

Gemeinde

Gauting
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

NR. 20 / UNTERBRUNN, für einen Teilbereich
nördlich der Gautinger Landstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-225 Bearb.: Ang

Plandatum

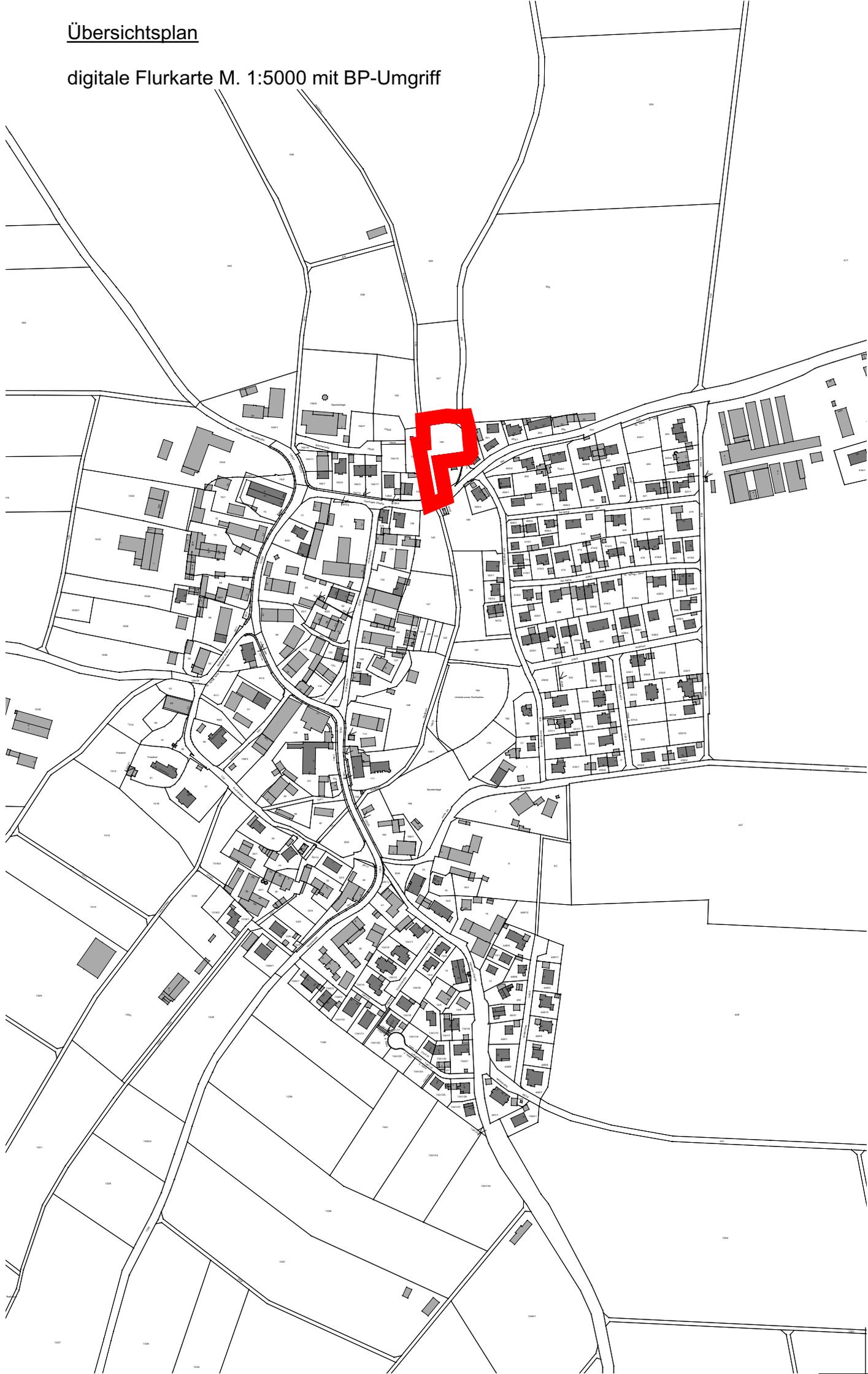
25.07.2017

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

Satzung

Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



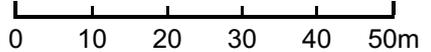
Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 20 / UNTERBRUNN



NOR DEN

M = 1:1000



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
ENTWURF

Az. 610-41/2-225

Juni 2017

A Festsetzungen

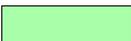
1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

2.2  private Grünfläche

2.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 270 qm

3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf bei zwei Vollgeschossen maximal 6,00 m und bei einem Vollgeschoss max. 3,00 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis zum Abschluss der Attika.

4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird mit 584,85 ü.NN festgelegt.

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 II Anzahl der Vollgeschosse z.B. II

5.2 Bei zwei Vollgeschossen wird nur Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt. Bei einem Vollgeschoss wird Flachdach festgesetzt.

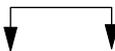
5.3 Es sind nur Dachgauben mit einer Breite von max. 2,00 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. In der Summe darf pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1  Fläche für Nebenanlagen

6.2 In der Fläche für Nebenanlagen sind zulässig Garagen, Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen

6.3  Zufahrtsbereich zu Garagen bzw. Stellplätzen

6.4 Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraums und in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.5 Die Garagen sind in den Hang zu integrieren, die offenen Stellplätze sind darüber anzuordnen und über die Frohnloher Straße zu erschließen.

6.6 Es sind 1 Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche und 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche nachzuweisen. Bei über 120 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.

6.7 Die Flächen für Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

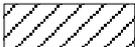
7. Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs incl. Böschung zu belastende Fläche.

8 Grünordnung

8.1 Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Einzäunung entlang der Grundstücksgrenze, unzulässig. Die private Grünfläche ist zu begrünen und je 2 lfm ist ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen. Die Sträucher, die auch in Lücken und Trupps gesetzt werden dürfen um Ausblicke zu ermöglichen, sind als Wildstrauchhecke zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig.

8.2  Fläche in der der Hang nicht abgegraben werden darf

8.3 Es sind auf dem Baugrundstück insgesamt mind. vier standortgerechte, heimische Laubbäume, 2. Wuchsordnung zu pflanzen, wobei mind. zwei der Bäume in der westlichen und einer in der nördlichen privaten Grünfläche zu pflanzen ist. Zwei dieser Laubbäume können durch jeweils 2 Obstbäume ersetzt werden.

8.4 Für die zu pflanzenden Bäume gilt einen Mindestgröße von 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, für die Sträucher 2 x verpflanzt, Größe mind. 100 cm. Diese Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

8.5 Flachdächer sind, sofern sie nicht als Stellplatz oder Terrasse genutzt werden, mindestens extensiv mit mind. 10 cm Substrataufbau zu begrünen.

- 8.6 Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ausschließlich als Schotterrasen bzw. mit mind. 20% Fugenanteil (Pflaster oder Rasensteine) auszubilden und vollflächig bzw. in den Fugen zu begrünen. Ein nicht begrünter wassergebundener Belag ist unzulässig.

9 Vermaßung



Maßzahl in Metern z.B. 4,50 m

Hinweise

- | | | |
|---|-----|--|
| 1 | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 190 | Flurstücknummer z.B. 190 |
| 3 | | Böschungsbereich geplanter Bachlauf Reißbach |
| 4 | | geplanter Bachlauf Reißbach |
| 5 | | bestehende Haupt-/Nebengebäude |

- 6 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. 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 wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

- 7 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelraum sind unzulässig. Die DIN 18920 (Juli 2014) und die RAS-LP 4 (1999) zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- 8 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 9 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 10 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tagekommen unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- 11 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 12 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 13 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung von organischen Abfällen sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 14 Auf Grund im Dorfgebiet vorhandenen Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sind Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen.
- 15 Es ist mit Hochwasser des Reißbachs bis zu einer Höhe von 584,35 m ü.NN zu rechnen, weshalb Keller- und Lichtschächte zumindest bis zu einer Höhe von 584,85 m ü.NN wasserdicht ausgeführt werden sollten.

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Gauting, den

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans UNTERBRUNN wurde vom Bauausschuss am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan UNTERBRUNN in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....

(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)