Planbezeichnung: Gemeinde Gauting
Bebauungsplan Nr. 59A - Stockdorf
für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm
umfassend die Fl. Nr. 1523, 1527/12, 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1540/5, 1540/6 und 1541/2 sowie Teilflächen aus Fl. Nr. 1540 und 1667/7, Gemarkung Gauting

Planfertiger: **Planungsbüro Müller-Diesing**
Ortsentwicklung und Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Architekt und Stadtplaner
Regierungsbaumeister
Fachrichtung Wohnungs- und Städtebau
Klosterhof 8, 86911 Dießen a. Ammersee
Tel. 08807-9009430, Fax /- 9009431
ortsplanung@mueller-diesing.de
http://www.mueller-diesing.de

Planfertiger Änderung 2019: **Architekturbüro Hoffmann-Amtsberg**
Dipl.-Ing. Achim Hoffmann
Architekt und Stadtplaner
Waldheimstraße 13, 82166 Gräfelfing
Tel. 089-897055-21, Fax /-897055-41
info@abha.de
www.abha.de

gefertigt am: 25.11.2014
geändert am: 2.12.2014
geändert am: 10.3.2015
geändert am: 5.5.2015
geändert am: 25.6.2019

Die Gemeinde **Gauting**

erlässt gemäß §§ 2 bis 4, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 58/ Stockdorf – für einen Teilbereich zwischen Bahn- und Kraillinger Straße i.d.F. vom 4.2.2014, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung seit 3.3.2014.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte mit (SO) - **Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum** bezeichnete Bauland südlich der Würm ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind allein

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Ausstellungsgebäude,
- Labor- und Werkstattgebäude,
- Heizzentrale,
- im Bauraum A eine Kantine zur Versorgung der Beschäftigten,
- im Bauraum F eine dem Betrieb zugeordnete Kindertagesstätte.

b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit den Planzeichen 6.b), 6.c) und 7.b) bezeichneten Flächen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Grundfläche

GR 3.680 höchstzulässige Grundfläche zugeordnet der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 3.680 m² in Bauraum B

Zusätzlich zu dieser festgesetzten Grundfläche ist nur für Flugdächer, die die Baugrenze nach Festsetzung 4b überschreiten, eine Grundfläche von 530 m² zulässig.

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind insgesamt bis zu einer Gesamtgrundfläche von 22.890m² einschließlich der beiden o.g. anzurechnenden Flächen zulässig.

b) Zahl der Vollgeschoße

III höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße; z.B. 3 Vollgeschoße

c) Höhe der baulichen Anlagen

GH 6,20 höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zur Oberkante Dach bzw. Attika am höchsten Punkt; z.B. 6,20 m

FH 8,70 höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zur Oberkante First; z.B. 8,70 m

WH 6,70 höchstzulässige traufseitige Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut; z.B. 6,70 m

d) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschoße und Gebäudehöhe

e) Aufbauten für technische Anlagen mit einer Höhe von nicht mehr als 2,40 m und einer Grundfläche von nicht mehr als 30 % des darunter liegenden Geschoßes sind bis zum 4. Vollgeschoß auch über der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig, sofern sie mindestens 2,00 m vom Dachrand zurückgesetzt und mit einer Lamellenfassade oder Lochblendfassade verdeckt sind. Die Höhe von Flugdächern gem. Festsetzung 4.c) ist auf 21,20 m zwischen den fünfgeschoßigen Erschließungskernen begrenzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) In den Bauräumen A und F ist die offene, in den Bauräumen B bis E die besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m - zulässig.

b) Baugrenze

B Bezeichnung des Bauraums als Bezugsfläche für Festsetzungen gem. 3.a); z.B. B

Trennlinie zwischen den Bauräumen C und D

Die Überschreitung der Baugrenze durch Sonnenschutzanlagen oder Wartungsbalkone ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

c) Baugrenze für Flugdächer

5. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

a) Lichtgräben an Gebäuden sind mit einer max. Tiefe von 2,25 m unter der festgesetzten Grundkote bis zu einer lichten Breite von 1,50 m, gemessen rechtwinklig zur Wand, bis zu 10 % der Wandlänge an straßenabgewandten Fassaden zulässig, wenn diese mit Gabionenwänden befestigt und begrünt werden. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt.
Soweit der Geländeanschluss an die angrenzenden Erschließungsflächen kein höheres Maß erfordert, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 0,25 m über bzw. unter der Grundkote zulässig.

b) Im gesamten Baugebiet sind allein fläche und bis zu 8° geneigte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind bestehende Gebäude in den Bauräumen A, E und F, deren Dachform und -neigung beizubehalten ist.

c) Sofern Dachflächen nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden wird eine extensive Begrünung der Flachdächer außerhalb der Technik-/Wartungsflächen und der Treppenkerne festgesetzt. Die südwestliche Fassade des Bauraums B ist mit einer großflächigen Fassadenbegrünung auszuführen, die durch einen mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen zu sichern ist. Durch entsprechende Rankhilfen ist diese vertikale Begrünung durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

d) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in reflektierender Ausführung sind unzulässig. Fassaden aus Klarglas, aus getöntem Glas oder aus Solarpanelen sind zulässig.

e) Im Baugebiet ist bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschaltet wird, unzulässig. Werbung an der Fassade ist bis zur Wand- bzw. Attikaoberkante des 4. Vollgeschoßes möglich, wenn es sich nur um einen Schriftzug für den Firmennamen in bis zu 1,50 m hohen Buchstaben handelt. Selbstleuchtende Einzelbuchstaben bzw. ein vergleichbarer Schriftzug mit Hinterleuchtung sind ausschließlich im Bauraum C und D zulässig, sofern sie an der Straßenfassade zur St 2063 oder im Bereich der beiden Grundstückseinfahrten angebracht werden.
Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

6. Verkehrs- und Lagerflächen, Stellplätze und Tiefgaragen

a) Straßenbegrenzungslinie

Grundstücksein- und -ausfahrt

Außerhalb der festgesetzten Straßenabschnitte sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Auf Festsetzung 6d) wird verwiesen.

von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb dieser im Bebauungsplan gekennzeichneten 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 hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

offen überdachte Grundstückszufahrt

b) Bauliche Anlagen außerhalb der Bauräume

Für alle nicht mit Garagen oder Nebengebäuden überbauten, als Lagerflächen oder dem fließenden Verkehr dienenden Flächen ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden. Auf den Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Verkehrs- und Lagerfläche, Fläche für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

5% der Gesamtfläche **von 5.230 m²** sind als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher auszubilden.

Verkehrs- und Lagerfläche, Fläche für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

25% der Gesamtfläche **von 2.190 m²** sind als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher auszubilden.

c) Fläche, die gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB bis zur Fertigstellung der Neubebauung im Bauraum C, jedoch nicht mehr als fünf Jahre nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans, als Stellplatzanlage und Containerlagerplatz genutzt wird.

d) Für Personenkraftwagen ist die Ein- und Ausfahrt an der Bahnstraße gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB nach Fertigstellung der neuen Zufahrt im Bauraum D an der Kraillinger Straße unzulässig. Für den LKW-Verkehr bleibt dieser Anschluss weiterhin uneingeschränkt befahrbar.

e) Je angefangene 60 m² Geschoßfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

f) TGa Fläche für Tiefgarage und andere Unterbauungen

Tiefgaragen und andere Unterbauungen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Decken sind, soweit nicht mit baulichen Anlagen belegt, mit mindestens 0,80 m Oberboden zu überschütten und zu bepflanzen.

R Rampengebäude mit Dachbegrünung und Überschüttung mit Oberboden.

g) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Fläche.

7. Grünordnung

a) zu erhaltender Baum (Laub-/Nadelbaum, Art vgl. Baumliste in Anlage 4)

b) Pflanzfläche, mit baulichen Anlagen im Durchschnitt zu höchstens **10%** der festgesetzten Gesamtfläche von **5.585 m²** belegt.

c) Auf den nicht mit baulichen Anlagen belegten Teilen der mit dem Planzeichen 7b) gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 250 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung sowie zwei Sträucher der unter Festsetzung 7.d) bis 7.f) genannten Arten und Größen zu pflanzen. Der vorhandene als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand kann hierauf angerechnet werden. Auf den Pflanzflächen nördlich und östlich der Fl.Nr. 1524 (St. Vitus) sind abweichend hierzu insgesamt mindestens neun Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und auf den Gesamtnachweis anzurechnen.

Auf den nicht mit baulichen Anlagen belegten Teilen der mit den Planzeichen 6b) gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 25 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung sowie 2 Sträucher der unter Festsetzung 7.d) bis 7.f) genannten Arten und Größen zu pflanzen.

d) Für Art und Größe der zu pflanzenden **Bäume 1. Ordnung** gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

- Pflanzgröße: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 20 - 25 cm, Mindesthöhe 5,00 m.

e) Für Art und Größe der zu pflanzenden **Bäume 2. Ordnung** gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Salix spec.	Weide, heimische Arten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

- Pflanzgröße: 3 bis 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 18/20 cm, Mindesthöhe 3,50 m.

f) Für Art und Größe der zu pflanzenden **Sträucher und Hecken** gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

- Pflanzgröße: 2 x verpflanzt. Mindesthöhe 125/150 cm.

g) Bei Neupflanzungen von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze oder Wildstrauchhecken zulässig.

h) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 (i.d.F. 2014-07) und der RAS LP 4 zu schützen.

i) Durch Pflanzbindung festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen. Durch die Baumaßnahmen abgängige Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Ausfall entsprechend der unter 7.d) bis 7.f) vorgesehenen Arten zu ersetzen.

8. Immissionsschutz

a) Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

b) Innerhalb des mit dem Planzeichen 8.a) gekennzeichneten Bereichs des Sondergebiets sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebiet k		WA-/MI-Gebiete		GE-Gebiet	
	Fläche in	L_{EK} in dB(A) je m²		L_{EK} in dB(A) je m²	
Teilfläche i	m²	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO-Gebiet	27.235	55	40	65	50

c) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

d) Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassaden folgende Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: $R'_{w,res}$ > 40 dB Büroräume u.ä.: $R'_{w,res}$ > 35 dB

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: $R'_{w,res}$ > 35 dB Büroräume u.ä.: $R'_{w,res}$ > 30 dB

e) Ein- bzw. Ausfahrten zu Tiefgaragen sind einzuhausen und die Decken und Wände im Bereich der Rampen schallabsorbierend auszukleiden (Absorbtionsgrad 0,5 bei 500 Hz). Tore und überfahrbare Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampen sind gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

f) Bei einer mechanischen Entlüftung der Tiefgarage ist die Abluft über das Dach des höchsten, nächstgelegenen Gebäudes, in dem sich Räume mit Lüftungsöffnungen zum ständigen Aufenthalt von Personen befinden, in die freie Luftströmung zu führen. Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind die Lüftungsöffnungen mindestens 4,50 m von Fenstern/Türen der ständigen Aufenthaltsräume von Personen sowie vom Spielbereich der Kindertagesstätte entfernt anzuordnen (siehe Schreiben des BSTMI vom 5.1.2003 Az.: 11B74115.030-012/02).

9. Vermaßung und Höhenkotierung

a) 13 Maßzahl in Metern; z.B. 13,00 m

b) 552,00 Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 552,00 m über NN

Diese jedem Bauraum zugeordnete NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu verstehen. Sie setzt keine geschoßbezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Gebäude-, Wand- oder Firsthöhen (Festsetzung 3.c) und der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung 5.a).

B. HINWEISE

1. Grundstücke, Gemeindegrenze

1667/7 Flurnummer; z.B. 1667/7

bestehende Flurstücksgrenze

aufzulassende Flurstücksgrenze

Gemeindegrenze

2. Gebäude

bestehendes Gebäude

abzureißendes Gebäude

3. Denkmalschutz

eingetragenes Baudenkmal Nr. 312139 außerhalb des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das Flurstück 1524 mit einem Bau- und Bodendenkmal Nr. 638023 um die Kirche St. Vitus; mit weiteren Bodenfunden ist zu rechnen. Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans lt. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

4. Stellplätze

Gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO müssen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf benachbarten Flurstücken nachgewiesen werden, grundbuchrechtlich gesichert werden.

5. Wasserwirtschaft

Wasserfläche der Würm

Die Entwässerungssatzung des Würmtalzweckverbands ist zu beachten. Dementsprechend ist das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation unzulässig. Auch ist die Einleitung in die Würm unzulässig, stattdessen ist Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Ebenso ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Freiflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, direkt über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers genehmigungsfrei.

Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5,00 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Um eine Verunreinigung des Untergrunds, der Würm bzw. des Grundwassers zu verhindern, sind Tiefgaragenböden dicht auszuführen. Damit keine schädlichen Metallkonzentrationen (Blei, Kupfer, Zink) in den Untergrund absickern, ist das von Metalldächern abfließende Niederschlagswasser breitflächig in die belebte Oberbodenzone abzuleiten, Beschichtungen sollen helfen Abtrags- und Abschwemmungsrate zu minimieren.

Im Baugebiet ist mit einem Grundwasserstand von 10,00 m unter Geländeoberfläche zu rechnen.

Grenze des 60 m-Bereichs zur Würm

Im 60 m-Bereich entlang der Würm bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen einer Genehmigung nach § 37 WHG i.V. mit Art. 20 BayWG durch das Landratsamt Starnberg. Diese Genehmigungspflicht entfällt nur, wenn ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Sowohl bei verfahrensfreien Bauvorhaben als auch bei Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, muss ein entsprechender Antrag nach Art. 20 BayWG gestellt werden.

Überschwemmungsgebiet, bis zum 15.5.2015 vorläufig gesichert

Auf die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG, auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG für optische und organoleptische Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten sowie auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG wird hingewiesen.

6. Versorgungsanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen soll im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf geachtet werden, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind. Bestehende Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Evtl. notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

7. Immissions- und Brandschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214117/2 vom 19.8.2014 des Ingenieurbüros Greiner zur Geräuschkontingentierung des Sondergebiets und zu Verkehrsgeräuschen ist als Grundlage des Bebauungsplans zu beachten.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen L_{EK} durch die geplanten Vorhaben hat im Rahmen der Einzelbaugenehmigung(en) durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um nicht störende geräuscharme Nutzungen (z.B. reine Büronutzung) handelt.

Die Berechnung der angegebenen Werte für das Gesamtschall-Dämmmaß der Außenbauteile beruht auf den Berechnungen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.-Büros Greiner vom 19.8.2014 (Bericht Nr. 214117/2). Die Errichtung erforderlicher/geplanter Lichtzeichenanlagen an Straßenkreuzungen bzw. -einmündungen in Werksnähe bedarf einer Überarbeitung des vorgenannten Gutachtens zur Ermittlung, ob die festgesetzten Gesamtschall-Dämmmaße an allen Außenfassaden diesbezüglich nach wie vor ausreichend sind. Mögliche Auswirkungen sind dabei vor Errichtung der Gebäude zu betrachten und in den Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen (z.B. zu Werbezwecken) sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten. Die von der Beleuchtungsanlage ohne Fremdlicht hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensterebene der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume dürfen zwischen 6.00 h und 22.00 h 15 Lux und zwischen 22.00 h und 6.00 h 5 Lux nicht überschreiten.

Bei Beleuchtungen ist insbesondere darauf zu achten, dass sie nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleiben. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung sollte dies als Auflage aufgenommen werden.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Die Tragfähigkeit von Feuerwehrzufahrten muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. auf die DIN 14 090 “Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50,00 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für die Feuerwehr Zufahrten zu schaffen.

8. Grünordnung und Naturschutz

Biotop (Nrn. 7934-0007-004 und 7934-0007-005)

Baumfällung zulässig (Laub-/Nadelbaum, Art. vgl. Baumliste Anlage 4)

Rodungen, Gehölzrückschnitte sowie Baufeldräumungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln, vorzunehmen – andernfalls ist gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mittels ökologischer Baubegleitung während der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie dem Anschluss an das Muldensystem zur naturnahen Ableitung des Regenwassers beizufügen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Gemeinde Gauting i.d.F. v. 12.7.2004 verbindlich.

550,00 Höhenlinie; z.B. 550,00 m über NN

9. Fundstellen

Die DIN-Normen 1986 (i.d.F. 1979-02/1980-11, 1979-06, 1989-06, 2002-04, 2003-05, 2004-11, 2011-12, 2012-02, 2014-12), 4109 (i.d.F. 2013-06), 45691 (i.d.F. 2006-12), 18920 (i.d.F. 2014-07) sowie die DIN-Norm 14090 (i.d.F. 2003-05) sind bei der Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig niedergelegt und können während der Dienststunden bei der Gemeinde Gauting im Rathaus, Bauverwaltung, Bahnhofstraße 7, 82131 Gauting, eingesehen werden.

10. Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der DFK-Grundlage 2014 i.M. 1 : 500 © LVG Bayern, ergänzt durch Eintragungen aus der Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Geosys-Eber, erstellt.

Gauting, den .... Gräfelfing, den ....

....
Dr. Brigitte Kössinger (Erste Bürgermeisterin) Achim Hoffmann (Planfertiger Änderung 2019)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.6.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59/STOCKDORF bzw. 59A/STOCKDORF im beschleu-nigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 3.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.11.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2014 mit 19.1.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2014 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.3.2015 wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.3.2014 mit 16.4.2014 öffentlich ausgelegt und den Behörden zugeleitet.

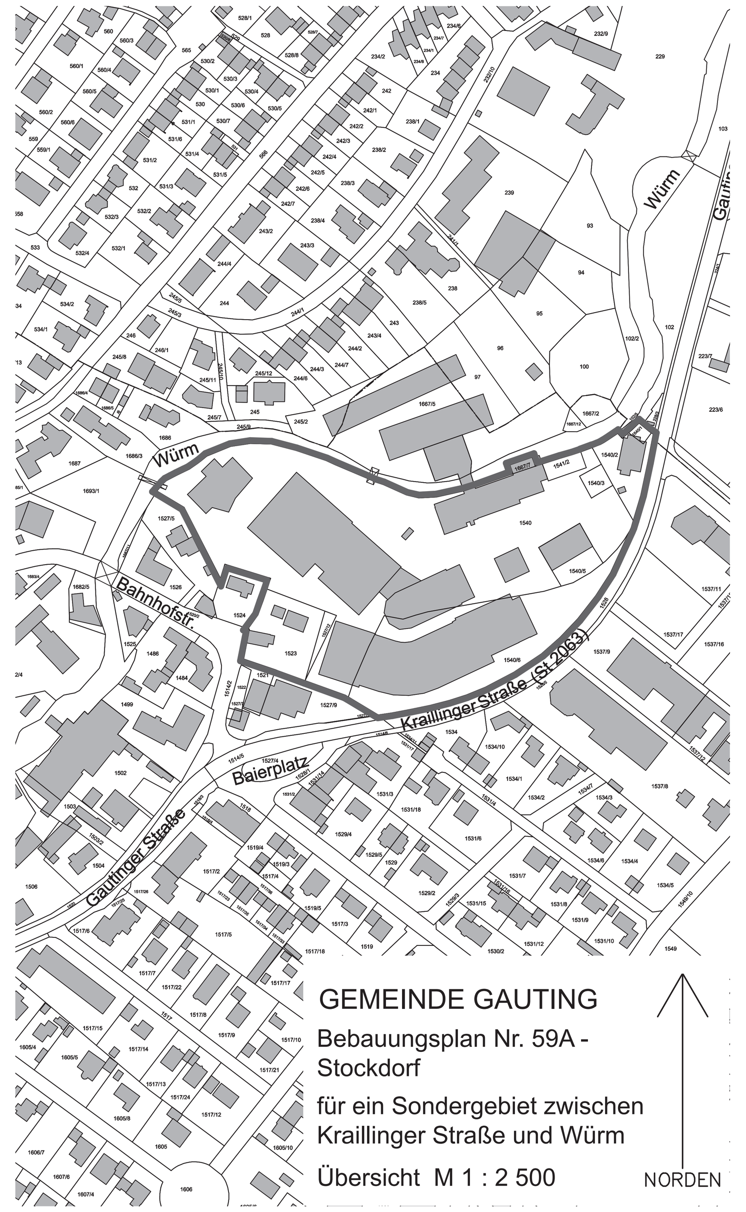
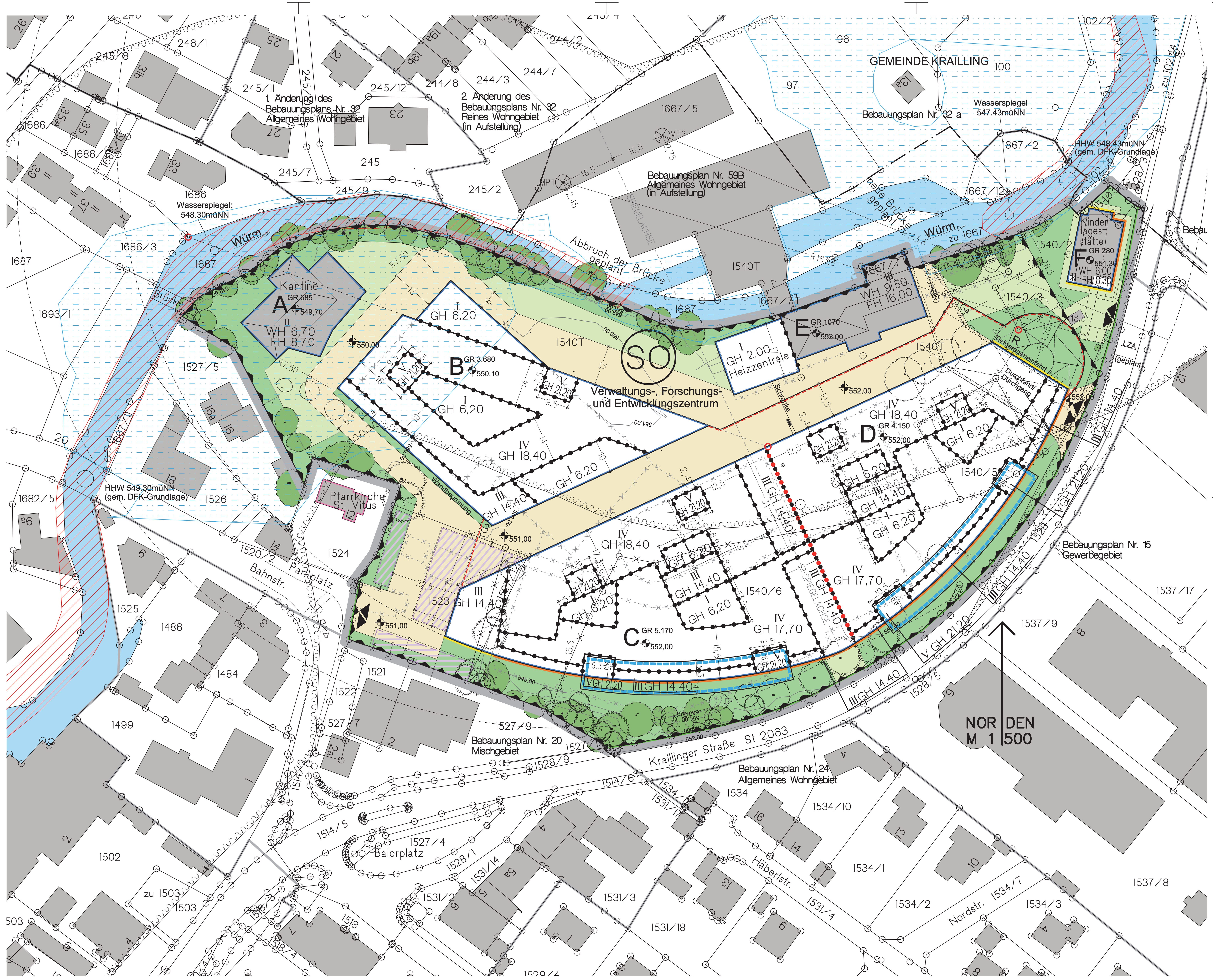
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2019 wurde nochmalig erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegt und den Behörden zugeleitet.

5. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom .... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gauting, den ....

....
Dr. Brigitte Kössinger
(Erste Bürgermeisterin)

6. 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 5.5.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(Siegel) Gauting, den ....

....
Dr. Brigitte Kössinger
(Erste Bürgermeisterin)