

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**
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO); Zweckbestimmung: Altenpflege, Kindertagesstätte, Hort und Mitarbeiterwohnen
Zulässig sind im Bauteil 1:
- Wohnnutzung für Mitarbeiter in 1. und 2. Obergeschoss
- Anlagen für eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss
- Kinderhort im 1. OG
Zulässig sind im Bauteil 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 dienende Einrichtungen (z.B. Kaffeehaus)
Die räumliche Zuordnung dieser unterschiedlichen Nutzungen geht aus der Flächzeichnung hervor.
Mobilfunkantennen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig im Planungsgebiet.
- 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 Höhenmaß 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
Außerhalb 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 Verkehrsrflächen**
Öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung des Planungsgebietes auf Fl. Nr. 2303
Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
Ein- und/oder Ausfahrtsbereich
Strassenbegrenzungslinie

- 1.6 Grünflächen**
vorhandene Einzelbäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen, I. 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, II. 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
- 1.7 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen**
Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Bauraum
ST Stellplätze
GT/Ga Gemeinschaftstellplätze
Fat Fahrradstellplätze
Kat Kinderwagenstellplätze
M Müllplätze
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 offeneren 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 lärmbeeinträchtigen Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließend Dach) der einzelnen Außenrisse (Art. 45 BayBO) müssen -basierend auf den in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Bünos Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M1286A05) ermittelten Beurteilungswerten - 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 offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden sind mit schalldämmfähigen, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmfenster 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 Vorbauwerke etc. errichtet werden.
- 1.9 Sonstiges**
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bauteile
Abgrenzung zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2
Die Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet 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**
Flügrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer z.B. Fl. Nr. 330
Als Kartengrundlage wurde der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landsberg 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
Trafikstation
- Textliche Hinweise**
1. Der erforderlichen Abstand der Aufenthaltsräume und Terrassenbereiche von der Tiefgaragenwand und von Tiefgaragenöffnungen beträgt mindestens 4,5m
2. Für Bodenengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 I DSchG notwendig, die in einem eigenen eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalbehörde 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 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen.

- Unverschrumpftes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden umgegangen wird, ist vorrangig über die belagte 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, Auerstraße 100, 80469 München vom Juni 2016 die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFewV) vom 01.10.2009 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGewV) vom 11.12.2009 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 Ausbaubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds 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 Würmlal-Zweckverbands (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassernutzungsanlage.
Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Versäuerungen im Wurzelstrichraum sind zuzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-PL 4 zum Schutz vom Schmutzwasser, Pflanzenbestandteile Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
Den Bauartgenossen ist ein Freizeitanlagenplan (4-fach, M 1: 200) gemäß den Festsetzungen beizulegen.
Grundstücklich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderliche Mindestabstände von Baumflanzungen und Pflanzungen einzelner Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenengriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bedürfen.
Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücktrittsgebotes 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.
Durch die unter Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 4 alternativ empfohlenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Außenbalkonien im Sinne der DIN 4109, die nach Ziffer 6.1 f der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungswert für Gewerbelärm nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und vor Fenstern von Räumen mit einer Schutzwirkung 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 Fenster und Türen, zu erbringen. Sämtliche Bauvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freizeitanlagen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelgipfel.
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-Str. 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 öffentlich ausgelegt (§ 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 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 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 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