

Gemeinde

**Gauting**

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Nr. 192 / Gauting**

**für ein Teilgebiet westlich der  
Hangstraße**

Planung

**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

Bearbeitung

Schwander, Andreassen

QS: Wiß

Aktenzeichen

GAU2-236

Plandatum

13.10.2020 (Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019.

# Gemeinde Gauting

## Bebauungsplan Nr. 192/Gauting für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier:  
Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen

### 2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 175** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 175 qm
- 3.2 Für Vordächer, Balkone, Kelleraußentreppen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.4 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 Metern festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Metern festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm. Ausgenommen davon ist das Flurstück Nr. 599/1, für das eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm festgesetzt wird.
- 3.7 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohnungen

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

5.2 Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 12 m<sup>2</sup> sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone gemäß A 8.2 sind jedoch zu beachten.

5.4 Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

5.5 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- |                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| • für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche   | 1 Stellplatz    |
| • für Wohnungen bis 120 qm Wohnfläche  | 1,5 Stellplätze |
| • für Wohnungen über 120 qm Wohnfläche | 2 Stellplätze   |

Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Anlagen gilt die GaStellIV.

5.6 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur symmetrisches Satteldach, Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig.

6.2 Bei geneigten Dächern muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.3 Für geneigte Dächer ist bei Hauptgebäuden eine Dachneigung von 20° bis 32° zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

6.4 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 32° in Form von Gauben oder auf einer Dachseite auch als Quergiebel zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Gauben dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zur Außenwand muss mind. 2,5 m betragen.

- 6.6 Die Wandhöhe darf durch Quergiebel bis zu einer Höhe von max. 7,0 m überschritten werden.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Bei Flachdächern sind nur aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten.
- 6.8 Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

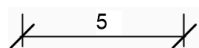
## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Zufahrt

## 8 Grünordnung

- 8.1  Vorgartenzone
- 8.2 Die Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und östlicher Baugrenze ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten. Eine Zufahrt in einer Breite von 4,0 m ist zulässig. Weitere Zufahrten und offene Stellplätze sind nur zulässig, wenn mindestens 2/3 der Fläche der Vorgartenzone begrünt oder bepflanzt wird.
- 8.3  zu erhaltender Baum
- 8.4 Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.6 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

## 9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 601 Flurstücknummer, z. B. 601
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien (DGM5)
- 5 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung zu errichten.
- 6 Grünordnung und Artenschutz
  - 6.1 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
  - 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
  - 6.3 Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Vor einer Fällung sind Baumhöhlen und –spalten auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig. Als Ersatzquartiere sind zudem pro Spaltenquartier zwei Fledermausflachkästen und pro Höhlenquartier fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Baugrundstückes anzubringen.
- 7 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 8 Wasserwirtschaft
  - 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 8.2 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.

- 8.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 8.4 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. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
- 8.5 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 8.6 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
- 9 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.
- 10 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1 Es ist die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen, die diesen 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 genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.
- 11.2 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.

- 12 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.....
6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Gauting, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gauting, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin