

Gemeinde

Gauting
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Nr. 183 A / Gauting für einen Teilbereich
südlich der Kurt-Huber-Straße**

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 2-234

Bearbeiter: Ang

Plandatum

26.11.2019

Satzung

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**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der Nutzung

Es wird Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,31 festgesetzt.

3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch Festsetzung 3.2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.4 563,20 ü.NN (1) Oberkante Erdgeschossfertigfußboden z.B. 563,20 ü.NN

3.5 569,00 ü.NN (2) maximal zulässige Wandhöhe z.B. 569,00 ü.NN

3.6 Die Wandhöhe wird gemessen vom Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um maximal 2,50 m überschritten werden.

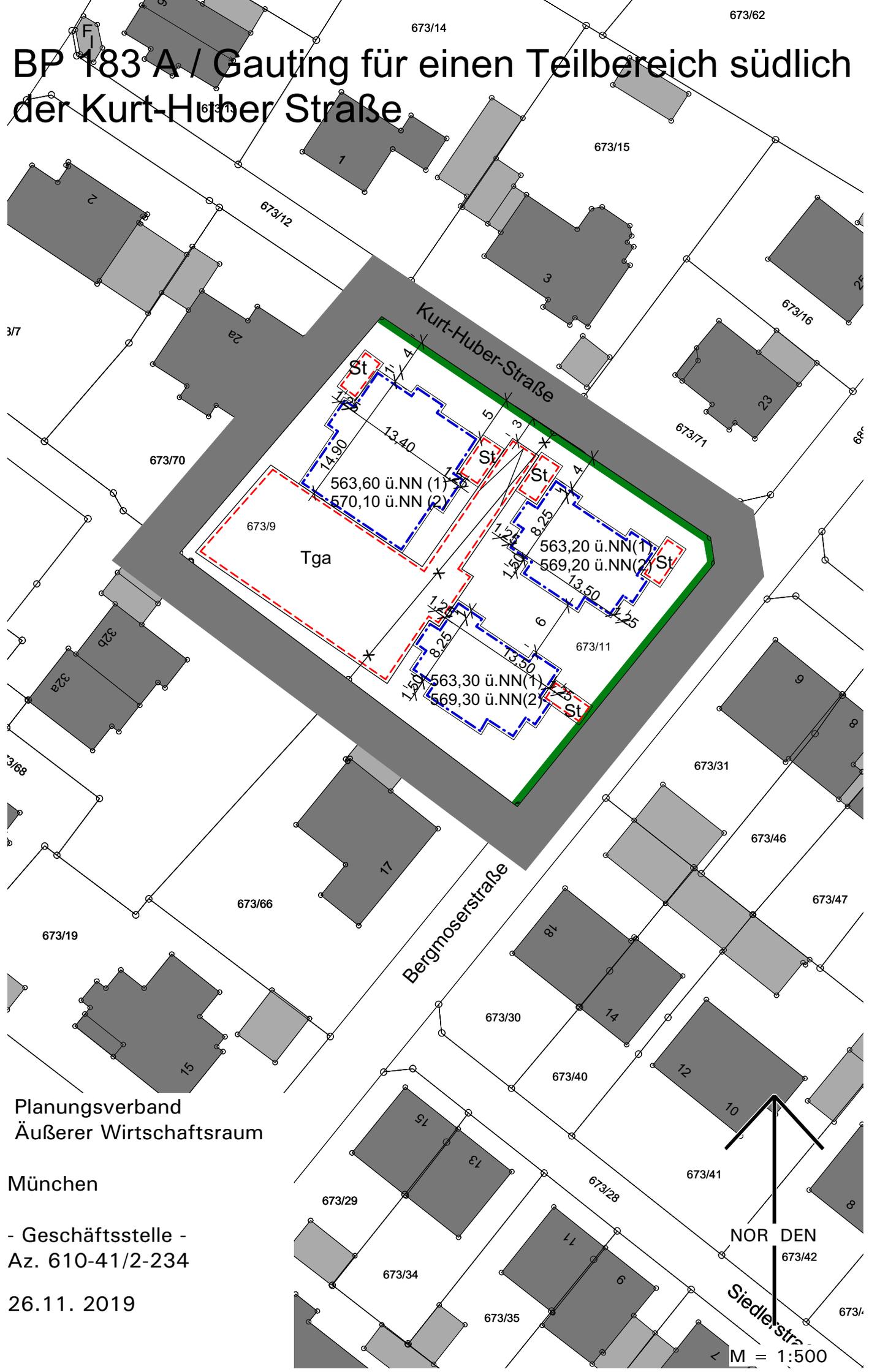
4.3 Die Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.4 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es ist Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° -45° zulässig.

BP 183 A / Gauting für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber Straße



Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum

München

- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-234

26.11. 2019

NOR DEN

673/42

Siedlerstraße

M = 1:500

5.2 Gauben sind mit einer lichten Breite (Außenmaß) von maximal 2,30 m zulässig. Die Summe der Gauben darf maximal 1/3 der Gesamtfassadenlänge ausmachen. Dach-einschnitte sind unzulässig.

5.3 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6 Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

7 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1  Stellplätze

7.2  Tiefgarage

7.3  Tiefgaragenrampe überdacht

7.4 Die Tiefgarage und offene Stellplätze sind nur im Bauraum und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.5 Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV.

7.6 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine) anzulegen.

7.7 Die Tiefgarage ist mit 0,80 m Humus zu überdecken.

7.8 Zusätzlich zur überdachten Tiefgaragenrampe sind maximal zwei überdachte Tiefga-ragenausgänge sind bis zu einer Größe von 3 qm und einer Höhe von 3,00 m innerhalb des Baulands zulässig. Darüber hinaus sind, bis auf Mülltonnenhäuschen keine Nebenanlagen zulässig.

8 Grünordnung

8.1 Je angefangene 250 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,3 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden sind unzulässig.

9 Vermaßung



Maßzahl in Metern z.B. 5,00 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 673/9 Flurstücknummer, z. B. 673/9

4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

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.

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 grundwassergefährdenden 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.

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.

5 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.

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

7 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

8 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.

- 9 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.
- 10 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.
- 11 Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50dB(A) nicht überschreitet.
Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den 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 oben genannten Schalleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ verwiesen.
- 12 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

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 des Bebauungsplans Nr. 183/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 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).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 183/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