Gemeinde

Gauting

Bebauungsplan

Nr. 137-2 / GAUTING
für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße

umfassend die Grundstücke
Flur Nr. 316, 316/2 bis /4, 317, 317/2 bis /5, 1202, 1241/2, 1242, 1242/1 bis /3, 1238/2 und Teilfläche aus 342/1, 1170, 1170/4, 1240, 1264, 1264/2 bis /3
Gemarkung Gauting

Planfertiger

DFH-Planung
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Grillparzerstr. 47, 81675 München
Tel.: 089 / 82 95 88 70, mail@dfh-planung.de

Monika Treiber
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Erich-Holthaus-Str. 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel.: 08152 / 3153, info@landschaftsarchitektur-treiber.de

gefertigt am 15.05.2018
geändert am 21.08.2018

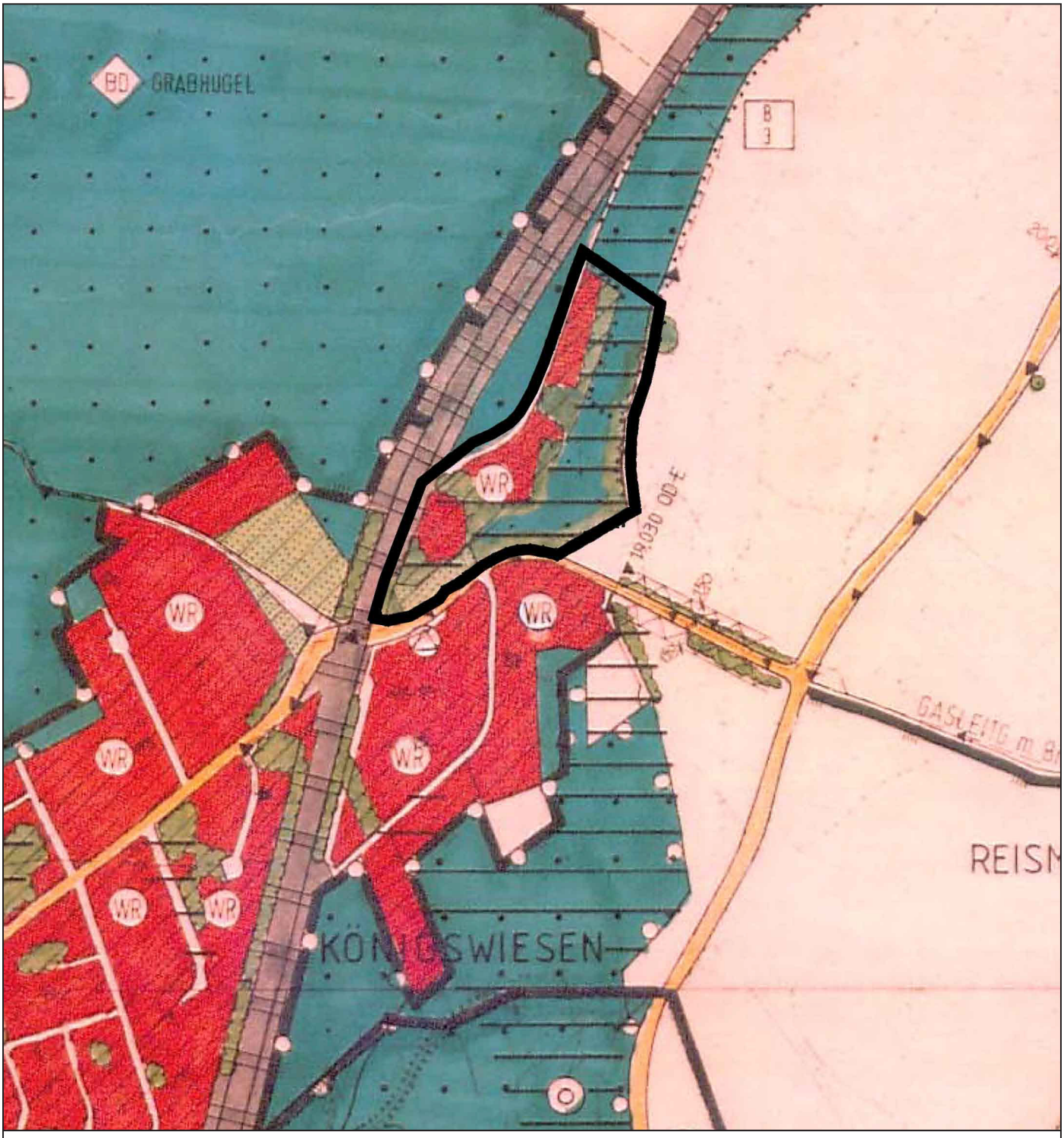
Die Gemeinde Gauting

erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 G v. 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 G v. 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Innenbereichssatzung vom 02.11.1977 (bekanntgemacht am 04.07.1978)

GEMEINDE GAUTING Bebauungsplan Nr. 137-2 / GAUTING „Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße“



GEMEINDE GAUTING

Bebauungsplan Nr. 137-2 / GAUTING
„Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße“

Übersicht M = 1 : 5000

NORDEN

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit (WR) gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Aus den in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.

b) Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) GR 140 höchstzulässige Grundfläche; z.B. 140 m^2

Die jeweils festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen und Vordächern insgesamt bis zu 15% und durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt bis zu 50%; maximal also bis zu 65% überschritten werden.

b) Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

c) Im gesamten Baugebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberkante am höchsten Punkt des Geländeanschnitts bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachoberkante traufseitig.

d) Es sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

b) Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

c) Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

d) Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

a) Hauptgebäude sind giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie auszurichten.

b) Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 20˚ bis 28˚ zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6˚ bis 15˚ zulässig.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdach auszubilden.

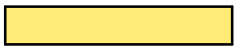
Quer- und Zwerchgiebel sowie Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur Verputz und/oder Holzverschalung zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig. Hangseitig sind gedeckte Töne zu verwenden.

d) Balkone sind als Holz- oder Stahlkonstruktion auszubilden, Farbgebung wie Fassade. Balkone und Erker sind außerhalb des Bauraums nur zulässig, soweit sie untergeordnet i. S. der BayBO sind und keinen Geländekontakt erzeugen.

e) Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Mittel nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Außerhalb des Bauraums sind jegliche Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a)  Öffentliche Straßenverkehrsflächen

b) Straßenbegrenzungslinie

c) Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfläche dürfen außer Zäune 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 0,8 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig 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. ~~Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfläche sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.~~

7. Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen

a) Fläche für offene Stellplätze ohne Überdachung und sonstige bauliche Einhausungen

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Bauraums zulässig. Stellplätze sind hier ebenfalls zulässig.

b) Es sind 1 Stellplatz pro Wohnung bis 50 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze bis 120 m² Wohnfläche nachzuweisen. Bei über 120 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht real geteilter Haushälfte sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Ungerade Stellplatzzahlen sind aufzurunden. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148).

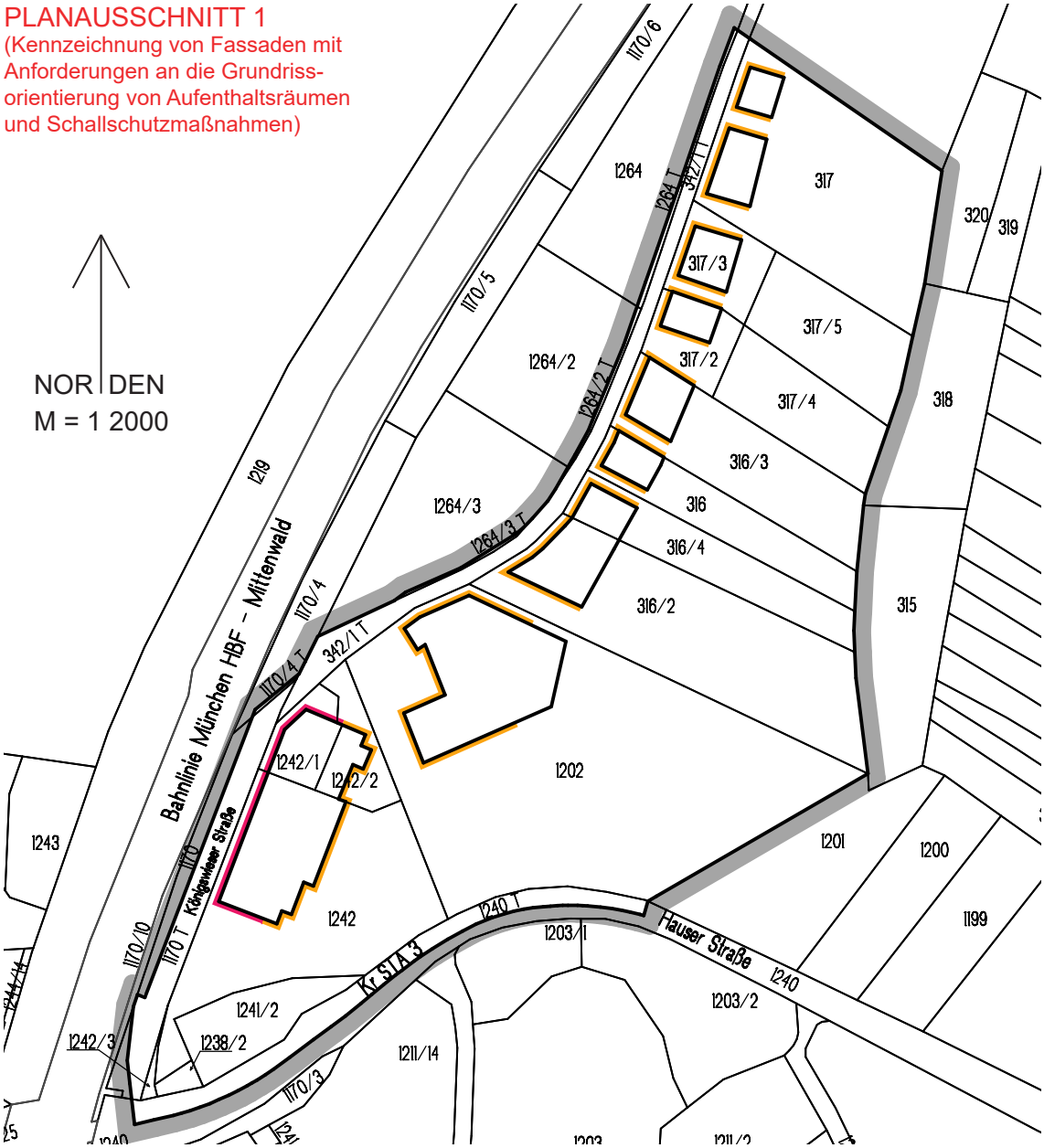
c) Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d) Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belagsmaterial

(z. B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen. Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

8. Immissionsschutz

a) PLANAUSSCHNITT 1
(Kennzeichnung von Fassaden mit Anforderungen an die Grundriss-orientierung von Aufenthaltsräumen und Schallschutzmaßnahmen)



An den im Planausschnitt 1 markierten Baugrenzen/Fassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Nov. 1989, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

- $R'_{w,res} \geq 45$ dB (Lärmpegelbereich V)
- $R'_{w,res} \geq 40$ dB (Lärmpegelbereich IV)

an allen anderen nicht farbig markierten Baugrenzen/Fassaden ist ein Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB einzuhalten

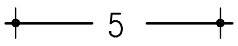
b) Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den genannten farbig markierten Baugrenzen/Fassaden orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

~~Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Schlaf- und Kinderzimmer der zur Bahnli-~~

~~nie am nächsten gelegenen Wohngebäude auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich und haben die Zimmer nur Fenster in Richtung Bahnlinie, ist mindestens ein Fenster pro Schlaf- und Kinderzimmer mit einer geschlossenen Verglasung zu umbauen. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der bahnzugewandten Seite haben, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Auftenhaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden.~~
~~Im bahnnahem Bereich (bis zu einer Entfernung von 80 m zu den Gleisen) sind notwendige Fenster von Kinder- und Schlafräumen auf den der Bahn zugewandten Seiten, die nicht mit einer Wintergartenkonstruktion umbaut werden, entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Nov. 1989 als Schallschutzfenster auszuführen.~~

c) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind, abhängig von der Entfernung zur Bahnlinie folgende bauliche Maßnahmen zu teffen:
Bis zu einem Abstand von 35 m zur Bahnlinie sind die Gebäude/Gebäudeteile elastisch zu lagen. Zur Vermeidung von Eigenfrequenzen und Resonanzüberhöhungen sind die Decken bzw. Estriche in einer der folgenden Varianten zu realisieren:
- durch hochabgestimmte schwimmende Estriche
- mittels hochabgestimmter Trockenestriche
- durch Verbundestriche

9. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

10. Grünordnung

a) Fläche von Gebäuden aller Art und Hecken freizuhalten

b) private Grünfläche

Fläche mit zu erhaltendem und zu pflegendem Baumbestand

c) zu erhaltender Baum (mit tatsächlichem Kronendurchmesser)

d) Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenflächen angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischen Pflanzmaterials zu bepflanzen.

e) Außerhalb der unter Festsetzung A.10.b) gekennzeichneten Fläche ist je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche ein Baum der angegebenen Artenliste zu pflanzen, vorhandene Bäume sind darauf anzurechnen.
Pflanzgröße Sol. Hochstamm 3xv. DB, Stammumfang 20-25 cm, bei Obstbäumen Stammumfang 16-18 cm.

Acher platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume

Bei Hecken sind Nadelgehölze ausgeschlossen.

f) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit Gehölzen bestandenen Hangflächen sind zu erhalten, zu pflegen und in unzugänglichen Teilen der Sukzession zu überlassen. Die Einzelstammentnahme im Sinne einer plenterartigen Nutzung ist erlaubt, soweit das Kronen- und Wurzelgefüge nicht soweit verändert wird, dass die Erhaltung des Baumbestands und der eingegrünte und vom Würmtal uneinsehbare Ortsrand gefährdet sind. Bei Naturverjüngung ist eine Mahd der Hangflächen zu unterlassen. Beim Ausbleiben natürlicher Verjüngung sind standortgerechte Baumarten im Verband 3x3 m als Schutzpflanzungen einzubringen und dauerhaft zu sichern.
Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% nicht überschreiten.
Bäume und Sträucher 2xv, Forstware, Höhe 100-150 cm

Abies alba - Weiß-Tanne
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

g) Einfriedungen sind als senkrechte Lattenzäune ohne Sockel in einer Höhe bis 1,3 m entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 1,5 m zulässig.

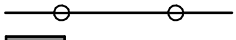
B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

kartiertes Biotop (Bay. Biotopkartierung Objekt-Nr. 7934-0003)
Erhalt und Pflege nach der Biotopbeschreibung

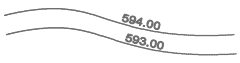
C. HINWEISE

1. Grundstücke, Gebäude, Geländehöhen

342/1 T — Flurnummer; z.B. Teilfläche aus Flur-Nummer 342/1

 bestehende Grundstücksgrenze

bestehendes Hauptgebäude / Nebengebäude



Höhenschichtlinien (1m) mit Höhenangabe in m über NN;
z.B. 593 m ü. NN zu 594 m ü. NN

2. Grünordnung

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Juli 2014) sowie der RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ (1999) einzuhalten.

Bei Baumfällungen ist der Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Beim Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfläche sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218116 / 2 vom 14.09.2018 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu beachten.

Die festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109, Nov. 1989 sind im Rahmen des Bauvollzugs unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den angrenzenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen können.

Bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen, die in einem Abstand von ca. 35-60 m zur Bahnlinie liegen, ist darauf zu achten, dass Decken bzw. Estriche nicht als schwimmende Estriche ausgeführt werden.

Die Prognose gilt für Gebäude üblicher Bauweise, d.h. Massivbauweise mit Unterkellerung und somit entsprechend hoher Gebäudeimpedanz (s. Aktennotiz zur Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung vom 03.04.2002 vom Ing.-Büro imb).

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind entsprechend den „Hinweisen zur baulichen Ausführung“ Ziffer 7.3 der erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 333.05.1 vom 07.10.1998, siehe Bebauungsplan Nr. 135/Gauting, sowie der Aktennotiz N 333341.doc vom 03.04.2002, beides ausgearbeitet vom Ing.-Büro imb; Herr Müller-Boruttau), vorzunehmen.

Die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 333.05.1 vom 07.10.1998 durch das Ing.-Büro imb; Herr Müller-Boruttau) für das Bebauungsplanverfahren Nr. 135/Gauting für den Bereich beidseits der Mühlstraße in Königswiesen sowie die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung in Königswiesen (Aktennotiz N 333341.doc vom 03.04.2002 von Dipl.-Ing. Florian von Scheurl (eben-

falls vom Ing.-Büro imb) für den vorliegenden Bebauungsplan werden Bestandteile dieses Bebauungsplans und sind Anlage zu der Begründung.

Mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zu führen, dass nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ durch den von außen eindringenden Verkehrslärm innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB (A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in o.g. Hinweis aufgeführten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes 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.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen sind zu dulden.

4. Wasserwirtschaft

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanalge vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

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

Gegen gegebenenfalls auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Bei nicht ausreichend sickerfähigem Baugrund sind Versitzgruben anzulegen. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Die Eindringtiefe von Sickerschächten soll 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

Nach der Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung darf Niederschlags- und Drainagewasser nicht eingeleitet werden.

Zum Schutz der in diesem Bereich bereits vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch in Bezug auf alle privaten Entsorgungsleitungen zu achten.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die zugehörigen techn. Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser wasserrechtlich genehmigungsfrei.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

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.

Bauvorhaben sind gegen wild abfließendes Wasser zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

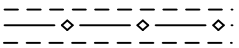
Aufgrund der örtlichen Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Der Wasserdruck in diesem Bereich schwankt zwischen 2,6 und 3,0 bar. Dieser Druck ist für eine Bebauung mit Gebäuden EG und 1. OG ausreichend.

Bei jedem Baugesuch ist ein Sickertest erforderlich.

5. Erdgasversorgungsleitung

~~Die auf der Nordseite der Hauser Straße bzw. im Einmündungsbereich der Königswieser Straße in die Hauser Straße vorhandene Erdgasversorgungsleitung DN 150 endet ca. 5 m nach der in nördlicher Richtung abzweigenden Versorgungsleitung.~~



Gashochdruckleitung Egmating – Kissing (EK26/2600) mit Leitungsschutzstreifen

Durch bauliche Maßnahmen darf sich die vorhandene Überdeckung der Erdgasleitungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen im Bereich der Erdgasversorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Arbeitsgruppe Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Vor Abbruch von Gebäuden müssen bestehende Erdgasanschlussleitungen stillgelegt werden. Die Anträge für die Stilllegungen sind im Geschäftsbereich Infrastrukturbetrieb, Hausanschlüsse zu stellen.

6. Denkmalschutz

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

7. Altlasten

   Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen.

8. Auflagen der Deutschen Bahn AG bzw. des Eisenbahn-Bundesamtes

   Bei Vorhaben im Bereich der Bahnanlagen wie Beleuchtung, Entwässerung, Arbeiten innerhalb des Druckbereichs und in der Nähe der Oberleitungen, Bepflanzungen, Bauarbeiten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen sind die allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn einzuhalten.

9. Bauvollzug

   Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

   Baugruben für Gebäude und Gebäudeteile, die weniger als 3 m Abstand von der unter Festsetzung A.10.b) und A.10.f) gekennzeichneten Fläche haben, sind durch geeignete Baugrubensicherungen und Bauzäune zu schützen.

10. Sonstiges

    Die genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gauting, den .....

.....
(Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin)

München, den .....

.....
(Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137-2 / GAUTING beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.

3. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den .....

.....

(Siegel) (Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 BauGB).

Gauting, den .....

.....

(Siegel) (Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin)