

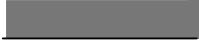
Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	Gau 2-216	Bearbeiter: Ang
Plandatum	21.08.2018 25.07.2017	

Satzung

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

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

2.2  private Grünfläche

2.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 550 höchstzulässige Grundfläche z.B. 550 qm

3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6, bezogen auf das Bauland (1530 qm) überschritten werden. ~~Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Baulands errichtet werden.~~

3.3 WH 586,00 maximal zulässige Wandhöhe ü.NN z.B. 586,00 m ü.NN. Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika.

3.4 577,00ü.NN Oberkante Erdgeschossrohfußboden über NN z.B. 577,00ü.NN

4 Bauweise, ~~Grundstücksgröße~~, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

~~4.2 577,00ü.NN Oberkante Erdgeschossrohfußboden über NN z.B. 577,00ü.NN~~

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.

Gemeinde Gauting

BP Nr. 46-6 / Gauting

Höhenweg

D-1-7934-0006

70 m

1055

1083/3

1082

1082/1

1081/1

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/2-216

21.08.2018

NORDEN

M = 1:500

0 10 20 30 40 50m

577,00 ü.NN.
WH 586,00

577,00 ü.NN.
WH 580,00

580,00
WH 580,00

1083/7

9

71

13

21

19

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

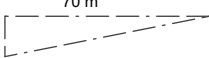
- 6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Parkdeck/Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Baulands ~~ten~~ unterzubringen.
- 6.2 Das Parkdeck/Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Humus zu bedecken.
- 6.3 Die Einfahrtsseite zum Parkdeck/Tiefgarage muss einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 6.4 Es sind 1 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, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.
- 6.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 6.6  Zufahrtsbereich Parkdeck/Tiefgarage
- 6.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Baulands errichtet werden.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 7.3  Fläche für Leitungsrecht

- 7.4  Sichtdreieck 5m x 70m. Innerhalb dieser Sichtflächen dürfen 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 dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig 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.

8 Grünordnung

- 8.1 In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

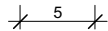


- 8.2  zu erhaltende Bäume
- 8.3  zu fällende Bäume

9 Immissionsschutz

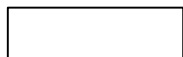
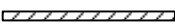
Die Grundrisse der Wohnungen in den geplanten Wohngebäuden entlang der Buchendorfer Straße sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Buchendorfer Straße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten orientiert wird. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der straßenzugewandten Seite haben, ist mindestens ein Fenster pro o.g. Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 von 11/1989 zugrunde zu legen.

10 Vermaßung



Maßzahl in Metern z.B. 5,00 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 970 Flurstücknummer z.B. 970
- 3  Gebäudeschema
- 4  abzubrechendes Haupt-/Nebengebäude
- 5  Böschungskante
- 6  Stützmauer
- 7  zu fällende Bäume

- 8 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 **wild abfließendes Hang- und Schichtwasser** ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. **Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.**

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. **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.**

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 grundwasser**gefährdenden** 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

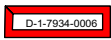
Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

- 9 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.
- 10 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 11 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.

- 12 ~~Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tagekommen 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.
- 13 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 14 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.
- 15 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung von organischen Abfällen sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 16 Zur Umgehung von artenschutzrechtlichen Konflikten (vergl. allgemeine und besondere Artenschutzbestimmungen § 39 ff. BNatSchG) wird die Beseitigung von Gehölzstrukturen zur Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28.02 empfohlen.
- 17 Bei der Errichtung von Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.
- 18 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Zur genauen Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen wird daher dringend die Anfertigung eines schalltechnischen Verträglichkeitsgutachtens empfohlen.

C Nachrichtliche Übernahme

- 1  Bodendenkmal z.B. Nr. D-1-7934-0006

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 46-6/Gauting wurde vom Bauausschuss am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 46-6/Gauting in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin