

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

NR. 20 / UNTERBRUNN, für einen Teilbereich
nördlich der Gautinger Landstraße

■

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-225

Bearb.: Ang

Plandatum

25.07.2017

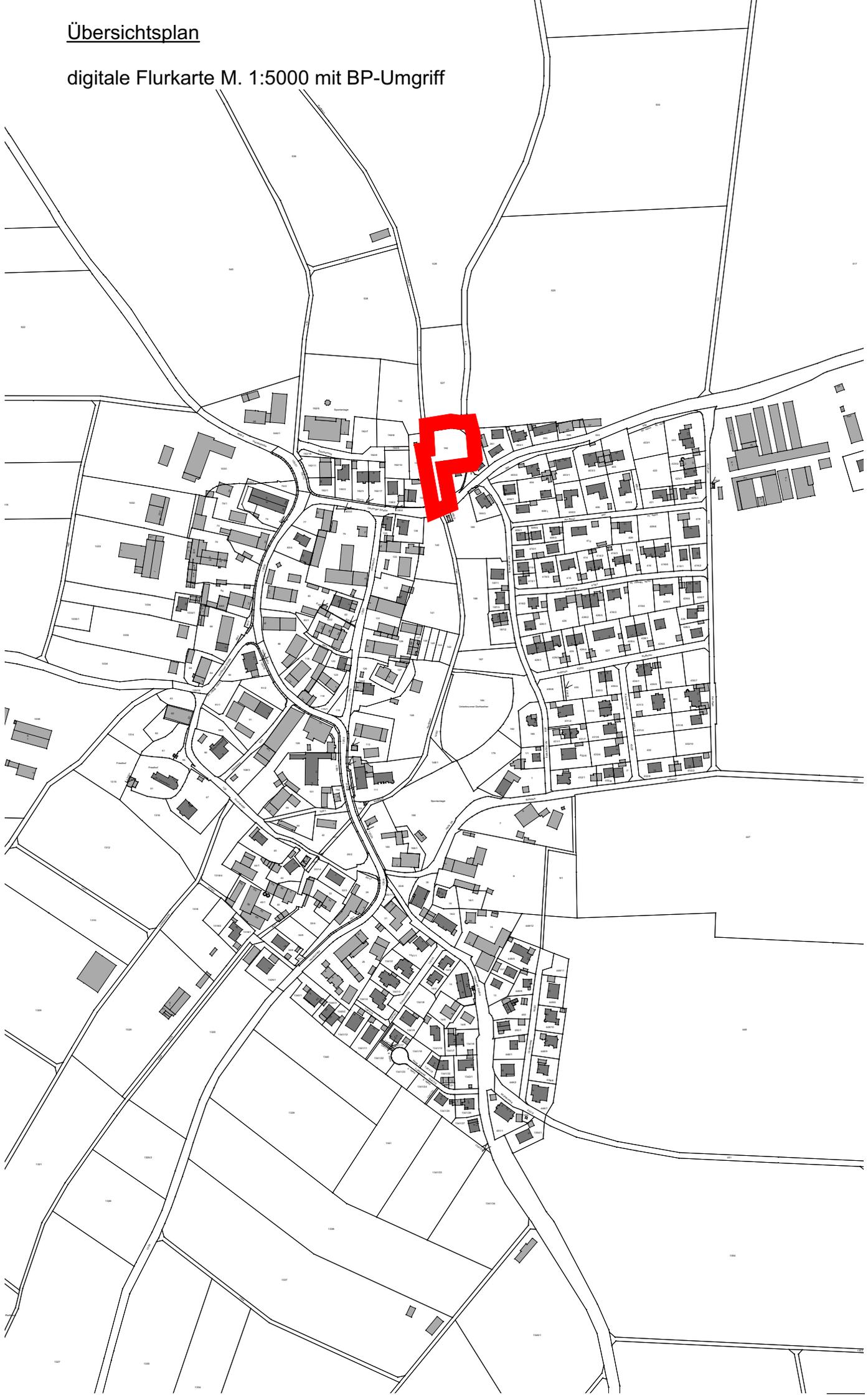
19.12.2017

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

Satzung

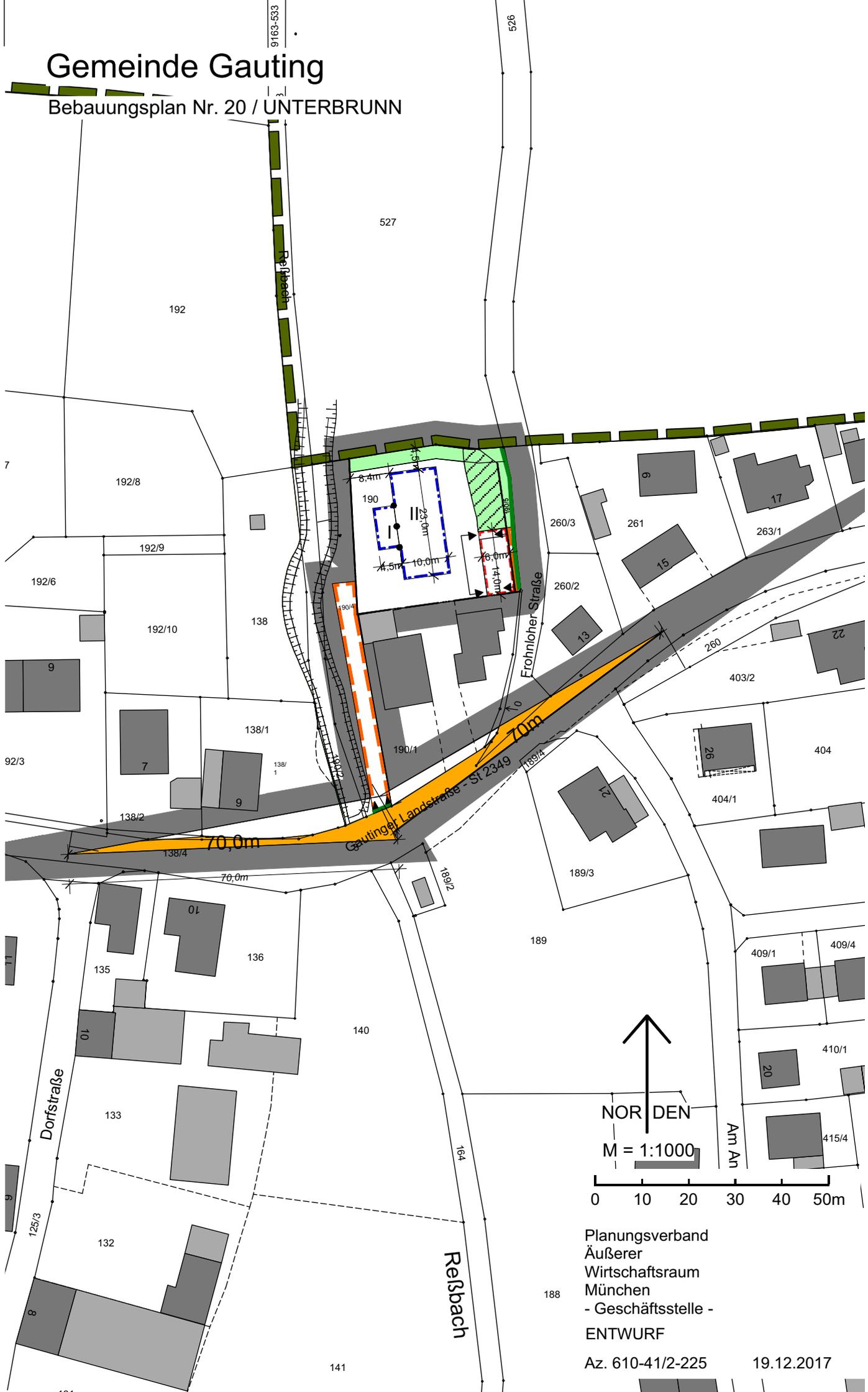
Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff

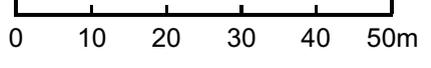


Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 20 / UNTERBRUNN



NOR DEN
M = 1:1000



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
ENTWURF

Az. 610-41/2-225 19.12.2017

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. 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 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 270 qm.
- 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.
- 3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf bei zwei Vollgeschossen maximal 6,00 m und bei einem Vollgeschoss max. 3,00 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis zum Abschluss der Attika.

4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird mit 584,85 ü.NN festgelegt.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

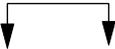
5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 II Anzahl der Vollgeschosse z.B. II
- 5.2 Bei zwei Vollgeschossen wird nur Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt. Bei einem Vollgeschoss wird Flachdach festgesetzt.
- 5.3 Es sind nur Dachgauben mit einer Breite von max. 2,00 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. In der Summe darf pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1  Fläche für Nebenanlagen

6.2 In der Fläche für Nebenanlagen sind **nur** Garagen, Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen zulässig.

6.3  Zufahrtsbereich zu Garagen bzw. Stellplätzen

6.4 Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraums und in der ausgewiesenen Fläche **für Nebenanlagen** zulässig.

6.5 Garagen, die **innerhalb der nach A 6.1 festgesetzten Fläche errichtet werden**, sind in den Hang zu integrieren, die offenen Stellplätze sind darüber anzuordnen und über die Frohloher Straße zu erschließen.

6.6 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.

6.7 Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist **ausschließlich entweder als begrünter Schotterrasen bzw. oder als Pflasterfläche** mit mind. 20% Fugenanteil **und begrünten Fugen** (Pflaster oder Rasensteine) auszubilden. **und vollflächig bzw. in den Fugen zu begrünen** Ein nicht begrünter wassergebundener Belag ist unzulässig.

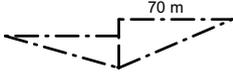
~~Die Flächen für Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen. Im direkten Einmündungsbereich zur Gautinger Landstraße ist jedoch auf einer Tiefe von 5 m ein bituminöser Belag anzulegen.~~

7. Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs incl. Böschung zu belastende Fläche.

7.4  Sichtdreieck 3m x 70m. Innerhalb dieser Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8. Grünordnung

8.1 Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Einzäunung entlang der Grundstücksgrenze, unzulässig. Die private Grünfläche ist zu begrünen und je 2 lfm ist ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen. Die Sträucher, die auch in Lücken und Trupps gesetzt werden dürfen um Ausblicke zu ermöglichen, sind als Wildstrauchhecke zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig.

8.2  Fläche, in der der Hang nicht abgegraben werden darf

8.3 Innerhalb des Baulands sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe/Tiefe von 0,60 m zulässig. Ausgenommen davon ist der Zufahrtsbereich, für den in der südöstlichen Ecke teilweise größerer Abgrabungen notwendig werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Geländeänderungen zulässig.

8.4 Es sind auf dem Baugrundstück insgesamt mind. vier standortgerechte, heimische Laubbäume, 2. Wuchsordnung zu pflanzen, wobei mind. zwei der Bäume in der nördlichen und einer in der östlichen privaten Grünfläche zu pflanzen ist. Zwei dieser Laubbäume können durch jeweils 2 Obstbäume ersetzt werden.

8.5 Für die zu pflanzenden Bäume gilt eine Mindestgröße von 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, für die Sträucher 2 x verpflanzt, Größe mind. 100 cm. Diese Anpflanzungen sind spätestens in der auf die **Bezugsfertigkeit Nutzungsaufnahme** des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

8.6 Flachdächer sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Terrasse genutzt werden, mindestens extensiv mit mind. 10 cm Substrataufbau zu begrünen.

9 Der Baubeginn darf erst nach Herstellung des bei Hochwasser abflusswirksamen Gerinnes auf gesamter Strecke der mit Bescheid vom 14.02.2017 (Az. 412/1) genehmigten Aufweitung des Reißbachs erfolgen.

10 Vermaßung



Maßzahl in Metern z.B. 4,50 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Flurstücknummer z.B. 190

3  Böschungsbereich geplanter Bachlauf Reißbach

4  geplanter Bachlauf Reißbach

5  bestehende Haupt-/Nebengebäude

6 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.~~

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Diese Einflüsse sind zu berücksichtigen.

Wenn beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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.

Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

- 7 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.
- 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 tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 10 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- 11 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 12 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.
- 13 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.
- 14 Auf Grund im Dorfgebiet vorhandenen Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sind Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen.
- 15 Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50dB(A) nicht überschreitet.
Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des oben genannten Schalleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. In diesem

Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ verwiesen.

16 Es ist mit Hochwasser des Reißbachs bis zu einer Höhe von 584,35 m ü.NN zu rechnen, weshalb Keller- und Lichtschächte zumindest bis zu einer Höhe von 584,85 m ü.NN wasserdicht ausgeführt werden sollten.

Entlang des Reißbachs ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

17 Die Fertigstellung des gemäß Festsetzung A 9 geforderten abflusswirksamen Gerinnes ist von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW gemäß Art. 65 BayWG) oder bei öffentlichen Bauherrn von einem Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes abzunehmen. Das Abnahmeprotokoll ist dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, in zweifacher Ausfertigung zuzusenden.

C Nachrichtliche Übernahme



Landschaftsschutzgebietsgrenze "Kreuzlinger Forst"

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 Nr. 20/Unterbrunn wurde vom Bauausschuss am 25.07.2017 gefasst und am 24.08.2017 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.07.2017 hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 02.10.2017 stattgefunden (§ 13 b in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 19.12.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 b in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20/Unterbrunn in der Fassung vom wurde 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)