

Präambel
 Die Gemeinde Gauting erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes v. 13.12.2016 als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke 1328T, 1331/5T und 1330/2T Gemarkung Gauting.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- Baugrenze
- GR 0,4 WH 9 SD 15-20° Nutzungsschablone: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Wandhöhe (WH) = 9 m Satteldach (SD) mit 15-20° Dachneigung
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr frei
- Baum, zwingend zu pflanzen. Der Standort kann von der Pflandarstellung um bis zu 5 m abweichen.
- Private Grundstücksfläche mit Begrüpfungsvorschrift (Waldmantel) und Nutzungsbeschränkung
- Private Grundstücksfläche mit Begrüpfungsvorschrift (innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung) und Nutzungsbeschränkung
- Lagerfläche, mit Ausnahme von Zäunen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenbezugspunkt für Wand- und Firsthöhe, in m ü. NN, z.B. 584,40
- Bemaßung, z. B. 8,0 m
- Wald
- CEF-Maßnahme: Quartiere für Zauneidechsen

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 1331/5 Flurstück mit Flurnummer, z.B. 1331/5
- Mögliche Gebäudeanordnung
- Standortvorschlag für zu pflanzenden Baum
- Wald (außerhalb des Umgriffs)
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße, für die dargestellte Bebauung reduziert
- Ein- und Ausfahrt
- Baumkrone mit Stammfußpunkt auf dem Nachbargrundstück
- unbefestigter Weg im Bestand
- WSG Wasserschutzgebiet (vgl. D.3.3)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze Landschaftsschutzgebiet geplant

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Gebiet westlich und südlich der Erschließungsstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - Das Gebiet zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzungen werden auf 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung mit Ausnahme von Betriebswohnungen ausschließlich im östlichen Bauraum zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich vom gem. A.17 festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.
- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
 - Westlich der Erschließungsstraße sind die Häuser giebelständig mit einem Längen-Breitenverhältnis von 1,5:1 zu errichten.

- Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.
- Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Der Waldmantel im Westen sowie die private Grundstücksfläche mit Begrüpfungsvorschrift im Süden muss zur Gewerbefläche hin abgezäunt werden (Höhe max. 1,8 m). Eine weitere Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig.
- Für die Fassade der beiden südlichen Hauptgebäude (an der Ammerseestraße) sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas.
- Für die Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen mit dem Nachweis einer Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen. Bauvorhaben im Freistellungsverfahren sind somit ausgeschlossen.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von max. 4 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen.
 - Nebengebäude müssen mit Flachdach errichtet und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv begrünt werden.
 - Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grundstücksflächen gemäß A. 13 und A.14.
 - Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasser- durchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fuganteil > 10 %).
- Grünordnung
 - Je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche gem. A.13 bzw. A.14, ist ein Baum gem. Festsetzung C.5.5 zu pflanzen. Dabei ist je 10 Stellplätzen ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12, kann dabei angerechnet werden.
 - In der privaten Grundstücksfläche mit Begrüpfungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind bauliche Anlagen unzulässig. Zäune dürfen nur am zur überbaubaren Fläche orientierten Rand errichtet werden. Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:
 - Waldmantel (gem. A. 13): Auf dieser Fläche ist je vollendete 8 m² ein Strauch gem. C.5.5 zu pflanzen. Zum Gewerbegebiet hin ist ein 3 bis 8 m tiefer Krautsaum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum je 15 lfm ein Obstbau in Hochstammqualität zu pflanzen.
 - Innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung (gem. A. 14): Auf dieser Fläche sind je angefangene 15 lfm ein Baum sowie 2 Sträucher gem. Ziff. C.5.5 zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12 kann dabei angerechnet werden. Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe > 80 cm müssen entlang des südlichen Geltungsbereichs einen Mindestabstand von 4 m zum Fahrbahnrand der St 2349 einhalten, westlich der Reservefläche müssen Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten.
 - Für alle Gehölzpflanzung gemäß Festsetzungen gilt: Baumpflanzungen sind als heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, STU 20-25 cm Sträucher als heimische, standortgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.
 - Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
 - Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG (i. d. F. v. 19.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017) sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis jeweils maximal 50 cm Höhe zulässig.
 - Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig (vgl. saP).
 - Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP).
 - Es sind zwei Quartiere für Zauneidechsen bestehend aus je einem Sandhaufen, einem Steinhaufen sowie einem Totholzhaufen mit jeweils 5 m² anzulegen (Lage gem. A20, genaue Ausführung vgl. saP).
- Immissionsschutz
 - Im MI sind schützenswerte Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109-1:2016-7 vom GE abgewandt zu orientieren.
 - Südlich der Planstraße dürfen Fenster von Schlafräumen nicht ausschließlich nach Süden, zur St 2349, hin orientiert werden.
 - Für alle Bauvorhaben ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dem der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen zu erbringen ist.
- HINWEISE DURCH TEXT
 - Freiflächengestaltung
 - Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begründende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
 - Umwelt- und Naturschutz
 - Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
 - Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

- Wasserrwirtschaft
 - Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.
 - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- anlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Das Planungsgebiet liegt am Rand innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „KreuzlingerForst“ (Gebiets-Nr.: 2210793400134, Zone III B). Für alle Maßnahmen muss demnach die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) beachtet werden, insbesondere dass die Errichtung und Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur gestattet ist, sofern die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden und die Durchführung von Bohrungen nur bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen gestattet ist (vgl. Kap. 7.2 der Begründung).
 - Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten
- Denkmalschutz
 - Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg.
 - Ausgleich
 - Der Ausgleichsbedarf wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1328, Gemarkung Gauting des gemeindlichen Ökotoxos nachgewiesen (vgl. Begründung).
- Immissionsschutz
 - Aufgrund der Verkehrslärmpegel der St 2349 sowie der Gewerbegeräusche sind für schutzbedürftige Nutzungen (Büros und Betriebswohnungen) innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der DIN 4109-1:2016.07 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Für Betriebswohnungen innerhalb der beiden südlichsten Bauräume des GE-Gebiets wird zudem empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlafräumen nicht ausschließlich an den Südfassaden zu situieren.
 - Es sollten nur solche Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schalleistungspegel 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 den Hinweisen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/leffrequente_geraeusche_teil3_luftwaerpumpen.pdf
 Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schalleistungspegel der WP:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in m im Mischgebiet	im Gewerbegebiet
45	2	1
50	4	2
55	7	4
60	13	7
65	23	13
70	32	23
75	49	32

 Orange Schrift: Stand der Technik; Blau Schrift: Mehrzahl der verbauten Anlagen

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
- ausgefertigt:
 Gauting, den
 Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Gauting, den
 Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin

PROJEKT	INDEX
Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße Fl. Nrn. 1328T, 1331/5T, 1330/2T Gemarkung Gauting	02
	MABSTAB
	1:1.000
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde Gauting	594 x 420 mm
Bahnhofstr. 7 82131 Gauting	
PLANUNG	GEZEICHNET
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH In Arbeitsgemeinschaft mit: Prof. Florian Burgstaller Architekt + Stadtplaner BDA DWB (München)	A. Winterstein, C. Ufer
BEMERKUNG	DATUM
	30.04.2019
190430_B-Plan_Gewerbe-Polizei.dwg	