Vorabzug

Gemeinde **Gauting**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Nr. 122 für den nördlichen Bereich der Bergstraße

---

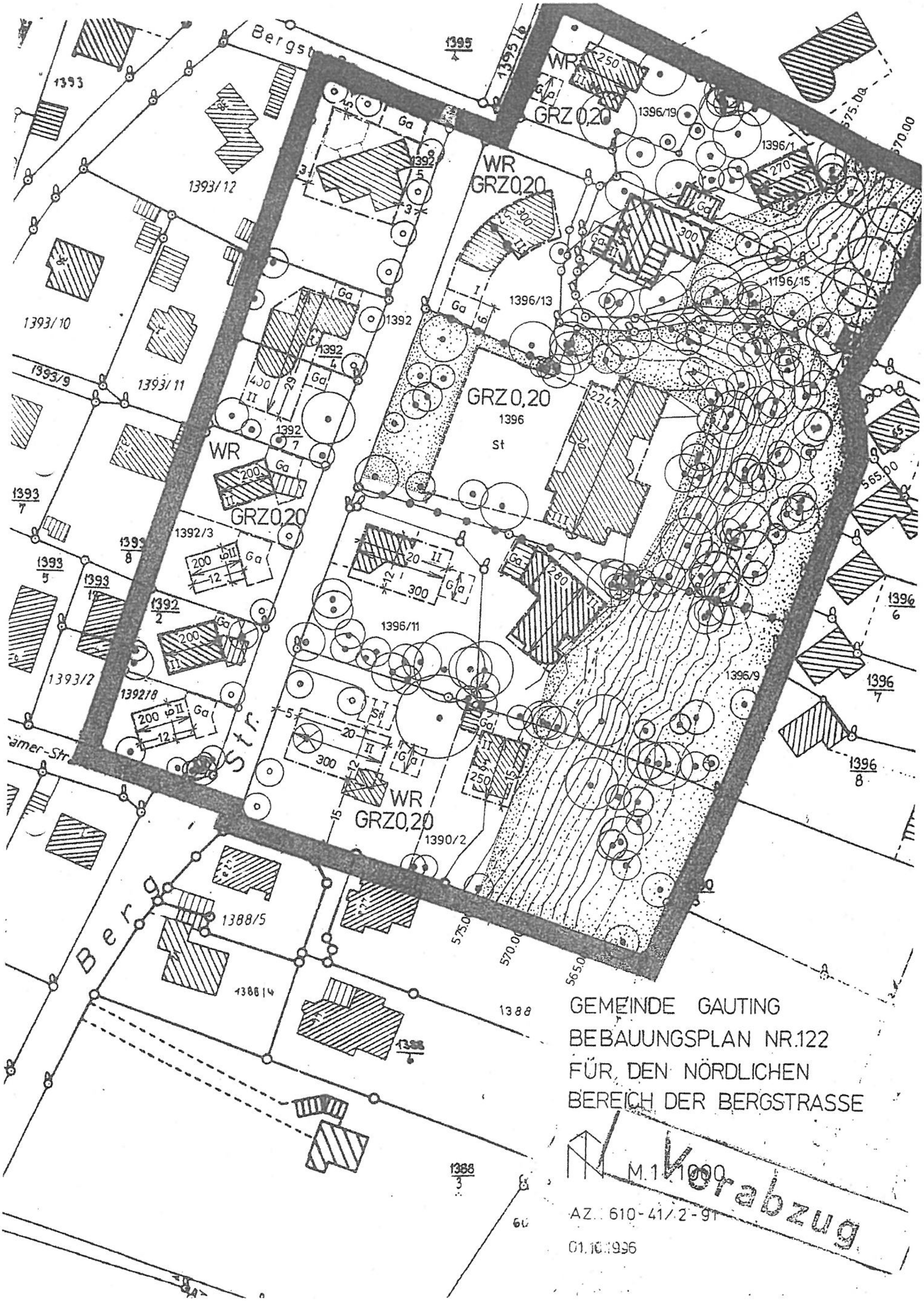
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-91 Bearb.: Ma/Ku

Plandatum 01.10.1996

Die Gemeinde Gauting erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



GEMEINDE GAUTING
BEBAUUNGSPLAN NR.122
FÜR DEN NÖRDLICHEN
BEREICH DER BERGSTRASSE
M.1:1000
AZ.: 610-41/2-91
01.10.1996
Vorabzug
Bergstr.
Berg Str.
WR
GRZ 0,20
GRZ0,20
Ga
St
1393
1393/12
1393/10
1393/9
1393/11
1393/2
1392
1392/3
1396
1396/13
1396/11
1396/9
1396/19
1390/2
1388/5
1388
575.00
570.00
565.00

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß (§ 3 BauNVO)

Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß die auf Fl. Nr. 1396 vorhandene Klinik im Rahmen der sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig ist. → wurde ersetzt durch A. 2.2

2.2 Auf Fl. Nr. 1396 ist als Bestand eine Nervenklinik vorhanden. Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen können ausnahmsweise nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. max. zwei Vollgeschosse zulässig

3.2 GRZ 0,20 max. Grundflächenzahl 0,20

3.3 200 Geschoßfläche in m², z. B. max. 200 m² zulässig

3.4 Dachgeschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,3 m haben, werden als Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung voll, d. h. mit der von der Dachkonstruktion überdeckten Fläche auf die Geschoßfläche angerechnet.

4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise

4.1 Die Grundstücksgröße darf 500 m² nicht unterschreiten.

4.2 Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten der Häuser festgelegt.

4.3 Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der angrenzenden Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,3 m nicht überschreiten.

5.2 Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

5.3 Für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-45° zugelassen. Dies gilt auch für den Fall, daß das zweite Vollgeschoß im Dach untergebracht wird.

Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-25° zugelassen. Im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zulässig.

5.4 Die Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden darf 6,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, im hängigen Gelände auf der Bergseite, nicht überschreiten. Ein Kniestock über dem ersten Obergeschoß ist nicht zulässig.

Die Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden, bzw. Gebäuden mit dem zweiten Vollgeschoß im Dach darf 4 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, nicht überschreiten.

Für die Wandhöhe bei dem Klinikgebäude auf Fl. Nr. 1396 ist der Gebäudebestand maßgebend.

5.5 Pro Hausseite ist max. ein Dachflächenfenster mit einer lichten Glasfläche von 0,6 m² zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei Dachneigungen von 35° und mehr sind zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite nicht überschreiten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind für das Klinikgebäude zulässig.

5.6 ⟷ Haupfirstrichtung

5.7 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig. Ausnahmen sind in Absprache mit Gemeinde und Landratsamt möglich.

5.8 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Die freie Aufstellung von Fertigbetonboxen ist unzulässig.

5.9 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis zu 1,3 m zulässig.

6 Öffentliche Verkehrsfläche

6.1 Fahrbahn/Fußweg

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Ga/St Fläche für Garagen/Stellplätze

7.2 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7.3 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

7.4 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

7.5 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baumbestand

8.2 zu beseitigende Bäume

8.3 zu pflanzende Bäume

8.4 private Grünfläche

8.5 Bei den mit einem Planzeichen zur Pflanzung bestimmten Bäumen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

8.6 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nur standortheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume zulässig.

8.7 Die vorgesehenen Pflanzungen sind zu pflegen und bei Absterben oder Beseitigung nachzupflanzen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen nach der "Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RSBB)" zu schützen.

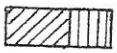
9 Vermaßung

12 Maßzahl in Metern, z. B. 12 m

10 Energieversorgung

10.1 Trafostation

B Hinweise

1		bestehende Grundstücksgrenze
2		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3	1396/12	Flurstücknummer, z. B. 1396/12
4		bestehende Haupt- und Nebengebäude
5		abzubrechende Gebäude

6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachzuweisen sind.

7 Bei der Gestaltung der Freiflächen, insbesondere von Spielplätzen im Bereich der privaten Grundstücke, ist die Bekanntmachung des BayStLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch "giftige Pflanzen" zu beachten.

8 Es wird darauf hingewiesen, daß ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern entsprechend dem Müllkonzept der Gemeinde bzw. des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf den Grundstücken Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

9 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Auf die Verwendbarkeit zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt
M 1:1.000 SW IV.7.5.

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 .....

.....
(Erster Bürgermeister)

DB Netz
Deutsche Bahn Gruppe

Geschäftsbereich Netz
Niederlassung Süd
Betriebsstandort München
NNB 1 F

DB Netz BS München · Richelstraße 3 · 80634 München

Gemeinde Gauting
Bahnhofstraße 7

82117 Gauting

Gemeinde Gauting
Eing.: 13. AUG. 1999
22

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen / Bearbeitung	Telefon / Fax	Datum
610/11-22/Ju / 01.07.1999	NNB 1 F Ma Lwb 091/99 Josef Mastny	089/1308-5733 089/1308-23356	11.08.1999

Bebauungsplan Nr. 122 für den nördlichen Bereich der Bergstraße
Str. Nr. 5504 München - Mittenwald, l. d. Bahn, abseits

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.1996 besteht von seiten der DB Netz, Niederlassung Süd grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet liegt ca. 100 m abseits von Bahnanlagen. Belange der DB Netz werden nicht berührt.

Wir weisen darauf hin, daß durch die bebauungsplanaufstellende Stelle (Planungshoheit) zu prüfen ist, ob nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese Vorkehrungen gegen den Schienenverkehrslärm gehen nicht zu Lasten der DB Netz, Niederlassung Süd. Sie sind bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

Die eingereichten Unterlagen wurden für den Dienstgebrauch entnommen.

Wir bitten die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

DB Netz AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB Nr. 70952
Ust-IdNr.: DE199861757

Vorstand:
Peter Münchschwander
Vorsitzender

Dagmar Haase
Leuthold Lewin
Gerhard Schinner
Dr. Holger Schulze-Halberg
Christian Simon

Anreise:
Geschäftsgebäude:
Arnulfstraße 19
80335 München
S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7
und S8 bis Hackerbrücke

Leistungskraft für Lebensqualität **SWM** Stadtwerke München

Stadtwerke München GmbH
Unternehmensbereich Versorgung
Geschäftsbereich Technischer Service
Postanschrift:
Stadtwerke München GmbH
VE-T-NAS Spartenanfrageservice
80797 München
Besucheradresse:
Infanteriestr. 8 Zi. 406

Sachbearb.: **Frau Rotar**
Telefon: 089/2361-3265
Telefax: 089/2361-3274

SWM / VE-T-N, 80797 München

An die
Gemeinde Gauting
Postfach 1240

82117 Gauting

Gemeinde Gauting
Eing.: 12. AUG. 1999
25

Ihre Zeichen:
Unsere Zeichen: VE-T-NAS / Ro / 7173
München, den 09.08.99

Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
Bebauungsplanentwurf vom 01.10.1998 (zurück an die Gemeinde)
Unterlagen für K-P-A - Herr Niekrawietz (mit Stellungnahme zusenden)

Der Bestand unserer Erdgasversorgungsanlagen wurde im beiliegenden Planentwurf vom 01.10.1998 orange eingezeichnet. (Original a PV)

Innerhalb des Planungsgebietes liegt in der Bergstraße (von Westen nach Osten verlaufend) und im vorhandenen Fußweg (über der Hangkante) unsere Erdgas-Hochdruckleitung E-2.3.7 und Erdgasversorgungsleitung DN 150 sowie in der Bergstraße (nach Süden verlaufend) die Erdgasversorgungsleitung DN 150 mit Hausanschlüssen zu den bestehenden Gebäuden.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kommen die Erdgasanschlußleitungen DN 40 zu den Anwesen Bergstraße 59 und 67 in den geplanten Garagen zu liegen und müssen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers umgelegt werden.
Die Anträge für die Umlegungen sind in unserer Abteilung Privatkunden, Fachbereich Hausanschüsse, Oberanger 37, zu stellen.

Sofern sich die vorhandene Überdeckung nicht verändert, können unsere Erdgasleitungen in der jetzigen Lage belassen werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muß zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m gewährleistet sein.

WP-OVU-2-888 Mat.-Nr. 3313

An einer Erdgasversorgung der geplanten Gebäude sind wir interessiert. Diesbezüglich bitten wir mit unserem Geschäftsbereich Privatkunden, Akquisition und Beratung, Herr Niekrawietz Tel.: 089/2361-4510 Kontakt aufzunehmen.

Die geplanten Baumaßnahmen dürfen im Bereich unserer Erdgasleitungen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Arbeitsgruppe Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Wir bitten uns im Zuge des Erinnerungsabgabeverfahrens nochmals einzuschalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadtwerke München GmbH
Blumenstraße 19
80287 München
Telefon: (0 89) 23 61-0

Handelsregister München
HRB 121 920
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Christian Ude

Geschäftsführer:
Dr. Kurt Mühlhäuser
Enno Ihnken
Herbert König
Reinhard Büttner

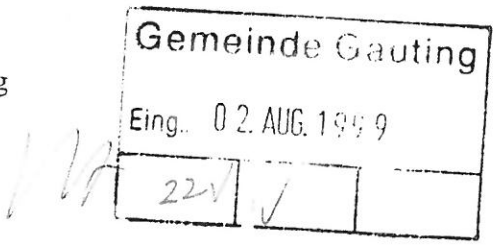
Bankverbindung:
Stadtsparkasse München
Konto-Nummer: 48 900
Bankleitzahl: 701 500 00

Wasserwirtschaftsamt
München

Wasserwirtschaftsamt München, Praterinsel 2, 80538 München

Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7

82131 Gauting



Hausanschrift: Praterinsel 2
80538 München
Telefon: 089/21233-0
Telefax: 089/21233-101
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag
8.30-11.30 Uhr
13.00-15.00 Uhr
Freitag: 8.00-12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Verkehrsverbindung: U4/5 bis Lehel oder
Tram 17/19 bis
Maxmonument

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Nebenstelle	Datum
610-11-22/Ju vom 01.07.99	4622/STA4-2734/99-4	Herr Schramm	220	28. Juli 1999

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB;
Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße,
i.d.F. vom 01.10.1998, Gemeinde Gauting, Landkreis Starnberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlehnung an das bei der Informationsveranstaltung zur Bauleitplanung am 18.11.1996 vom Landratsamt Starnberg besprochene Formblatt:

"Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung"

ergeht unsere Stellungnahme:

1. Vorhaben

Gemeinde Gauting, Landkreis Starnberg
Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING
Frist für die Stellungnahme 05.08.1999 (§ 4 BauGB)

2. Äußerung des WWA München als Träger öffentlicher Belange

2.1 entfällt

2.2 entfällt

2.3 entfällt

Liebigstr. 8
80538 München
Telefon 089/21233-0
Telefax 089/21233-201

Flußmeisterstelle
Ifflandstr. 10
80538 München
Telefon 089/33019181
Telefax 089/33019180

Sparkasse
Regensburg
KontoNr.: 20008
BLZ: 750 500 00

Bayerische Vereinsbank
Regensburg
KontoNr.: 800040
BLZ: 750 200 73

2.4 Einwendungen

2.4.1 Es ist vorgesehen das unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Jedoch fehlt der Nachweis, ob eine Versickerung auch tatsächlich immer möglich ist. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt stellenweise eingeschränkt sein.

2.4.2 Unter B Hinweise, Ziffer 9 wird die Verantwortlichkeit zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers dem Grundstückseigentümer übertragen. Dies ist u.E. in dieser Form nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers muß durch die Gemeinde geklärt werden, damit die Erschließung gesichert ist. Weitere Einzelheiten zum Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung und dessen Notwendigkeit wurden in unserem Schreiben vom 27.11.1996 gegeben. In Hinblick darauf, daß das Gebiet bereits bebaut ist und somit Niederschlagswasser bereits heute abgeleitet wird, ist von der Gemeinde zu klären ob am Bestand Probleme mit der Ableitung aufgetreten sind.
Ist dies der Fall so ist von der Gemeinde für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zu sorgen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Unter Beachtung der in Ziffer 2.4 vorgebrachten Einwendungen bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamtes München keine Bedenken, wenn ergänzend noch nachfolgende Vorgaben mit unter die Hinweise der Satzung übernommen werden:

2.5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

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

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

2.5.4 Die Flächen für oberirdische Geh- und Radwege sind soweit möglich unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

2.5.5 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

2.5.6 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

2.6 Hinweise an die Gemeinde Gauting

2.6.1 Das benötigte Abwasserkontingent ist mit dem Würmtal-Zweckverband einvernehmlich festzulegen.

2.6.2 Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung soll hingewiesen werden, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

2.6.3 Zum 01.10.1997 änderten sich einige Vorschriften des BayWG.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann künftig weitgehend im Rahmen des Gemeingebrauchs oder erlaubnisfrei erfolgen (vgl. Art. 4 Nrn. 2.1 und 2.3 VwReformG). Die ausfüllenden Regelungen in Gestalt der Regeln der Technik nach Art. 41 e BayWG für den Gemeingebrauch (Art. 21 Abs. 1 Nr. 2 BayWG (neu) einerseits und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nach Art. 33 Abs. 2 BayWG andererseits liegen allerdings derzeit noch nicht vor. Ein untergesetzliches Regelwerk wird die technischen Einzelheiten noch klären.
Solange diese Regeln nicht erlassen sind, können und müssen derartige Benutzungen nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nur nach Art. 17 BayWG behandelt werden.

Das Landratsamt Starnberg hat Abdruck unseres Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Schramm
Bauoberrat

KBM Hans Wegner ○ Leitenhöhe 14 ○ 82229 Seefeld

15. Juli 1999

KREISBRANDINSPEKTION STARNBERG

Kreisbrandmeister - Bereich 5
Sachgebiet: Bauleitplanung

Ing. Hans WEGNER
Leitenhöhe 14 ○ Hechendorf
✉ 82229 SEEFELD
☎08152-960491 ⓕ08152-960492

An die
GemeindeGauting
Bauamt
Bahnhofstraße 7
82131 GAUTING

per Fax: 089-89337-144

14.07.1999

Bebauungsplan Nr.122 „Nördlicher Bereich der Bergstraße",
in der Fassung vom 01.10.1996 - bzw. Datum der Planzeichnung: 01.10.? 1998 ?

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß BauGB haben Sie uns den o.a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes wie folgt:

1. **Löschwasserversorgung:**
Die Situation kann nicht beurteilt werden, da weder aus der Planzeichnung, noch aus der Begründung Angaben über die Anzahl, Lage und Leistungsfähigkeit von Entnahmestellen ersichtlich sind. Ein Hydranten- bzw. Rohrnetzplanplan für das Gebiet liegt uns nicht vor.
Nachdem es sich um weitestgehend bebautes Gebiet handelt, gehen wir davon aus, daß die vorhandene gemeindliche Trinkwasserversorgung auch den erforderlichen Löschwasserbedarf über vorhandene Hydranten abdeckt. Wir bitten jedoch, dies gelegentlich der Aufstellung des Bebauungsplanes, in Zusammenarbeit mit der örtlich zuständigen Feuerwehr, nochmals zu überprüfen und ggf. nachzurüsten. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei der geplante Sonderbau der Nervenklinik mit seinen Erweiterungsmöglichkeiten.

2. **Erschließungssituation:**
Die interne Erschließung des Grundstücks Nr. 1395 (Nervenklinik) ist nicht ersichtlich. Wir weisen darauf hin, daß hier die einschlägigen Vorgaben der DIN 14090 zu beachten sind.

Die feuerwehrtechnische Erschließung des neu gebildeten Grundstücks auf Nr. 1390/2 in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist ungeklärt.

Allgemein bitten wir um Beachtung des „Leitfaden zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen", herausgegeben am 05.05.1999 von der Regierung von Oberbayern, sowie unseres „Merkblatt zur Bauleitplanung" vom 26.07.1993

Mit freundlichem Gruß

Hans Wegner
Kreisbrandmeister

SPRECHZEITEN:
Mo. - Fr. 8 - 12 Uhr
nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

Do. 14 - 18 Uhr

Postfachadresse:
Landratsamt Starnberg - Postfach 14 60 - 82317 Starnberg

Vorab per Fax

Gemeinde Gauting
Postfach 12 40

82117 Gauting

Gemeinde Gauting
Eing.: 10. AUG. 1999
22

LANDRATSAMT STARNBERG

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 - 82319 Starnberg

Telefon (0 81 51) 1 48 - 0
Telefax (0 81 51) 14 85 31

Durchwahl: 14 83 51
Sachbearbeit.: Herr Kühnel
Zimmer-Nr.: 274

E-mail: post@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom	Bitte in der Antwort angeben	Starnberg,
610/11-22/Ju	600-64-2-84-mb-baa	05.08.1999

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING
für den nördlichen Bereich der Bergstraße
i.d.F. vom 01.10.1996

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

Nördlich des Wohngebäudes Bergstraße 82 sind 8 Stellplätze in nur ca. 4 m Abstand zum Wohngebäude (WR) angeordnet. Abhängig von der Nutzung des Parkplatzes ist mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Nach Auskunft von Hr. Kriener, Nervenklinik Gauting Dr. Ph. Schmidt GmbH, werden die Stellplätze der Klinik im wesentlichen von Mitarbeitern, also ausschließlich während der Tageszeit von 7 bis 22 Uhr genutzt. Das Gebäude Bergstraße 82 ist momentan von der Klinik angemietet, die Gebäude 84 und 86 sind im Besitz der Klinik.
In der derzeitigen Situation sind keine Maßnahmen bezüglich des Parkplatzlärms zu treffen. Falls das Wohngebäude zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr zur Klinik zugerechnet werden kann, es also als Nachbar im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes anzusehen ist, sind jedoch für den Parkplatz weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen zwingend erforderlich.
Ein entsprechender Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die **Untere Naturschutzbehörde** wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Kreisbauamt

I. Allgemeines

Der Festsetzungskatalog aus GRZ, GF, Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschoße weist eine Regelungsdichte - und damit ein Fehlerquellenpotential - auf, die ohne fachliche Einbußen hinzunehmen, reduziert werden sollte. Der hier gewünschte, zu regelnde öffentliche Belang, nämlich die städtebauliche Kubatur, kann über besser lesbare, d. h. reduzierte, Festsetzungen eindeutig und abschließend geregelt werden. (Eine grundstücksbezogene GR und eine maximal zulässige Wandhöhe im Zusammenhang mit einer festgesetzten Dachneigung wären hier ausreichend.) Somit könnte auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße (Festsetzung 3.1), auf die Geschoßfläche (Festsetzung 3.3), auf die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens (Festsetzung 5.1) und Kniestockregelung (letzter Satz der Festsetzung 5.4) verzichtet werden. Dies wäre im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes wünschenswert.

II. Widersprüchliche Festsetzungen

Eine grundstücksbezogene Flächenangabe in Verbindung mit einer absoluten (Festsetzungen 3.2 und 3.3) wirft im Vollzug des Bebauungsplanes erfahrungsgemäß Probleme auf. Konkret heißt das z. B. für das Fl.Nr. 1396/11: Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,20 darf der Bauwerber eine Grundfläche von 238 m² verwirklichen. Bei zwei zulässigen Vollgeschoßen ergibt das eine Geschoßfläche von 476 m². Diese kann aber aufgrund der Festsetzung 3.3, hier GF: 300 m², nicht ausgenutzt werden. Rechtlich sind konkurierende Festsetzungen zwar möglich, in der Praxis führen sie aber zu **erheblichen** Schwierigkeiten. Ähnliches gilt für Fl.Nr. 1392/8. Hier ist über die GRZ eine im Verhältnis zur GF geringe Grundfläche festgesetzt, hier 91 m², somit kann die Geschoßfläche von 200 m² nicht ausgenutzt werden. Um Überprüfung, auch der anderen Grundstükke im Geltungsbereich, wird dringend gebeten.

III. Einwendungen (E), Bedenken (B), Anregungen/Hinweise (A):

1. Festsetzungen Ziffer A 3.4 (E):

Der hier aufgeführte Text muss gestrichen werden, da er keine Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB ist, sondern nur die Vollgeschoßdefinition wiedergibt. Diese „ . . . mit der von der
Dachkonstruktion überdeckten Fläche . . .“ ist im übrigen auch falsch, vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO - Außenmaße der Gebäude -.

Sollte die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoßen gemeint sein, bitten wir zu berücksichtigen, dass solche (mögliche) Festsetzungen in der Praxis nicht kontrollierbar sind. Wir bitten daher, darauf zu verzichten. Es sollten in einem Bebauungsplan nur öffentliche Belange und nicht private geregelt werden.

2. Festsetzung Ziffer A 4.4 i.V.m. der Planzeichnung (B):

Mit dem hier festgesetzten Planzeichen sollen unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt werden. Für uns erhebt sich die Frage, welche das sein sollen.
In der Planzeichnung erstreckt sich die Abgrenzung auf die Fl.Nr. 1396, für die auch keine Art der Nutzung festgesetzt ist. Dies ist u.E. nicht zulässig, da sich eine Ausnahmefestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (siehe Ziffer A 2.2) immer auf eine konkret festgesetzte Art der Nutzung (z.B. WR) beziehen muss.
Um Klärung und Ergänzung der Art der Nutzung bzw. Aufhebung der Abgrenzung (sowie des Planzeichens) wird gebeten.

/ 3

In diesem Zusammenhang bitten wir zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zwar einen Bestandschutz für die Klinik auf Fl.Nr. 1396 einräumt, aber als planerische Zielsetzung hier eine dreigeschossige Wohnanlage vorsieht. Ist dies so gewollt? Wir schlagen vor, das besondere Baurecht auf der genannten Flurnummer der Kliniknutzung durch die Gebietskategorie Sondergebiet „Nervenklinik" zuzuordnen. Bei einem eventuellen Verkauf des Grundstücks hätte die Gemeinde über die künftige Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin ihre Planungshoheit aufgrund der dann notwendigen Bebauungsplanänderung. In jedem Falle sollte die Stellplatzfläche durch Grünordnungsmaßnahmen strukturiert werden. Die derzeit bestehende Stellplatzfläche genießt in der jetzigen Form aber Bestandschutz.

3. Festsetzung Ziffer A 5.4 Absatz 3 (E):

   Festsetzungen müssen aus sich heraus eindeutig und bestimmt sein. Eine Verweisung der Wandhöhe auf den Gebäudebestand wird dieser Forderung nicht gerecht. Die Festsetzung muss daher entweder gestrichen, oder mit einer genauen Maßzahl ergänzt werden.

4. Festsetzung Ziffer A 6.1 (E):

   Die Beschreibung des Planzeichens 6.1 sollte nur „öffentliche Straße" lauten, da eine Gliederung der Straße in Fahrbahn/Fußweg als Festsetzung nicht zulässig ist. Als Hinweis in Klammern wäre es aber möglich.

5. Festsetzung Ziffer A 8.4 (A):

   Diese(s) Planzeichen/Festsetzung sollte u.E. mit bei der Ziffer A 2 aufgeführt werden, weil es sich hierbei um eine Bodennutzung, nicht um eine Grünordnung, und somit um eine gewisse Art der „baulichen" Nutzung handelt.

6. Begründung Nr. 4.3 (A):

   Hier werden die Zahl der Wohneinheiten als auch Einzel- oder Doppelhausbebauung angesprochen. Zu beiden ist im Bebauungsplan jedoch nichts festgesetzt.
   Um Klärung und ggf. Änderung wird gebeten.

7. Festsetzung Ziffer 5.5 1. Satz (A)

   Unseres Erachtens sind Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,6 m² zu klein. Um Überprüfung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Kühnel