

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 9/ Buchendorf für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr.60, 80335 München

Az.: 610-41/2-180

Bearb.: Ang

Grünplanung

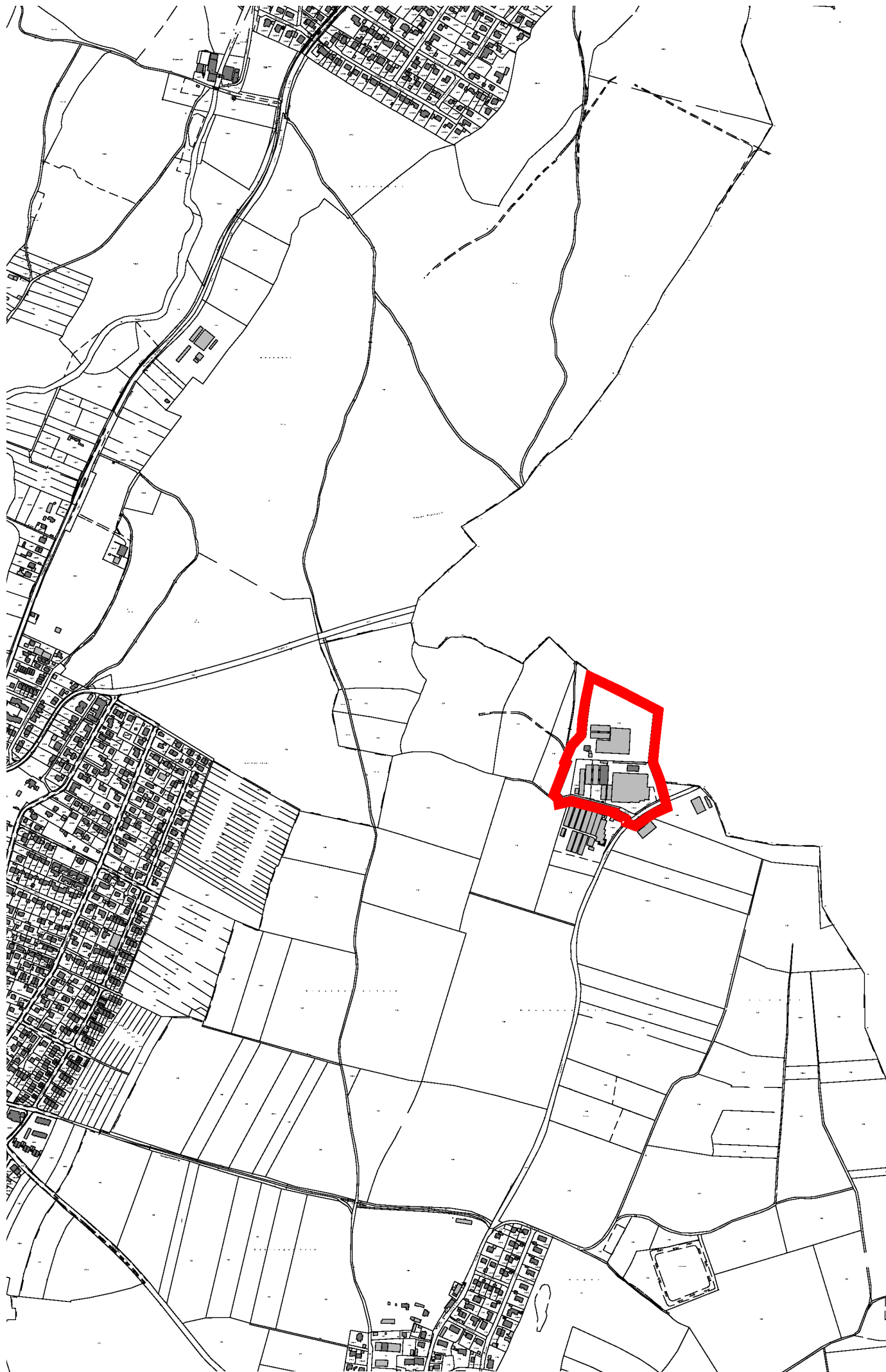
Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

Plandatum

15.03.2016
14.06.2016
23.08.2016
18.10.2016
15.11.2016
12.12.2016
31.01.2017

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§2, 9, und 10 –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Übersicht M 1:10.000 mit Geltungsbereich

A	Festsetzungen	
1	Geltungsbereich	
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen, sowie unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen.
2	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Es wird Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:	
	G	Geschäftsfläche: Gebäude für Verkaufszwecke, überdachte und nicht überdachte aber versiegelte Freiflächen mit Kundenzugang.
	B	Sonstige Betriebsflächen: Einrichtungen, die im betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsflächen bzw. der Erwerbsgärtnerei stehen. Das sind Lager, Arbeitsraum Floristik mit Kühlraum, Sozialbereich, Werkstatt, Büros, Gewächshäuser und Gartenbauflächen.
	BK	Sonstige festumbaute Betriebsfläche, die der Produktion von saisonalen Pflanzen dient und ausschließlich im Saisongeschäft zu Verkaufszwecken für den Kundenverkehr zeitlich begrenzt (max. 4 Monate im Jahr) zugänglich gemacht werden darf.
	WS	Wohnen Saisonarbeiter
	WB	Wohnen Betriebsleiter
	R	Café / Restaurant mit den damit in betrieblichem Zusammenhang stehenden Einrichtungen: Café / Restaurant Bäckerei, Konditorei, Küche (incl. Kühlräumen und Lagerflächen für Lebensmittel und Restaurantbedarf) Teilüberdachte Terrasse
2.2	Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 4900 qm begrenzt, wobei davon maximal 300 qm auf das Randsortiment entfallen dürfen.	
	Zu den Verkaufsflächen zählen:	
	- Festumbaute beheizte (Warmbereich) und unbeheizte (Kaltbereich), für den Kundenverkehr zugängliche Innenflächen, die zu 100% auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. - Alle nicht festumbauten, aber überdachten, für den Kundenverkehr zugänglichen Verkaufsflächen, sofern diese saisonal oder dauerhaft genutzt werden (Freiflächen), werden zu 50% auf die Verkaufsfläche angerechnet. - Alle nicht festumbauten, nicht überdachten, für den Kundenverkehr zugänglichen Verkaufsflächen, sofern diese saisonal oder dauerhaft genutzt werden (Freiflächen), werden zu 25% auf die Verkaufsfläche angerechnet.	

- Festumbaute Produktionsbereiche, die von Kunden nur saisonal betreten werden dürfen, um vom Betreiber des Gartenmarktes gezogene Pflanzen zu erwerben, werden zu 25% auf die Verkaufsfläche angerechnet. Die Betretungsmöglichkeit ist auf vier Monate im Jahr beschränkt.

2.3 Für das Kernsortiment (Pflanzen einschließlich ihrer Früchte, Gartenartikel und Gartenbedarf) ist eine Verkaufsfläche von maximal 4600 qm zulässig.
Von der Verkaufsfläche für das Kernsortiment dürfen bis zu 515 qm Verkaufsfläche für die Herstellung und den Verkauf von Kombinationsprodukten (Anfertigung von Blumengestecken) verwendet werden, die sich aus Produkten des Kernsortiments (Schnitt-, Trocken- und Seidenblumen) und des Randsortiments Glas/Porzellan /Keramik zusammensetzen.

Innenstadtrelevante Randsortimente (Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/Keramik, De-ko, Feinkost und Heimtextilien) dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm angeboten werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 430 zulässige Grundfläche, z.B. 430 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen (auch teilüberdacht und überdacht) beim Café / Restaurant (R) gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um 30 % und beim Betriebs-leiterwohnhaus (WB) durch Terrassen (auch teilüberdacht und überdacht) und Dachüberstände um 70 % überschritten werden.

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichne-ten Anlagen inklusive der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Dach-überstände gem. Festsetzung 3.2 bis zu einer GRZ von max. 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche überschritten werden. Insgesamt sind von der max. zulässigen GRZ jedoch mind. 20 % der Fläche mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter-rasen) auszubilden. Hierauf sind die Feuerwehrrettungswege (Festsetzung 6.7) und Stellplätze (Festsetzung 7.6) anzurechnen.

3.4 WH 6,60 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,60 m. Die Wandhö-he wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußbo-den bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dach-haut an der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.

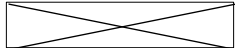
3.5  Höhenbezugspunkt für Erdgeschossrohfußboden 580,43 ü.NN

3.6 Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf max. ± 15 cm über/unter dem Höhen-bezugspunkt liegen.

3.7 Bei den Bauräumen mit einer WH 0,00 m sind nur Anlagen zum temporären Witte-rungsschutz mit einer Wandhöhe von max. 6,60 m zulässig.

3.8 FH 6,60 maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 6,60 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden

3.9 I höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I Vollge-schoss

4	Baugrenze, Bauweise	
4.1		Baugrenze
4.2	Die Abstandsflächen werden mit $\frac{1}{4}$ der Wandhöhe festgesetzt.	
5	Bauliche Gestaltung	
5.1	FD	Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 3°
5.2	SD	Satteldach
5.3	SH	Sheddach
6	Erschließung, Garage, Stellplätze und Nebenanlagen	
6.1		Verkehrsfläche
6.2		Straßenbegrenzungslinie
6.3		Fläche für Garagen. Garagen sind nur in den hierfür vorgesehenen Flächen und innerhalb des Bauraums in den mit B gekennzeichneten Flächen zulässig.
6.4		Fläche für Vordächer außerhalb des Bauraums
6.5		Offene Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Zufahrten zu den Gebäuden sind im Bereich der Flächen G und B auch innerhalb der Bauräume zulässig.
6.6	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV in der Fassung vom 25.04.2015), wobei für die Geschäftsfläche G als Verkaufsnutzfläche diejenige nach Festsetzung A.2.2 und für Café/Restaurant R der Gastbereich innen maßgebend ist. Insgesamt sind mindestens 172 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting wird für den Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.	
6.7	Reine Feuerwehrrettungswege sind mit wasserdurchlässigem Pflaster (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) auszubilden.	
6.8		Zufahrtsbereich. In diesem Bereich sind Abgrabungen für die Rampen bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig.
7	Grünordnung	
7.1		Fläche, die zu begrünen bzw. deren vorhandene Begrünung zu erhalten ist und die von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist.

7.2



zu pflanzender Baum, Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung. Die Lage kann um 2 m variieren, jedoch muss der Stammmittelpunkt einen Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

7.3

Der Kundenparkplatz ist durch Grünflächen zu gliedern und mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen. Zwischen den Parkplatzreihen sind Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 1,75 m anzulegen. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist je 15 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

7.4

Für die als zu pflanzend festgesetzten Bäume gem. Festsetzungen 7.2 und 7.3 sind natürliche oder naturnahe Wuchsformen zu verwenden. Säulen- oder Hängeformen sowie architektonische Kronenformen sind nicht zulässig.

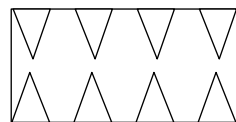
7.5

Baumgruben müssen mindestens 12 cbm groß sein und eine Tiefe von 1,5 m aufweisen. Sie sind mit Vegetationssubstrat zu füllen. Im Fall von teilweiser Überbauung der Pflanzgrube durch Verkehrsflächen ist tragfähiges Substrat zu verwenden.

7.6

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu erstellen.

7.7



Erdlager. Es sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Eine Versiegelung des Untergrundes ist nicht zulässig. Sickergruben sind im Bereich des Erdlagers zulässig.

7.8

Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen vom natürlichen Gelände, sind nicht zugelassen.

7.9

Der Abriss von Gebäuden ist im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. vorzunehmen. Ist aus Gründen des Bauablaufs eine Abweichung erforderlich, ist eine vorherige Kontrolle der Bestandsgebäude auf Brutvogel- und Fledermausbesatz durch einen Biologen durchzuführen und nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß Naturschutzrecht nicht vorliegen oder durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden können.

8

Versorgung



Fläche für Versorgung



Brunnen



TS - Trafostation

Heizung/Technik

Heizung und Technik

9

Werbeanlagen

9.1

Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung, Laserstrahlern, laufenden Schriften, Skybeamern und ähnlichen Einrichtungen sind nicht zulässig.

9.2

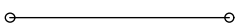
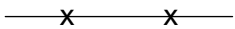
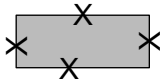
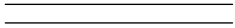
Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassadenflächen zulässig. Dabei sind ein Firmenlogo und Schriftzüge sowie unbeleuchtete Werbetafeln, zwei mit jeweils max. 15 qm und zwei mit jeweils max. 10 qm zulässig. Insgesamt dürfen die Werbeflächen in den Fassadenflächen 95 qm nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten wird ausgeschlossen.

- 9.3 An der Neurieder Straße sind max. 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 7 m und einer Fahnengröße von jeweils max. 1,5 m mal 3,5 m zulässig.

10 Einzäunung

An der West-, Nord- und Ostseite sind nur sockellose Zäune aus Maschendraht oder Drahtgitter in einer Höhe von 1,50 m – 1,80 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 218 Flurstücknummer, z.B. 218
- 4  abzubrechende Gebäude
- 5  Grünstreifen zur Gliederung des Kundenparkplatzes, Lage kann variieren
- 6  zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung A 7.3, Lage kann variieren.
- 7

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 für den Brauchwasserbedarf der Gärtnerei zu sammeln und zu nutzen, überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die Versickerung hat vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Eine Rigolenversickerung ist vorzunehmen, wenn aus Platzgründen die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtalzweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 8 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.

- 9 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.
- 10 Die festumbauten Produktionsbereiche (gem. Festsetzung 2.2) dürfen in der Regel in den Zeiträumen Mitte März bis Mitte Mai sowie ca. sieben Wochen vor Weihnachten von den Kunden betreten werden.
- 11 Es wird auf Grund der Nähe zum Waldrand auf die Erfordernis eines Haftungsausschlusses durch die Eigentümer der an die Waldflurnummern 217 und 219, Gemarkung Buchendorf, 364 und 365, Gemarkung Neuried angrenzenden Grundstücke wegen der Baumwurfgefahr hingewiesen.
- 12 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 100 kN befahren werden können.
- 13 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises Starnberg vorgesehen wird. Die jeweiligen Abfallbehälter sind gem. der Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils aktuellen Fassung an der Neurieder Straße zur Leerung bereitzustellen.
- 14 Gemäß § 29 Abs. 1 Bundesjagdgesetz sind Gärtnereien mit Freilandanpflanzungen zum Schutz vor Schäden durch Schadwild mit entsprechenden Schutzvorrichtungen zu versehen.
- 15 Der Löschwasserbedarf ist nach dem DVWG-Arbeitsblatt W 405 für die Löschzeit von 2 Std. zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.
- 16 Feuerwehruzufahrten sind gemäß der DIN 14090 zu errichten.

C Nachrichtliche Übernahme

- 1  Bodendenkmal
- 2  Wasserschutzgebiet –Gartencenter Kiefl

Kartengrundlage:

DFK M 1:1000 © 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. Jürgen Sklarek, Zweiter Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 /Buchendorf wurde vom Bauausschuss am 08.02.2011 gefasst und am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Umgriffsänderung des Bebauungsplans Nr. 9 /Buchendorf wurde vom Bauausschuss am 15.03.2016 gefasst und am 20.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 21.04.2016 bis 20.05.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.03.2016 hat mit Schreiben vom 19.04.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am 14.06.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.06.2016 mit Begründung hat in der Zeit vom 23.06.2016 bis 25.07.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.08.2016 mit Begründung hat in der Zeit vom 02.09.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.10.2016 mit Begründung hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 11.11.2016 stattgefunden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.12.2016 mit Begründung hat in der Zeit vom 23.12.2016 bis 23.01.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 /Buchendorf in der Fassung vom 31.01.2017 mit Begründung wurde vom Bauausschuss am 31.01.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
Dr. Jürgen Sklarek, Zweiter Bürgermeister

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 31.01.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
Dr. Jürgen Sklarek, Zweiter Bürgermeister