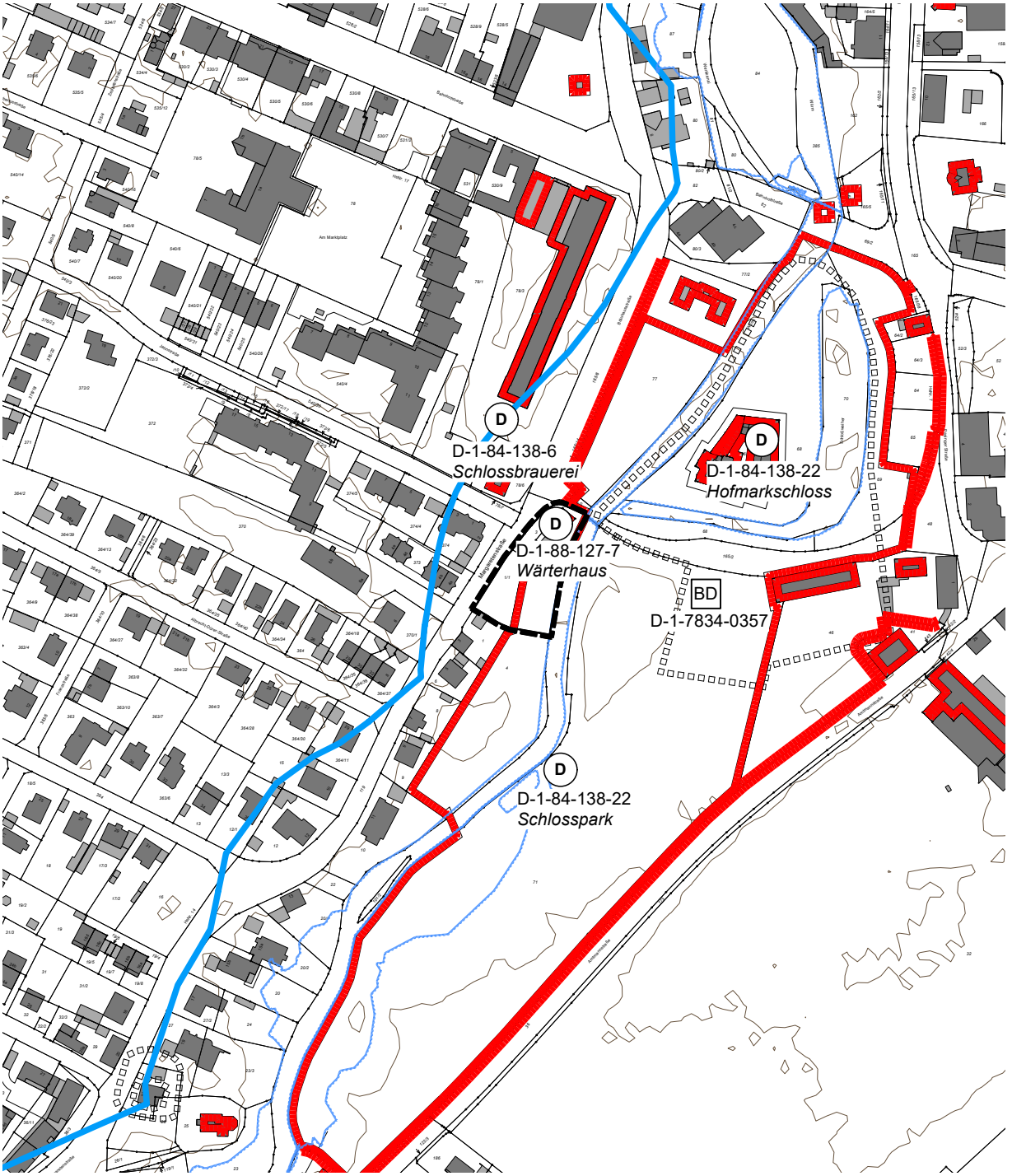
Gemeinde	# Krailling Lkr. Starnberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 30 Änderung zur Erweiterung eines Gewerbegebäudes Margaretenstraße 1 auf den Fl.-Nrn 1/1, 3 und 4 (TF)
Entwurf	May Architekten Ingenieurgesellschaft Für Hoch- und Tiefbau mbH Steinkirchner Straße 6, 81547 München Tel. 089 7455610 Fax 089 74556125
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 QS: Geßl
Aktenzeichen	KRL 2-83
Plandatum	06.10.2026 (Vorentwurf)

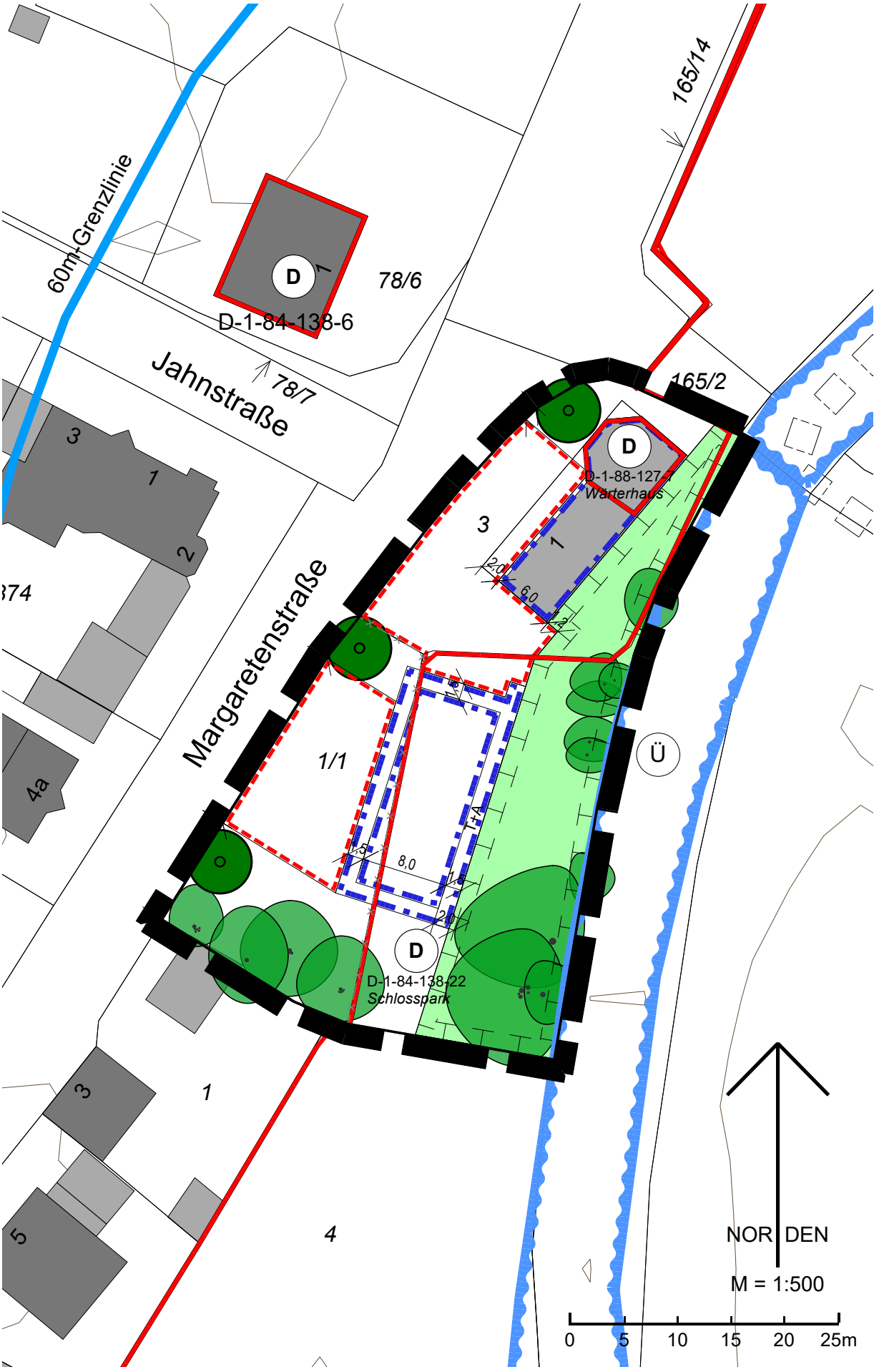
Satzung

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



Lageplan M 1:3.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2026.

D	Einzeldenkmal
BD	Bodendenkmal
Ü	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Würm
	60 m Grenzlinie der Würm (Gewässer I. Ordnung)


60m-Grenzlinie
165/14
D
1
78/6
D-1-84-138-6
Jahnstraße
78/7
165/2
3
1
2
374
D
D-1-88-127-7
Wärterhaus
3
1
2,0
6,0
1-A
Margaretenstraße
1/1
Ü
1-A
1,5
8,0
1,5
2,0
4a
D
D-1-84-138-22
Schlosspark
3
1
5
4
NOR DEN
M = 1:500
0 5 10 15 20 25m

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 i.d.F. vom 12.12.1979

1 Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.10.2026 des Entwurfsverfassers May Architekten ist Bestandteil dieser Satzung. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

1.2.1 Bauweise

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

T +A — Innerhalb der mit T +A gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und Außentreppen zulässig.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1.3.1 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

1.4 Grünordnung

1.4.1 zu erhaltender Baum mit Krone und Stamm

1.4.2 zu pflanzender Baum (1. oder 2. Wuchsordnung)

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

1.4.3 private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung „Ufervegetationsraum“

Für den Unterhalt der Würm ist ein 5 m breiter Bereich entlang der Würm von einer zusätzlichen Bepflanzung bzw. Ablagerung freizuhalten.

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

Auf der Fläche ist eine artenreiche Wiesenfläche mit folgenden Gehölzpflanzungen zu erhalten und zu entwickeln:

Entlang der Würm ist im Mittel je 6 Laufmeter mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu erhalten, aus dem Bestand zu entwickeln oder nachzupflanzen. Auf die zur Verwendung empfohlene Gehölzliste gem. 3.5.4 wird hingewiesen.

1.4.5 Der zur Erhaltung und Pflanzung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Ein Ausfall ist in max. 5 m Entfernung durch die Neupflanzung eines Baumes derselben Wuchsordnung zu ersetzen. Ersatzpflanzungen müssen in der folgenden Pflanzperiode nach dem Wegfall der Bestandsbepflanzung erfolgen.

1.4.6 Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand ist bauzeitlich durch geeignete, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Baumschutzmaßnahmen (u.a. Gehölzschutzzaun, Wurzelschutz) zu schützen.

1.4.7 Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm.

1.4.8 Mindestpflanzqualitäten

Für festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Bäume im 5-m-Bereich entlang der Straße sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen, sonstige Bäume 3 x verpflanzt Stammumfang 18 – 20 cm. Als Sträucher sind zweimal verpflanzte, 100 bis 150 cm hohe, mit 8 Trieben zu verwenden.
Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

1.4.9 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als blickoffene Zäune mit einer Höhe von max. 1,2 m und mind. 0,15 m Abstand zum Boden zulässig.

1.5 Schutz von Boden und Natur

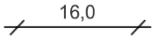
1.5.1 Verbot von Stein- und Schotterflächen

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

1.5.2 Erhalt der Versickerungsfähigkeit

Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten.

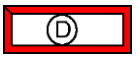
1.6 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Denkmalschutz

2.1.1 

Einzeldenkmal
Nr. D-1-88-127-7
innerhalb des Plangebiets:
Wärterhaus, syn. Wärterhäuschen, Torwache

Nr. D-1-84-138-22
innerhalb des Plangebiets:
Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten
außerhalb des Plangebiets:
Hofmarkschloss, Hofkapelle eines herrschaftlichen Anwesens, syn. Schlosskapelle, Turm
Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Amtshaus

2.1.2 

Bodendenkmal
Nr. D-1-84-138-22
außerhalb des Plangebiets:
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Planegg und seiner Vorgängerbauten mit abgegangener barocker Gartenanlage.

2.2 Hochwasser



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Würm (§ 76 Abs. 2 WHG) bekannt gemacht am 06.07.2016

2.3 Gewässerschutz

60 m Grenzlinie der Würm (Gewässer I. Ordnung)

3 Hinweise

3.1 Flurstücke, Grundstücke

bestehende Grundstücksgrenze

zu entfernende Grundstücksgrenze

4

Flurstücksnummer, z.B. 4

3.2 Bebauung



bestehende Bebauung



geplante Bebauung

3.3 Gelände



Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

3.4 Satzungen

Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Krailling in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Hinweise zur Bauleitplanung/ Baugenehmigung

3.5 Grünordnung

3.5.1 Pflanzliste

Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

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

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

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

*b = bienenfreundlich (*b) = bedingt bienenfreundlich

Vorschlagsliste weitere, bienenfreundliche Gehölze:

Italienischer Ahorn	*Aceropalus*	Esskastanie	*Castanea sativa*
Blauglockenbaum	*Paulownia tomentosa*	Robinie	*Robinia pseudoacacia*

Kartengrundlage — Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2026. 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 13.05.2026 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …… und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

4. Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom …… die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Krailling, den .....

(Siegel)

.....

Stefan Göttlinger, Erster Bürgermeister