

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING  
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-  
Katz-Straße**

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 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 Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 6 Gauting (in Kraft getreten am 30.06.1953) und Nr. 130/GAUTING (in Kraft getreten am 02.06.2000).

## 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 Büronutzungen (*beispielsweise Reisebüro, Praxisräume für alle Berufe, Banken/Sparkassen, Versicherungsagentur, Rechtsanwälte, Makler etc.*),
- nicht störende Handwerksbetriebe (*beispielsweise Friseur, Schuster, Bäcker, Änderungsschneiderei etc.*)
- Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup> (einschließlich Bäckerei/Backshop),
- Einzelhandelsbetrieb Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup>,
- zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m<sup>2</sup> und maximal 50 m<sup>2</sup>,
- 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 Festsetzungen

#### 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 Luftschalldämmung 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 Außenlärm-Pegel in dB(A)	Büroräume und ähnliches 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 (Bay-BO) 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 einer 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 Bauflicht 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.

### **Einfriedungen**

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

## **C HINWEISE**

### **Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen (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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.