Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 122 - 3/ GAUTING, für den nördlichen Bereich der Bergstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-226 Bearb.: Ang
Plandatum	25.07.2017 24.04.2018

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 seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 12 /GAUTING in der Fassung vom 21.04.1956.

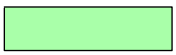
A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.2  private Grünfläche. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20.

3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um 10% überschritten werden.

3.4 Die traufseitige Wandhöhe darf bei zwei Vollgeschossen (II) max. 6,50 m und bei drei Vollgeschossen (III) max. 9,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände am Meßpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis zum Abschluss der Attika. Die firstseitige Wandhöhe von Pultdächern darf 7,80 m nicht überschreiten.

3.5 Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe

4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze. Die Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,5 m und einer Breite von maximal 5,00 m überschritten werden.

4.2 II Anzahl der Vollgeschosse z.B. II

4.3 Bei drei Vollgeschossen ist das oberste Geschoss als Terrassengeschoss auszubilden das an allen Gebäudeseiten jeweils mind. 2,00 m eingerückt und mit Flachdach von max. 5° Dachneigung ausgebildet sein muss.

4.4 Balkone und Terrassenbrüstungen die nicht aus geschlossenem Mauerwerk sondern aus leichten Konstruktionen mit Stahlstäben oder Plexiglas bestehen dürfen die max. zulässige Wandhöhe um max. 0,70 m überschreiten.

4.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm. ~~Das Geh-, Fahr- und~~

Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 122 - 3/GAUTING

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -

ENTWURF

Az. 610-41/2-226 24.04.2018

~~Leitungsrecht wird den Grundstücken zugeordnet.~~

4.6 Je vollendete ~~400~~ 500 qm Baugrundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig.

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

4.8 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 qm je Baugrundstück zulässig und dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen aber nur innerhalb des Baulands errichtet werden.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind Sattel- versetzte Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 16°-26° sowie Pultdächer mit max. 10° Dachneigung und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig.

5.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.3 Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1 Fläche für Nebenanlagen

GA/C Garage/Carport

S Schwimmbad

6.2 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb des Baulands, im Bauraum und in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.3 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

6.5 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.

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

7. Verkehrsflächen

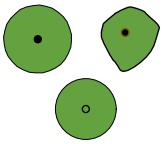
7.1

öffentliche Verkehrsfläche
Rad- und Fußweg

7.2
Straßenbegrenzungslinie

7.3
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche.

8 Grünordnung

8.1 
Bestehender Baum, zu erhalten

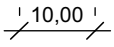
8.2 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, zu pflanzen
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt,
Stammumfang 18-20 cm

8.3 Je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand und zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.

8.4 Ausgefallene zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume sind entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung 8.2 zu ersetzen. Diese Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

8.5 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen. Abgrabungen zum Zweck der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig. Im Falle des Abrisses des bestehenden Klinikgebäudes auf Fl. Nr. 1396 ist die im Norden des Gebäudes bestehende Abgrabung ~~des abzureißenden Klinikgebäudes auf Flur Nr. 1396 sind~~ bis auf den angrenzenden natürlichen Geländeverlauf (576.70 ü.NN.) wieder aufzuschütten. Die zulässigen Wandhöhen dürfen sich durch Abgrabungen nicht vergrößern.

9 Vermaßung



Maßzahl in Metern z.B. 10,00 m

Hinweise

1
bestehende Grundstücksgrenze

2

Flurstücknummer z.B. 1396

3
vorhandene Haupt-/Nebengebäude

4
abzubrechendes Haupt-/Nebengebäude

5
zu rodender Baum

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.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (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.

7 Bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 (Juli 2014) und die RAS–LP 4 (1999) zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen 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.

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 Bei der Errichtung von Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

15 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.

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. 122/GAUTING wurde vom Bauausschuss 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 ……. hat in der Zeit vom ……. bis …… stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING in der Fassung vom ……. wurde vom Bauausschuss 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)