

Präambel  
Die Gemeinde Gauting erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 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 1331/5T, 1330/2T, 1329T, Gemarkung Gauting.



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Sondergebiet: Polizei
3. Baugrenze
4. 

|           |  |
|-----------|--|
| GR 600    | Nutzungsschablone:                     |
| WH 11     | Grundfläche (GR) = 600 m²              |
| SD 15-20° | Wandhöhe (WH) = 11 m                   |
|           | Satteldach (SD) mit 15-20° Dachneigung |
5. Straßenbegrenzungslinie
- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Rad-/ Fußweg
7. Fläche für Garage und Mauer
8. Fläche für Stellplätze
9. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
10. Baum, zwingend zu pflanzen. Der Standort kann von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.
11. Private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung
12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13. 584,70 Höhenbezugspunkt für Wand- und Firsthöhe, in m ü. NN, z.B. 584,70
14. Bemaßung, z.B. 10,0 m
15. Sichtfläche der nördl. einmündenden Straße

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

1. Flurstück mit Flurnummer, z.B. 1331/5
2. Mögliche Gebäudeanordnung
3. Standortvorschlag für zu pflanzenden Baum
4. Straßenbegleitgrün
5. Ein- und Ausfahrt
6. Bauverbotszone entlang der Staatsstraße, für die dargestellte Bebauung reduziert
7. Wasserschutzgebiet (vgl. D.3.3)
- 8.1 Gasleitung der SWM (ungefähre Lage)
- 8.2 Gashochdruckleitung bayernets (ungefähre Lage)

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet für Polizei gem. §11 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 11 Meter. Sie bemisst sich vom gem. A.13 festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
3. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
  - 3.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung zulässig.
  - 3.2 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 3.3 Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mind. um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.
  - 3.4 Das Baugrundstück darf mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.
  - 3.5 Für die Fassade des Hauptgebäudes sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas. Für den Sockelbereich (Fassade des Erdgeschoßes) ist zusätzlich dunkel gefärbter Putz und Stein zulässig.
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
  - 4.1 Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie Mauern bis maximal 3 m Höhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. A.13, ist nur innerhalb der Baugrenze sowie auf den dafür festgelegten Flächen (A.7, 8 und 9) zulässig.
  - 4.2 Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von max. 4,5 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. A.13 bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen.
  - 4.3 Nebengebäude müssen mit Flachdach errichtet und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv begrünt werden.
  - 4.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grundstücksflächen gemäß A. 11.
  - 4.5 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %). Diese dürfen gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m verschoben werden.
  - 4.6 Der Rad- und Fußweg darf gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m verschoben werden.
5. Grünordnung
  - 5.1 Je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche gem. A11 ist ein Baum gem. Festsetzung C.5.3 zu pflanzen. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.
  - 5.2 In der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung (gem. A. 11) sind bauliche Anlagen wie Zäune unzulässig. Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen: Auf dieser Fläche ist je angefangener 15 lfm ein Baum gem. Festsetzung C.5.3 zu pflanzen. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume gem. A.11 können 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.
  - 5.3 Alle festgesetzten Baumpflanzungen sind als heimischer, standort-gerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, StU 20-25 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachge-pflanzt werden.

4. 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. 29.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017) sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig.
- 5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis jeweils maximal 50 cm Tiefe bzw. Höhe zulässig.
- 5.6 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben 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. Alarmbeleuchtung ist von dieser Festsetzung ausgenommen (vgl. saP).
- 5.7 Größere Glasflächen (> 4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP).

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

1. Freiflächengestaltung
 

Im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gem. Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO 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.
2. Umwelt- und Naturschutz
  - 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
  - 2.2 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.
3. Wasserwirtschaft
  - 3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücksfläche ist so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlags- wasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.
  - 3.2 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
  - 3.3 Das Planungsgebiet liegt am Rand innerhalb des Trinkwasserschutz-gebietes "Kreuzlinger Forst" (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 Wasser-gewinnungsgebieten (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).
  - 3.4 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.
4. 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.
5. Ausgleich
 

Der Ausgleichsbedarf wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1328, Gemarkung Gauting des gemeindlichen Ökokontos nachgewiesen (vgl. Begründung).
6. Zufahrt zur St 2349
 

Für die Zufahrt ist eine Sondernutzungserlaubnis beim staatl. Bauamt Weilheim zu beantragen, die Planung ist mit diesem abzustimmen.

7. Immissionsschutz
 

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der St 2349 sowie der Gewerbegeräusche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 184 sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume des Polizeigebäudes die Anforderungen der DIN 4109-1:2016:07 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

**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 30.04.2019 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 30.04.2019 erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Die erneute, verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24.07.2019 erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4a Abs.3 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 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                          |
| <b>Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand</b>  | <b>03</b>                      |
| Fl. Nrn. 1331/5T, 1330/2T, 1329T, Gemarkung Gauting  |                                |
| Entwurf  | MABSTAB                        |
|  | <b>1:1.000</b>                 |
| AUFTRAG  | PLANGRÖßE                      |
| <b>Gemeinde Gauting</b>  | <b>594 x 420 mm</b>            |
| Bahnhofstr. 7<br>82131 Gauting   |                                |
|  |                                |
| PLANUNG  | GEZEICHNET                     |
| <b>Terrabiota</b><br>Landschaftsarchitekten<br>und Stadtplaner GmbH<br>In Arbeitsgemeinschaft mit: Prof. Florian Burgstaller<br>Architekt + Stadtplaner BDA DWB<br>(München) | <b>A. Winterstein, C. Ufer</b> |
| BEMERKUNG  | DATUM                          |
|  | <b>23.07.2019</b>              |
| 191010_B-Plan_Gewerbe-Polizei_Strßenaufweit.dwg  |                                |