

Gemeinde Gauting
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/ Buchendorf für einen Teilbereich
nördlich des Gautinger Wegs (Flurnummern 1, 2, 3, 206/14 und Teilfläche der
Flurnr. 174)

Fassung vom 08.11.2018

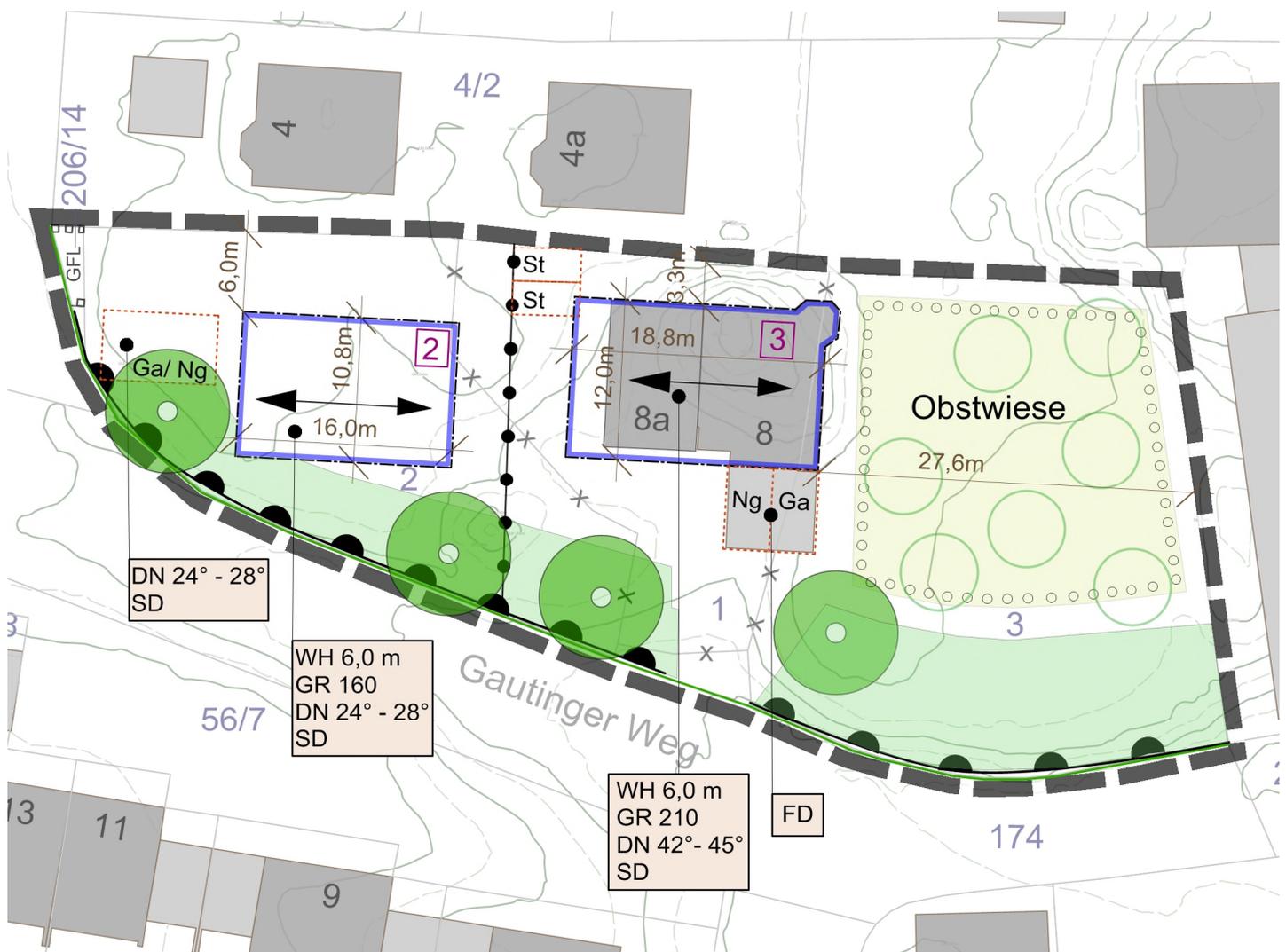
mit Markierung der Änderungen (rot markiert: geändert oder ergänzt, durchgestrichen: entfällt künftig)

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 2 bis 4 b sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als

Satzung.

A. PLANTEIL M 1:500



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. **GR 160** zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen inklusive Balkone, hier z.B. 160 m².
- 1.2. Die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen darf mit Flächen von direkt am Wohngebäude liegenden Terrassen, Kellerabgängen und Hauseingängen um 25 % überschritten werden.
- 1.3. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GR von 455 m² im westlichen Bereich (gem. Punkt 1.4.) und 450 m² im östlichen Bereich (gem. Punkt 1.4.), einschließlich der Grundfläche der nach Festsetzung B. 1.1 und B. 1.2 anzurechnenden Flächen, überschritten werden.
- 1.4.  Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Grundfläche)

2. Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (Abstand Oberkante natürliches Gelände an der Außenwand bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante) beträgt 6,0 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

4. Bauweise

- 4.1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6. Zahl der Wohnungen

3 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. 3

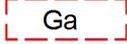
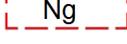
7. Verkehrsflächen

- 7.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 7.3.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

8. Dachformen und -aufbauten

- 8.1. SD Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 8.2. FD Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 8.3.  Hauptfirstrichtung
- 8.4. DN 24° - 28° maximal zulässige Dachneigung, hier z.B. 24° bis 28°.
- 8.5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig, sofern es sich nicht um Anlagen nach Ziffer 10.1. handelt.

9. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 9.1.  Fläche für Garagen
- 9.2.  Fläche für Stellplätze
- 9.3.  Fläche für Nebengebäude
- 9.4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen **sowie in den Bauräumen** zulässig. Abweichend hiervon ist innerhalb der Obstwiese (B 11.5.) ein Nebengebäude für Gartengeräte mit einer Grundfläche von max. 16 qm zulässig.
- ~~9.5. Die Garagen für die Nutzung im westlichen Bauraum sind in das Gebäude zu integrieren.~~
- 9.6. Es sind ein 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 und nicht real geteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.

10. Gestaltung der Gebäude

- 10.1. Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot und braun und Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche zulässig.
- 10.2. Es sind nur hell verputzte Fassaden und verschalte Holzfassaden zulässig.
- 10.3. Balkone sind in der Ebene des Dachgeschosses nicht zulässig.
- 10.4. Nebengebäude und Garagen sind mit einer Holzschalung zu versehen.

11. Grünordnung

- 11.1. Befestigte Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

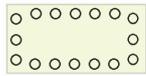
- 11.2.  zu pflanzende Bäume 2.Wuchsordnung (heimischer Laubbaum) mit einem Stammumfang von 16/18, Hochstamm mit Ballen 3 x verpflanzt.

- 11.3. Wiederanpflanzungspflicht
Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen der 2. Ordnung in einer Pflanzqualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang ersetzt werden.

11.4. Nadelgehölze und Hecken

Das Pflanzen von Koniferen, wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und Fichten, ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

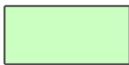
11.5. Fläche mit Pflanzbindungen - Obstwiese



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Auf dieser Fläche ist eine extensiv genutzte Wiese mit Gehölzen und Obstbäumen anzulegen und zu entwickeln. Je angefangener 150 m² ist mindestens ein Obsthochstamm in der Pflanzgröße Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume entsprechender Qualität können angerechnet werden.

11.6. Fläche Vorgarten



In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Bereiche sind zu begrünen.

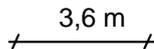
12. Geländeveränderungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe/ Tiefe von 0,3 m sind zulässig. Die bestehende Zufahrt zur östlichen Garage ist hiervon ausgenommen.

13. Sonstige Festsetzungen

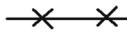


räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Maßangabe in Metern, z.B. 3,6 m

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 bestehende Flurnummer, hier z.B. 1
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer
-  abzubrechendes Gebäude
-  vorgeschlagene Baumpflanzung Obstgarten
-  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
3. 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.
4. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen 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 max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
5. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
6. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
7. 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.

8. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
9. Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
10. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG bedürfen.
12. Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
14. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) beizufügen, der Bestandteil der Baugenehmigung ist.
15. Die DIN 18920 und der RAS-LP-4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
16. Aufgrund im Dorfgebiet vorhandener bäuerlicher Betriebe sind Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen.

Gauting , den.....

.....
 Dr. Brigitte Kössinger
 1. Bürgermeisterin

.....
 Manuela Skorka
 Planverfasserin

E. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 19.07.2012 gefasst und am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am 18.12.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.12.2012 hat in der Zeit vom 19.02.2013 bis 20.03.2013 stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.06.2013 hat in der Zeit vom 19.07.2013 bis 05.08.2013 stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.11.2013 hat in der Zeit vom 06.12.2013 bis 20.12.2013 stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2014 wurde vom Bauausschuss am 04.02.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ergänzendes Verfahren??

Gauting, den

(Siegel)

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, 1. 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 04.02.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin)