

Gemeinde
Gauting
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 179-1 / Gauting
Mehrgenerationencampus an der Starnberger Straße

Planfertiger
KURT HOLLEY
Architekt, Stadtplaner,
Landschaftsarchitekt
Josef-Schlicht-Str. 16 c
81245 München
tel. 089/8119669
fax. 089/8113163
Kurt.Holley@t-online.de

BATZER + HARTMANN
Planungsgesellschaft mbH
Brienner Str. 44,
80333 München
Tel. 089 / 123 60 60
Fax- 089 / 123 36 89
info@batzer-hartmann.de

Plandatum
19.07.2016
20.09.2016
21.02.2017
25.04.2017
27.06.2017
19.12.2017

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 150 / Gauting in der Fassung vom 13. Mai 2005.

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 12 und 13a, Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
Zweckbestimmung Altenpflege, Kindertagesstätte **Kit** und Mitarbeiterwohnen
Zulässig sind im Baugebiet 1:
- Wohnnutzung für Mitarbeiter in 1. und 2. Obergeschoss
- Anlagen für eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss
Zulässig sind im Baugebiet 2:
- Anlagen für ein Altenpflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen, eine Begegnungsstätte mit Bewohnern als dienende Einrichtungen für die Altenpflege und ein Wochenmarkt sowie sonstige der Beratung, Pflege und Behandlung dienenden Einrichtungen (z.B. Kratzgräber)

Die räumliche Zuordnung dieser unterschiedlichen Nutzungen geht aus der Planzeichnung hervor.
Mobilitätsanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilitätsanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig im Planungsbereich.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

GR 3.400 m²
Grundfläche als höchstzulässiger Wert je Bauteil nach § 19 BauNVO, Abs. 2, z.B. 3.400 m² für das Bauteil 2
Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind in Höhe von 800 m² für das Baugrundstück BT 1 sowie von 1.400 m² für das Baugrundstück BT 2 zulässig.
WH=11,2m
max. zulässige Wandhöhe über den Höhenbezugspunkt als Höchstmaß z.B. 11,2 m
565,00
Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 565,00

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a
abweichende Bauweise im Bauteil 2 - § 22 BauNVO Abs. 4 Gebäudeteile größer als 50 m Länge sind zulässig
o
Bauweise offen im Bauteil 1 § 22 BauNVO Abs. 2
Baugrenze
Außenhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche herzustellen

1.4 GESTALTUNG

FD
zulässige Dachform, nur Flachdach extensiv begrünt

1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung des Planungsbereiches auf Fl. Nr. 2303
Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
Ein- und/oder Ausfahrtbereich
Strassenbegrenzungslinie

1.6 Grünflächen

vorhandene Einzelbäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen, lt. Ordnung, Ballenware STU 20-25cm
Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Bäume zu pflanzen, lt. Ordnung, Ballenware STU 18-20cm
Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Gemeine Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Obstbäume - Heimische Sorten, zulässig nur Hochstämme

Dachbegrünung
Im Bauteil 1 und 2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv zu begrünen
Bodenschutz
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig
Versickerung
Das anfallende unversmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsbereich zu versickern
Verankerung
Das anfallende unversmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsbereich zu versickern

1.7 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen

Im Planungsbereich sind Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Bauraum
ST
Stellplätze
GT/Ga
Gemeinschaftstellparkgaragen
Fst
Fahrradstellplätze
Kat
Kleinstwagenstellplätze
M
Müllplatz
G
Gerätehütte
Tiefgaragenzu- und abfahrt

1.8 Lärmschutz

Bauliche Massnahmen zum Schallschutz
Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Gewerbelärm
An den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in den Bauteilen 1 und 2 sind keine offenbaren Fenster/Türen zulässig, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Maßgabe der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 (Wohn-, Schlafräume, Krankenzimmer und vergleichbare Nutzungen, Büroräume etc.) befinden.
Die lärmbeanspruchten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich Dachstuhl) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 45 BayDO) müssen -basierend auf den in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Burgo Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M12864/05) ermittelten Beurteilungspegeln - mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der Fassung vom November 1989 aufweisen.

Festverglasung

Nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Diese Belüftungseinrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der geschlossenen Fassadenkonstruktion nicht mindern.

Alternativen zur Festverglasung
Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden können statt Fenstern/Türen mit Festverglasung auch alternative Konstruktionen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten etc. errichtet werden.

1.9 Sonstiges

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
Abgrenzung zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2

Die Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich ist erst zulässig nach Entfernung der gekennzeichneten bisherigen Parkplätze auf dem Grundstück der Einzelhandelsfläche
1.10 Räumlicher Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans
1.11 Durchführungsvertrag
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

B Hinweise

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer z.B. Fl. Nr. 330
Als Kartengrundlage wurde der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landberg am Lech, Aussenstelle Starnberg vom 09.06.2016 verwendet
angrenzender Bebauungsplan
Masszahl, z.B. 5 m
vorhandene Haupt- und Nebengebäude
vorhandener Parkplatz auf Fl. Nr. 2303
vorhandener Baum zu fällen
Umgriff Treppenhäuser, Vordächer und Balkone in den Obergeschossen
Traktstation

Textliche Hinweise

1. Der erforderlichen Abstand der Aufenthaltsräume und Terrassenbereiche von der Tiefgaragenrampe und von Tiefgaragenlufteinlässen beträgt mindestens 5,0 m
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 DStG notwendig, die in einem eigenen eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1980ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen.

Unversmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden umgegangen wird, ist vorrangig über die belastete Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

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

Nach dem Bodengutachten von Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Auenstraße 100, 80469 München vom Juni 2016 die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden können, sind die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Dies gilt auch für die Versickerung der Verkehrsflächen in der Tiefgarage. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten, dass keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

Werden bei Ausbaurbeiten 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 Würml-Zweckverbands (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Dränagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verunreinigungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumflanzungen und Pflanzungen tieferwurzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsskizzen (4-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizulegen.

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumflanzungen und Pflanzungen tieferwurzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis nach Art. 7 DStG bedürfen.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbar Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büro Müller-BBM GmbH vom 08.11.2016 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch die unter Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 4 alternativ empfohlenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die nach Ziffer 6.1 f der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Gewerbegeräusche nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und vor Fenstern von Räumen mit einer Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 d der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Aussenkonstruktion nach VDI Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freiräumen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen.

Je nach Standort und Ausführung der für die Einrichtungen geplanten Heizungsanlage ist deren nachvertragliche Errichtung und deren Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern.

München,

Planfertiger:
Batzer und Hartmann
Planungsgesellschaft mbH
Brienner Straße 44
80333 München

Kurt Holley, Dipl.-Ing. Architekt, BAB,
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Josef-Schlicht-Straße 16c,
81245 München

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationencampus an der Starnberger Straße wurde vom Gemeinderat am 19.07.2016 gefasst und am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 19.07.2016 hat in der Zeit vom 04.08.2016 bis 05.09.2016 stattgefunden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 19.07.2016 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wurde in der Zeit vom 05.08.2016 bis 05.09.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 20.09.2016 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wurde in der Zeit vom 16.12.2016 bis 16.01.2017 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 21.02.2017 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wurde in der Zeit vom 03.03.2017 bis 17.03.2017 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 25.04.2017 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wurde in der Zeit vom 28.04.2017 bis 15.05.2017 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING in der Fassung vom 27.06.2017 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wurde vom Bauausschuss am 27.06.2017 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, 06.07.2017

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

Gauting, 06.07.2017

geändert 19.12.2017

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin