

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 155-1 / Gauting Für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-181a Bearb.: Ang
Plandatum	25.08.2015 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs den einfachen Bebauungsplan Nr. 22/Gauting Park-, Hildegardstraße i.d.F. vom 12.05.1958.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlicher Wandhöhe.

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

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl darf maximal 0,25 betragen.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und (überdachte) Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO **pro Grundstück insgesamt** um max. 10 % überschritten werden.

3.3 WH max. 9,00 m maximal zulässige Wandhöhe z.B. WH max. 9,00 m

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (höchster Punkt der Absturzsicherung bzw. höchster Punkt der Attika).

4 Baugrenze

4.1  Baugrenze

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

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.2 Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

5.3 Bei Wandhöhen bis 4,50 m sind **nur** Dachneigungen von 35°-45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,50 m bis 6,50 m sind **nur** Dachneigungen von 20°-30° und bei Wandhöhen von 6,50 m – 9,00m sind **nur** Dachneigungen von 15° -20° zulässig oder um mind. 2 m an mind. 2 Seiten zurückgesetzte Terrassengeschosse mit begrüntem

Flachdach oder Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 15°-20° zulässig.

5.4 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Standgiebel, die bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringen und eine max. Wandhöhe von 5,00 m aufweisen, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. Die Breite einer Gauben darf 2,00 m nicht überschreiten.

5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke FI.Nrn. 511/5, 511/2 und 511/4 zu belastende Fläche.

7 Stellplätze und Garagen

7.1 Garagen und Tiefgaragenzufahrten müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m, Carports einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

7.2 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilgleich zu errichten. Für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss, auch bei zusammengebauten Garagen, über die Längsseite der Garagen verlaufen.

7.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

7.4 Tiefgaragen dürfen auch außerhalb des Bauraums errichtet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

7.5 Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren, dass keine Blendwirkung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Gebäuden auftritt.

7.6 Die Überdeckung der Tiefgarage mit Humus muss mind. 0,80 m betragen.

7.7 Es ist 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. Ungerade Stellplatzzahlen sind aufzurunden. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV.

7.8 Ab 7 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen.

- 8 Grünordnung
- 8.1 Pro Grundstück ist je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum heimischer Art zu pflanzen; bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Pflanzung von Hecken mit Thujen oder Scheinzypressen ist unzulässig.
- 8.2 Abgrabungen oder Aufschüttungen ~~an Gebäuden~~ sind bis 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zugelassen.

9 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

10 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten.

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Flurstücknummer z.B. 523

3  vorhandene Haupt-/Nebengebäude

4  erhaltenswerter Baumbestand

5 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.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

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 Würmtalzweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

- 6 **Sollten durch Grundstücksteilungen Hinterliegergrundstücke entstehen, ist auf eine Sicherstellung der Erschließung (Verkehr und Versorgung) mittels Grunddienstbarkeiten o.ä. zu achten.**
- 7 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.
Die DIN 18920 (August 2002) 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 tiefwurzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 10 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 11 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen ist. Die Abfallbehälter werden ausschließlich an der Park- und Hildegardstraße geleert. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 12 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Starnberg –Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG bedürfen.
- 13 Aus Gründen der Vorsorge wird empfohlen, bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern bei den Wohngebäuden westlich der Parkstraße (1. Häuserzeile) auf die der Bahnlinie abgewandten Seiten zu orientieren. Sofern die o.g. Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster auf der Ost-, Nord- und Südseite haben, sollte mindestens ein Fenster mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung versehen werden.

Als Lüftungseinrichtung kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schalldämmten Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schalldämmte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen,

wie Wintergärten, verglaste Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.

- 14 Die angeführten DIN Normen sind zu den Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Gauting einsehbar.
- 15 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots 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 ausgesetzt werden.
- 16 Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer A 10 enthaltenen Schalleistungspegel von 50 dB(A) nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt "Tieffrequenzierte Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen.

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 wurde vom Gemeinderat 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 mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Gauting, den

(Siegel)

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

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 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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