

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46 – 6 / Gauting für das Grundstück Flur Nr. 907
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-216 Bearb.: Ang
Plandatum	25.07.2017

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

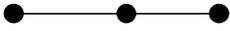
Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 46 Gauting Ost 0 in der Fassung vom 10.07.1964 ersetzt.

A Festsetzungen

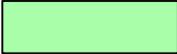
1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. 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 GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. 0,35

3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Baulands im Osten errichtet werden.

3.3 WH 586,00 maximal zulässige Wandhöhe ü.NN z.B 586,00 m ü.NN. Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika.

4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

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

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Parkdeck/Tiefgarage innerhalb des Bau-
raums unterzubringen.

- 6.2 Das Parkdeck/Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Humus zu bedecken.
- 6.3 Die Einfahrtsseite zum Parkdeck/Tiefgarage muss einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 6.4 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.
- 6.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

7. Verkehrsflächen



8 Grünordnung

8.1 In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

8.2 zu erhaltende Bäume

8.3 zu fallende Bäume

8.4 Stützmauer

9 Vermaßung

Maßzahl in Metern z.B. 3,00 m

Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 Flurstücknummer z.B. 970

3 Gebäudeschema

4 abzubrechendes Haupt-/Nebengebäude

5 Böschungskante

6 Zufahrt Parkdeck/Tiefgarage

- 7 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.
- 8 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.
- 9 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 10 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.
- 11 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tagekommen unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- 12 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.

- 13 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.
- 14 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.

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 der Bebauungsplan-Änderung Nr. 46-1/Gauting wurde vom Bauausschuss am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung 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).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 46-1/Gauting 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)