Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 178 / Gauting für die Grundstücke Flur Nrn. 844/3, 844/8, 844/11, 844/12T und 845 westlich des Zacherlwegs

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Gau 2-217 Bearbeiter: Ang

Plandatum

24.07.2018

Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 46/Gauting in der Fassung vom 10.07.1964 sowie den Bebauungsplan Nr. 52/Gauting in der Fassung vom 21.12.1967

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 350 höchstzulässige Grundfläche z.B. 350 qm.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie durch Anlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GesamtGRZ von 0,8 überschritten werden.

3.3 WH 6,50 höchstzulässige traufseitige Wandhöhe z.B. 6,50 m

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Ausgenommen davon ist das Grundstück auf Flur Nr. 844/8.

5 Bauliche Gestaltung

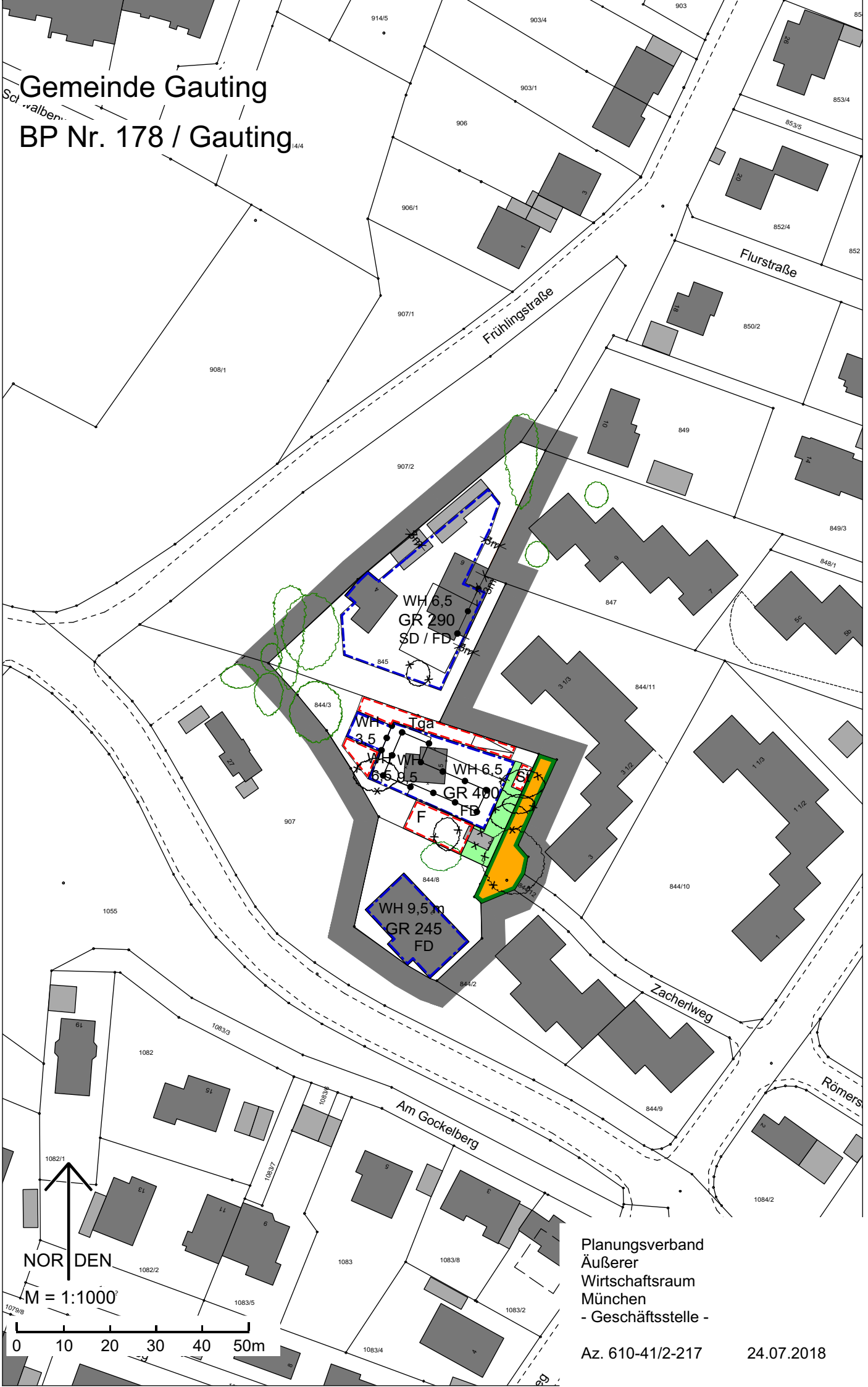
5.1 FD nur Flachdächer bis max. 5° Dachneigung

5.2 SD nur Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30°. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gemeinde Gauting

BP Nr. 178 / Gauting



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/2-217 24.07.2018

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 F

Aufstellfläche Feuerwehr. Der Bereich der Aufstell-/Bewegungsfläche ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen freizuhalten und so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend DIN14090 in der jeweils gültigen Fassung mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

7 Garagen/Carports, Stellplätze, Tiefgarage und Zufahrten sowie Nebenanlagen

7.1 Tga

Fläche für Tiefgarage

7.2 Tiefgaragenrampe

7.3 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

7.4 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur auf Flur Nr. 845 innerhalb der Baugrenzen zu erstellen. Ausnahmsweise können gem. § 23 Abs.5 BauNVO auch Grenzgaragen zulässig sein.

7.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich, der nicht eingezäunt werden darf, ist von jeglicher Bebauung auch von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. In diesem Bereich sind nach DIN 14090 in der jeweils gültigen Fassung nur weitfugig verlegte Pflaster, Rasengittersteine oder Pflasterrasendecken zulässig die für das Befahren durch die Feuerwehr geeignet sind.

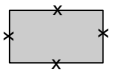
8.2 Bestehender, zu erhaltender Baum

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

8.4 Ausgefallene zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume sind 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 vom natürlichen Gelände aus, sind nicht zugelassen. Abgrabungen zum Zweck der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig. Die zulässigen Wandhöhen dürfen sich durch Abgrabungen nicht vergrößern.

B Hinweise

1		bestehende Grundstücksgrenze
2	844/8	Flurstücksnummer, z. B. 844/8
3		bestehende Bebauung
4		abzubrechendes Nebengebäude
5		geplante Bebauung
6		zu fällender Baum

7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

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 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.

8 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.

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.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

12 Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

13 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.

14 Der bauliche Brandschutz ist im Bauantrag nachzuweisen.

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)