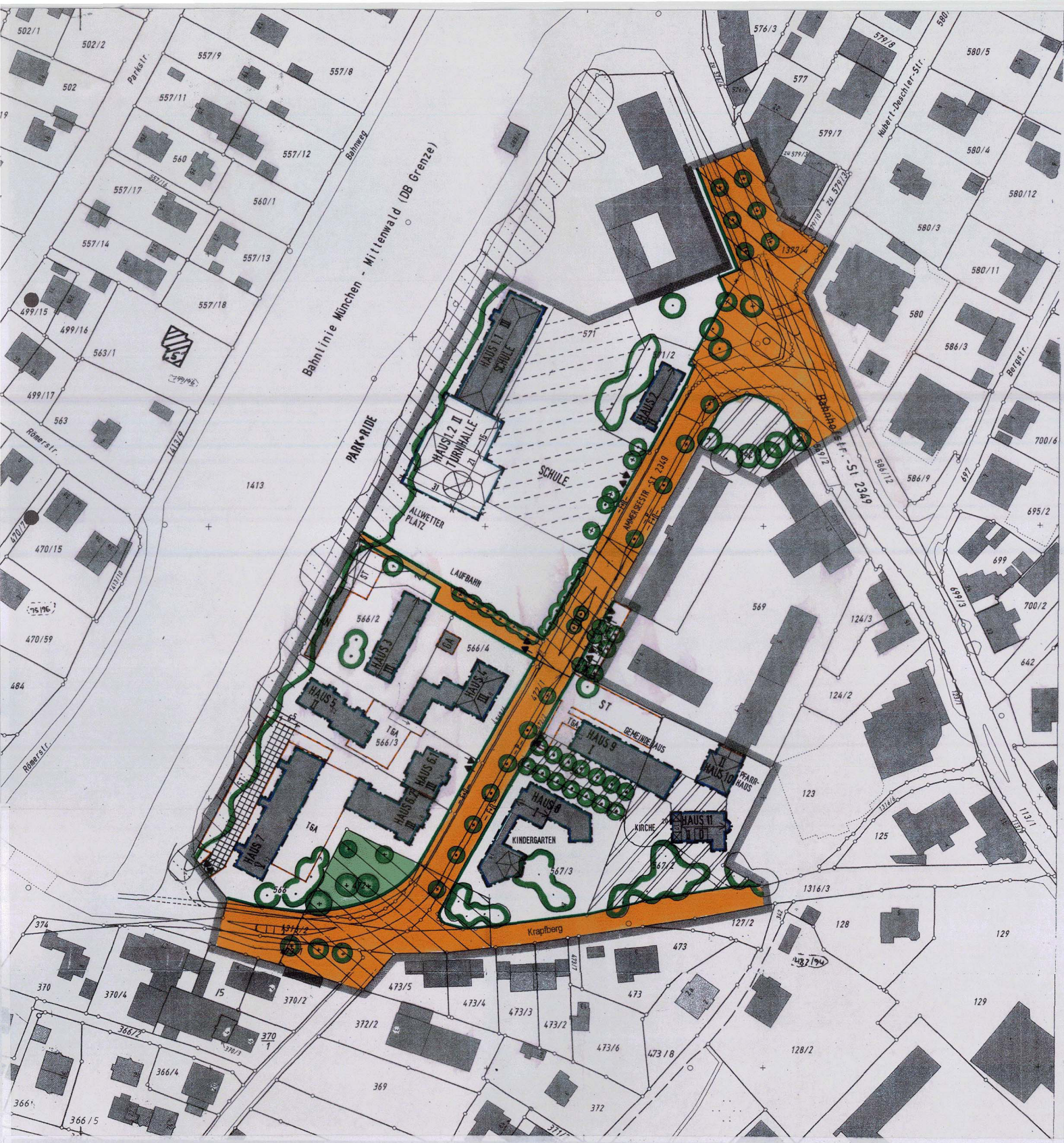




Gemeinde Gauting
Bebauungsplan Nr. 130

für einen Teilbereich zwischen Park-and-Ride-Platz,
Bahnhofstraße und Krapfberg

- Inhalt: A Bebauungsplan
B 1 Festsetzungen durch Zeichen
B 2 Festsetzungen durch Text
C 1 Hinweise durch Zeichen
C 2 Hinweise durch Text
D Verfahrensvermerke
Begründung

Die Gemeinde Gauting erläßt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch
-BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- und Art. 23 der Gemein-
deordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als



Gefertigt: 08.04.1999 (a) 15.02.2000 (d)
Geändert: 18.05.1999 (b) 09.05.2000 (e)
26.10.1999 (c)

Bebauungsplan: Planungsgruppe 504 Grünordnung: Ulrike Widmer-Thiel
Uwe Graf Architekt Landschaftsplanerin
Henrike Cramer Daisersstr. 15
Frohschammerstr. 14 81371 München
80807 München Tel.: 089/359 60 36 Fax: 089/359 50 74
Tel.: 089/359 60 36 Fax: 089/359 50 74

GEMEINDE GAUTING
Bebauungsplan Nr. 130 (A)

für einen Teilbereich zwischen Park- and-
Ride-Platz, Bahnhofstraße und Krapfberg

Festsetzungen durch Zeichen (B1)
(Textliche Festsetzungen, B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet
Baugrenze
Baufinie
III Zahl der Vollgeschosse z. B. 3
Fristrichtung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Im Zusammenhang zu gestaltende Fläche
Parkplätze
Rad- und Fußweg
TGA/ST Tiefgarage / Garage
St/N Stellplätze / Nebenanlagen
Zu- und Abfahrt von Anlagen des ruhenden Verkehrs
Private Verkehrsfläche - Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche
Öffentliche Grünfläche
Öffentlich bedeutsame private Grünfläche zu erhalten
Besonders zu gestaltende Schulhoffsfläche
Zaun zu bepflanzen
Maß in Meter z.B. 10m
Gehölzstreifen zu erhalten
Zu erhaltender/zu pflanzender Baum
Zu entfernender Baum
Zu erhaltende Hecke
Zu pflanzende Hecke

Hinweise durch Zeichen: (C1)

- Bestehende / abzubrechende Gebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
Aufzubeuende Grundstücksgrenze
571 Flurnummer z.B. 571

Nachrichtliche Übernahme
Gebäude unter Denkmalschutz

Gefertigt: 08.04.1999 (a)
Geändert: 18.05.1999 (b)
26.10.1999 (c)
15.02.2000 (d)
09.05.2000 (e)

Bebauungsplan: Planungsgruppe 504
Uwe Graf, Architekt, Henrike Cramer
Frohschammerstr. 14, 80807 München
Tel: 089 / 35 960 36 Fax: 35 904 56

Grünplanung: Ulrike Widmer-Thiel
Landschaftsplanerin
Daisersstr. 15, 81371 München
Tel: 089 / 721 24 53, Fax: 725 50 74

Gauting, den 02. Juni 2000
Dr. Knobloch 1. Bürgermeister

4. Bauweise
offene Bauweise

5. Verkehrsflächen

Alle Rampen zu Tiefgaragen sind überdacht und als allseitig geschlossene Baukörper auszuführen. Die oberirdischen Seitenwände der Rampenbauwerke und Rampendächer sind aus Glas auszuführen. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Abstandsflächen werden so für diese Nebenanlagen, Tiefgaragenrampen und Baukörper festgesetzt.

6. Gebäudegestaltung

6.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauräume bzw. der ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.2 Zäune zur Ammerseestraße sind als sockellose Stahlzäune oder Holzzaun mit vorwiegend senkrechten Stäben bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig. Für die Einfriedung des Schulgrundstücks im Süden und im südlichen Abschnitt an der Ammerseestraße im Bereich der Sportflächen sind sockellose Maschendrahtzäune bis max. 4,0 m Höhe zulässig.

7. Energie, Ver- und Entsorgung

7.1 Die Anwendung energiesparender Technik für größere Einzelvorhaben, z.B. Entlüftungstechnik mit Wärmetauschern, Sonnenkollektoren für Warmwasserbereitung u.ä. wird ausdrücklich zugelassen. Sie müssen in Form und Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe entsprechend ihrer Gestaltungsmöglichkeiten im Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.

7.2 Müll
Für sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Die Behälter sind in die Hauptbaukörper zu integrieren. Es ist ausreichend Platz für die Unterbringung mehrerer Behälter zur Müllsortierung vorzusehen.

7.3 Private Verkehrsfläche - Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche
Ständig frei zugängliche und nutzbare Fläche als Aufstellfläche für eine Drehleiter der Feuerwehr nach Vorgabe der DIN 14090

8. Grünordnung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs.2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

8.1 Der zu erhaltende Baumbestand ist zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen und einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise C2-1.).

C2 Hinweise durch Text

1. Artenliste:

- Großbäume: Eiche, Ahorn, Esche, Birke, Linde, Kastanie
Kleinbäume: Feldahorn, Dorn (Crataegus), Zierkirsche, Zierapfel, Felsenbirne, Vogelbeere
Sträucher: Weide, Hasel, Hartiegel, Holunder, Schneeball, Rose, Buchs, Flieder
Obstbäume: alle Arten
Kletterpflanzen
Selbstklimmer: Wilder Wein, Eleu, Kletterhortensie, Glycinie, Baumwürger, Knöterich
Schlinger

16. Kartengrundlage
Amtliches Katasterblatt SW 4 - 7.9 und 7.14
Maßstab 1:1000
Vermessungsamt Starnberg

17. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

18. Die ausreichende Löschwassermenge für das B-Plan-Gebiet wird von der Gemeinde sichergestellt und wenn erforderlich durch einen Hydrantenplan belegt.

19. Die Sonderfläche für die Feuerwehr bei Haus Nr.7 ermöglicht die Anleiterbarkeit der Westseite des Gebäudes. Das setzt voraus, daß alle Wohnungen mindestens ein für den 2. Rettungsweg geeignetes Fenster auf der Westseite haben.

Planfertiger: München, 2.6.2000
Uwe Graf
Planungsgruppe 504, München, Uwe Graf

Gemeinde: Gauting, 02. Juni 2000
Dr. Knobloch 1. Bürgermeister

2 Festsetzungen durch Text

Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle anderen Bebauungspläne. Er umfaßt die Grundstücke

113/1 Teilfläche	566	569 Teilfläche	586/12 Teilfläche
364/2 Teilfläche	566/2	569/2 Teilfläche	1316/2 Teilfläche
472	566/3	569/4	1316/3 Teilfläche
472/1 Teilfläche	566/4	569/5 Teilfläche	1377/4 Teilfläche
472/2	567	569/6	
473/1	567/2	571 Teilfläche	
	567/3	571/2	

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Abs. (3)

- Ausgenommen davon sind:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

Häuser	(Nutzung)	max. zulässige Geschosfläche in m²	max GR in m²	max Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
Haus 1.1	(Schule)	1905	635	3	WD
Haus 1.2	(Turnhalle)	1200	965	1, 2	WD, FD
Haus 2	(Hausmeisterhaus)	430	210	2	SD
Haus 3	(Wohnhaus)	1250	330	3	SD
Haus 4	(Wohnhaus)	840	405	3	WD
Haus 5	(Wohnhaus)	870	300	2	SD
Haus 6.1	(Wohnhaus)	700	235	3	FD
Haus 6.2	(Wohnhaus)	1120	375	3	FD
Haus 7	(Wohnhaus)	2950	590	5	FD
Haus 8	(Kindergarten)	530	530	1	FD, SD
Haus 9	(Gemeindehaus)	760	410	1	PD
Haus 10	(Pfarrhaus)	400	195	2	ZD, SD
Haus 11	(Kirche)	500	235	2	SD, ZD

- 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.
- Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist dem ATV-Arbeitsblatt A 138, das in der Gemeinde einzusehen ist, zu entnehmen.
- Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 18. Dezember 1995 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises München, Nr. 38 vom 29.12.1995) wird hingewiesen.
- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 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 durch den Verkehr auf der Ammerseestraße möglicherweise hervorgerufene Lärmbelastung wird hingewiesen.
- In der Nähe zu den Bahnanlagen ist mit durch den Schienenverkehr bedingte Lärmimmission und Erschütterungen zu rechnen.
- Von der vorhandenen Überspannung der Gleisanlagen durch eine 15 kV-Bahnüberleitung können störende Einflüsse in Form von elektromagnetischen Feldern ausgehen.
- Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung für die Turnhalle und die sportlich genutzten Außenanlagen ist ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Maßstelle anfertigen zu lassen, in dem Art und Ausmaß des Sportbetriebs in der Halle und auf der Freifläche sowie die Stellplatznutzung berücksichtigt werden. In der gutachterlichen Auswertung sind mögliche Maßnahmen zum Lärmschutz festzulegen. Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Ziff. 24 BauGB in Verbindung mit der DIN 18005
- Für Baumaßnahmen, die in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen bzw. im Druckbereich von Eisenbahnlasten liegen, muß eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes zur Durchführung einer eisenbahntechnischen Prüfung erfolgen.
- Bei der Errichtung von Bauwerken, Zäunen, Anpflanzungen, Lärmschutteinrichtungen auf Grundstücken, die an bahneigenes Gelände grenzen, ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn, Immobilien-Gesellschaft mbH, Niederlassung München, als Nachbar einzuholen.
- Bei Anpflanzungen müssen die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Abstände zur Bahneigentums-grenze eingehalten werden.
- Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein als deren Abstand zu Oberleitungsanlagen bzw. Regelichtraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner die einschlägigen VDE-Bestimmungen zu beachten.
- Bodendenkmäler, die bei Durchführungsmaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

D Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 30.07.1996 gefaßt und am 13.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.).
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.04.1999 hat am 21.04.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB n. F.).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.04.1999 einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.04.1999 hat in der Zeit vom 12.04.1999 bis 18.05.1999 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB n. F.).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 18.05.1999 einschließlich Begründung in der Fassung vom 18.05.1999 hat in der Zeit vom 11.06.1999 bis 12.07.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB n. F.).
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.10.1999 einschließlich Begründung in der Fassung vom 26.10.1999 hat in der Zeit vom 23.11.1999 bis 23.12.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB n. F.).
- Die ergänzende erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 15.02.2000 einschließlich Begründung in der Fassung vom 15.02.2000 hat in der Zeit vom 11.04.2000 bis 25.04.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB n. F.).
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung in der Fassung vom 15.02.2000 einschließlich der im Rahmen der ergänzenden erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB n. F. beschlossenen, redaktionellen Anpassungen wurde vom Gemeinderat am 09.05.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB n. F.).
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 02. Juni 2000.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB n. F. sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.05.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB n. F.).

Gauting, 02. Juni 2000
Dr. Knobloch 1. Bürgermeister

Gauting, 02. Juni 2000
Dr. Knobloch 1. Bürgermeister