Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 34 Stockdorf für den Bereich östlich Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße
Planfertiger:	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-80 Bearb.: Ma/Ku
Plandatum:	08.06.2000

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.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,25 Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ 0,25 festgesetzt (zur Grundfläche zählen auch die Grundflächen von Balkonen, ortsüblichen Dachüberständen, wasserundurchlässigen Terrassen, Außentreppen, etc.).

3.2 200 Höchstzulässige Geschoßfläche in qm, z. B. max. 200 qm zulässig.

(Die angegebenen Maximalwerte für die Bestimmung des Maßes der Nutzung sind, alle für sich betrachtet, einzuhalten, mit der Konsequenz, daß Unterschreitungen einzelner Festsetzungen gegeben sein können.)

3.3 In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne der BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßfläche angerechnet.

3.4 Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhäusern auf eine pro Doppelhaushälfte zu beschränken.

4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße darf 500 qm pro Doppelhaushälfte und 600 qm pro Einzelhaus, 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 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

4.4 E nur Einzelhaus zulässig

4.5 ED Einzel- oder Doppelhaus zulässig

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen über natürlicher Geländeoberfläche, darf 0.3 m nicht überschreiten.

5.2 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen. Grundsätzlich ist der natürliche Geländeverlauf so wenig wie möglich zu verändern.

5.3 Die Wandhöhe darf max. 6,5 m nicht überschreiten. Bei Wandhöhen bis max. 4 m sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 35-45 zulässig. Bei Wandhöhen von 4 m bis max. 6,5 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-25 zulässig. Die Wandhöhen werden von der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen.

5.4 Pro Hausseite je Haus/Doppelhaushälfte ist ein Dachflächenfenster mit max. 1,2 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann auch unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf 2 kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.

Bei Dachneigungen von 35 und mehr sind zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern darf beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Hauslänge entstehen. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Ausnahmen von der max. zulässigen Dachneigung sind, insbesondere bei Erweiterung bestehender Gebäude, im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zulässig.

5.5 <— - - — → Hauptfirstrichtung

5.6 Auskragende Dach- und Obergeschosse sind unzulässig.

5.7 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

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 1,3 m zulässig.

5.10 Alle Kamine müssen mit Funkenfluggittern zum Schutz des Waldes gegen Funkenflug ausgestattet sein.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentlich

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6.2 Privat

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

Die so gekennzeichneten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
Sie dienen auch der Allgemeinheit als Umkehrfläche

7 Garagen und Stellplätze

7.1

Fläche für Garagen

7.2 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze zulässig, die allenfalls mit allseits offenen leichten Holz- oder Stahlkonstruktionen überdacht werden dürfen. Im Bereich der Hanggrundstücke ist eine tiefgaragenähnliche Ausbildung mit Rampe und Erdüberdeckung zulässig.

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.

Es sind nur geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 30° zugelassen. Für eine freistehende Einzelgarage ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.

7.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen und soweit möglich, unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

7.6 Im Bereich der von der Kobellstraße aus erschlossenen Grundstücke ist ein Einbau der Garagen ganz oder teilweise in den Hang, auch mit flachem Dach und Erdüberdeckung zulässig. Die Einfahrtsebene für Garagen und Stellplätze muß auf dem Niveau des angrenzenden Gehwegs bleiben.

8 Grünordnung

8.1

zu erhaltender Baumbestand

8.2

zu beseitigende Bäume

8.3 Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; zeichnerisch festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

8.4 Für die zu pflanzenden Bäume sind nur standortgerechte Baumarten sowie Obstbäume zulässig. Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.

8.5 Die vorgesehenen Pflanzungen sind zu pflegen und bei Absterben oder Beseitigung nachzupflanzen.

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu schützen.

9 Vermaßung

+ –5 + Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

10 Versorgung

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesem Grundstück unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.

B Hinweise

1 —O—O—O— bestehende Grundstücksgrenze

2 —O—x—O—x—O— aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 — — — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 1635 / 11 Flurstücksnummer, z. B. 1635/11

5 bestehende Haupt- und Nebengebäude

6 abzubrechende Haupt- und Nebengebäude

7 557 Höhenlinie, z. B. 557 m über NN

8 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.

9 Es wird darauf hingewiesen, daß ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises, bzw. der Gemeinde, vorgesehen wird.

Ebenso sollen für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken sind keine Probleme bekannt. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Auf die Verwendbarkeit zu Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Sickerschächte sind nach dem Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5 m nicht überschreiten.

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

1 Zwischen Paul-Keller-Straße und Max-Dingler-Straße im Bereich der Hans-Carossa-Straße müssen Hinterliegergrundstücke über private Sammelrohrkanäle angeschlossen werden.

2 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist
- zwischen Wasserleitungen und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,5 m,
- zur Kanalachse des Schmutzwasserkanals und bestehenden Hausanschlußleitungen ein Abstand von 2,0 m und
- zu Gasleitungen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

3 Ausnahmen von den Festsetzungen A 5 sind bei besonderen gestalterischen Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit Altbauten sowie unter bauökologischen Gesichtspunkten, im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt auf dem Weg der Befreiung möglich.

artengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000
SW.III.6.14; III.6.18 und III.6.19

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

lanfertiger: München, den 18. 7. 2000

i. A. Martin

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

emeinde: Gauting, den 19. JULI 2000

Knobloch

(Dr. Ekkehard Knobloch, Erster Bürgermeister)

BAYERN · GAUTING · GEMEINDE

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße wurde vom Gemeinderat (Beschluß-Nr. 107/90) am 31.07.1990 gefaßt (§2 Abs. 1 BauGB).

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.08.1990.

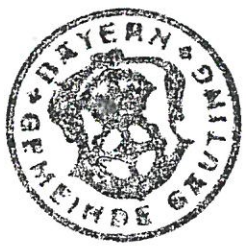
   Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.1991 hat am 22.06.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.01.1993 hat in der Zeit vom 16.03.1993 bis 23.04.1993 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuß (Beschluß-Nr. 1521/99) am 14.09.1999 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs hat in der Zeit vom 04.11.1999 bis 06.12.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung des vom Bauausschuß (Beschluß-Nr. 1737/00 und 1773/00) am 15.02.2000 und 09.03.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes hat vom 27.04.2000 bis 20.05.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

   Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.2000 wurde vom Gemeinderat (Beschluß-Nr. 930/00) am 04.07.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gauting, 19. JULI 2000

   Dr. Knobloch
   1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 19.07.2000; 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 08.06.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB) .

   Gauting, 19. JULI 2000

   Dr. Knobloch
   1. Bürgermeister