



KOORDINATENLISTE ZUR FESTSETZUNG DER BAUFENSTER

1.	4453659.06	5325967.99
2.	4453647.96	5325973.72
3.	4453632.85	5325944.48
4.	4453643.95	5325938.74
5.	4453629.37	5325937.74
6.	4453645.24	5325929.54
7.	4453666.88	5325874.70
8.	4453667.61	5325874.31
9.	4453678.62	5325868.39
10.	4453691.63	5325892.62
11.	4453680.62	5325898.54
12.	4453684.95	5325909.54
13.	4453673.37	5325904.84
14.	4453656.12	5325948.57
15.	4453667.75	5325963.16
16.	4453662.62	5325966.15

Sondergebiet SO
Zweckbestimmung
Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen

GRZ	0,8	GRZ*	1,0
GFZ	1,77	g	

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB umfasst die Flurstücke 571/3 und 1413/56 der Gemarkung Gauting, Teilflächen der Bahnhofstraße, der Ammerseestraße und der Erschließungsstraße für die P+R-Anlage, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im „Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, im Haus A ab dem 2. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büroutnutzungen (beispielsweise Reisebüro, Praxisräume für alle Berufe, Banken/Sparkassen, Versicherungsgesellschaft, Rechtsanwälte, Makler etc.),
- nicht störende Handwerksbetriebe (beispielsweise Friseur, Schuster, Bäcker, Änderungsschneiderei etc.),
- Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² (einschließlich Bäckerei/Backshop),
- Einzelhandelsbetrieb Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m²,
- zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² und maximal 50 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze,
- Garagen ausschließlich im Untergeschoss,
- die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen.

Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

3.2. Dachaufbauten
Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3.3. Maximale Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand (= Oberkante Attika).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zur Rafael-Katz-Straße zulässig sind.

Innerhalb der Tiefgarage (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder bis zu einer maximalen Fläche von 25 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

- a) Im Erdgeschoss können Vordächer die festgesetzten Baugrenzen zum Bahnhofplatz, zur Bahnhofstraße und zum Platz mit dem Kriegerdenkmal bis maximal 2,0 m überschreiten. Bei Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Vordächer muss die lichte Höhe mindestens 3,0 m betragen.
- b) Im 1. Obergeschoss können Vordächer des Hauses A die festgesetzte Baulinie zur Rafael-Katz-Straße bis maximal 2,0 m überschreiten. Bei Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Vordächer muss die lichte Höhe mindestens 3,0 m betragen.

- c) Die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Festlegungen überschreiten.
- d) Die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Hinweisschilder zur Stellplatzanlage, zur Tiefgarage für die Wohnnutzung und zum P+R-Parkhaus können die Baulinien und Baugrenzen zur Bahnhofstraße, zum Platz mit dem Kriegerdenkmal und zur Erschließungsstraße entsprechend den Festlegungen überschreiten.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche als Ausnahme festgesetzt, dass der Fassadenputz die Baulinien (ab dem 1. Obergeschoss) durch seine reliefartige Gestaltung (im Sinne einer plastischen Ausbildung der Putzoberfläche mit Erhebungen und Vertiefungen) maximal 0,05 m über- oder unterschreiten darf.

4.3. Nebenanlagen

Im „Sonstigen Sondergebiet“ ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

5. Verkehrslärm - immissionsschutzbezogene Festsetzung

5.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Im Plangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989, einschließlich Änderung A1 Juli 2016) befinden, bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschall-Dämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen im eingebauten funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der jeweils angegebenen Schallschutzklasse entsprechen (s. Anlage 6.1 und 6.2 des Schallgutachtens IBAS vom 11.07.2017 Bericht Nr. 17.9557-b01a). Eine Abweichung zur nächst niedrigeren Schallschutzklasse ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Fenster im eingebauten, funktionsfähigen Zustand den Anforderungen der nächst niedrigeren Schallschutzklasse entsprechen und in Kombination mit den Außenwänden und dem Dach das bewertete Gesamtschalldämmmaßes R_w von mindestens dem Wert der nächst niedrigeren Schallschutzklasse eingehalten werden kann. Die Bemessung des Gesamtschalldämmmaßes anhand des Rauminnenpegels ist nicht zulässig.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Büro- und ähnliche Räume erf. R _w , res des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _w , res des Außenbauteils in dB
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40
V	71 - 75	40	45

5.2. Fensterunabhängige Belüftung
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) vorzusehen oder bei geschlossenen Fenstern gleichwertige Maßnahmen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum im „Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ eingehalten werden kann.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die Grundstücksflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:
- Tiefgaragen (TG) sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen.

- Die Dachflächen der fünfgeschossigen Bauteile sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm einschließlich Filter- und Drainageschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind zulässige Dachaufbauten, Attiken (einschl. Wartungstreifen) und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

- Die Dachflächen im Bereich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen 587,0, 588,3 und 589,3 m ü. NN sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm einschließlich Filter- und Drainageschicht betragen. Dachterrassen und haustechnisch notwendige Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Hinweis: Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING liegt ein Freiflächengestaltungsplan vor.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Gebäudefassaden

Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses wie folgt zu gestalten:

Die Sockelfassaden im Erdgeschoss sollen mit hellen Klinkerriemchen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum verkleidet werden, die sich gegenüber den darüber liegenden Fassaden in ihrer Oberflächenstruktur, Materialität und Farbnuance dezent absetzen. Die Fugen sollen im gleichen Farbton der Klinkerriemchen ausgeführt werden. Die Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sollen als helle verputzte Oberflächen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum mit Elementen aus Holz, pulverbeschichtetem Metall und Glas erstellt werden.

Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.

Balkone und Loggien

Geländer und Brüstungen von Balkonen und Loggien sind in einer nicht transparenten Ausführung zu realisieren. Lichtdurchlässige, jedoch undurchsichtige Geländer oder Brüstungen sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit anderen entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sowie die Errichtung von Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Schaufensterbeschriftungen und -abklebungen, die 1/3 der Fensterfläche überschreiten, sind nicht zulässig.

Werbesäulen und -stelen sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zulässig, stehen jedoch unter Genehmigungsvorbehalt.

Zum Bahnhofplatz, zur Bahnhofstraße und zum Platz mit dem Kriegerdenkmal orientierte Werbeanlagen sind jeweils nur unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig, jedoch nur mit einer Schriftgröße (Höhe) von maximal 1,5 m und nur in Form von Einzelbuchstaben, die hinterleuchtet sein können. Dabei dürfen auf den Fassaden angebrachte Werbeanlagen maximal 0,25 m vor die Baufucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen.

Werbeanlagen zur Stellplatzanlage sind an den Eingangsbereichen der Einzelhandelsbetriebe jeweils unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen an der Nordwestfassade von Haus A unterhalb der Fensterbrüstungen des 2. Obergeschosses sind nur in Form von Einzelbuchstaben, die hinterleuchtet sein können, zulässig.

Einfriednungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriednungen der Gemeinde Gauting (Einfriednungssatzung) vom 12.7.2004.

C HINWEISE

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) vorbelastet. Bezüglich des Immissionsschutzes ist für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes anzunehmen.

Den Festsetzungen des B-Plans liegen die Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros IBAS vom 11.07.2017 Bericht Nr. 17.9557-b01a sowie das Verkehrsgutachten des Ing. Büros Obermeyer vom 19.06.2017 OPB Projekt Nr. 25139 zugrunde.

Rechtsgrundlagen

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Gemeinde Gauting, Bahnhofstraße 7, 82131 Gauting, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bodenschutz - Altlasten

Sämtliche Bodenaushubarbeiten bedürfen einer fachgutachterlichen Begleitung. Zur fachgerechten Einstufung der anfallenden Materialien sind zusätzliche chemische Untersuchungen erforderlich.

Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Freistaat Bayern (Denkmalschutzgesetz BayDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Das Bauvorhaben soll vor Nutzungsbeginn an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden.

Sichtfeld

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtflächen sollen 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 sollen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso sollen genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze dort nicht errichtet und Gegenstände nicht gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbaupflicht abzustimmen.



Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße wurde vom Gemeinderat am 18.07.2017 gefasst und am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING in der Fassung vom 07.11.2017 hat in der Zeit vom 04.08.2017 bis 13.09.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING in der Fassung vom 07.11.2017 hat in der Zeit vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING in der Fassung vom 07.11.2017 hat in der Zeit vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING in der Fassung vom 07.11.2017 hat in der Zeit vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING in der Fassung vom 07.11.2017 hat in der Zeit vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Zeichenerklärung

SO Sonstiges Sondergebiet

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GRZ* 1,0 Regelung siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1

GFZ 1,77 Geschossflächenzahl

V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 601,0 m ü. NN maximale Gebäudehöhe in Meter über NN

g geschlossene Bauweise

ab 1.OG Baulinie ab 1. OG

WZ Zwingende Wandhöhe in Meter über NN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentlicher Platz

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Park & Ride

Zufahrt Tiefgarage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung Tiefgarage/ Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Hinweise

Haus A Gebäudeteil

NN Normalnull

1 Koordinatenpunkt

Sichtdreieck

Entwurf und Bearbeitung:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Liner Straße 31 - 80930 Köln
Tel.: 0221/21111-4, Fax: 0221/1111-2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING

Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße

Maßstab 1: 500

0 10 20 30m

Stand: 10.07.2018

Bestand	vorhandene Gebäude	Durchfahrt	Zahl der Vollgeschosse	S.W	Dachform
Baum	Bahnleise	Bordstein	topografische Begrenzung	Flurstücksgrenze	Fluglinie
x 46,71 vorhandene Höhenlage über NN					