

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING  
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße  
Fl.Nr.: 131 und 131/3**

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff und 12 und insbesondere § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

**A Festsetzungen durch Planzeichen**


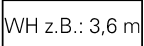
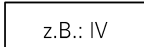
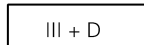
**1. Geltungsbereich**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



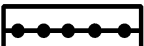
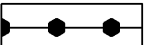
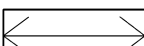
**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**


- 3.1  Höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>
- 3.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Höhe ( ±0,00 = 563,70 m ü. NN ) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand
- 3.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.4  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Dachgeschoss

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

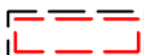
- 4.1  Baulinie
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung bezogen auf Wandhöhe und Geschossigkeit
- 4.4  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung bezogen auf Geschossigkeit und Dachform
- 4.5  Vorgeschriebene Firstrichtung

**5.**

5.1  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

5.2  Arkade, Lichtraum mind. 2,75 m bezogen auf  $\pm 0,00 = 563,70$  m ü. NN.


**6. Tiefgarage**


6.1  Umgrenzungen der Tiefgaragen und Stellplätze


6.2  Einfahrtsbereich

6.3  Tiefgaragenabfahrt

**7. Grünordnung**


7.1  Vorhandene, zu erhaltende Bäume

7.2  Neu zu pflanzende Großbäume


7.3  Zu fällende Bäume

7.4  Gehölzpflanzung, Planung

7.5  Zu begrünende Fläche nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25

7.6  Spielplatz auf Privatgrund (nach DIN 18034),  
Mindestgröße in m<sup>2</sup> (Altersklasse)  
60 (0-6)

**8. Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz**

8.1  Bodendenkmal

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachfolgende Flächen festgesetzt:**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO - ausnahmsweise werden Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1-3 zugelassen – in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die höchstzulässige Grundfläche wird mit Planzeichen festgesetzt.

2.2 Für alle Bereiche wird die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Bei IV Vollgeschossen wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 13,30 m festgesetzt, bei III Vollgeschossen auf 10,65 m, bei I Vollgeschoss auf 4,10 m und bei V Vollgeschossen (Dachaufbau) auf 16,30 m.

Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von  $\pm 0,00 = 563,70$  m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

### **3.0 Bauliche Gestaltung**

3.1 Der Neubau wird als ein Gebäude, bestehend aus zwei Baukörpern Typ A und Typ B festgesetzt.

Typ A:

III-geschossiges Bauvolumen zuzüglich Dachgeschoss mit profiligleichem Anbau an die Bestandsbebauung auf Fl. Nr. 133. Dabei sind die Traufe und der First der bestehenden Bebauung aufzunehmen und fortzusetzen. Im Erdgeschoss sind die Arkaden entlang der Bahnhofstraße im Neubau nach Norden zu verlängern. Die Fassaden sind verputzt auszuführen, die Dachdeckung wird als Dachsteindeckung entsprechend Bestand festgesetzt.

Typ B:

IV-geschossiges Bauvolumen in L-Form mit Flachdach direkt im Anschluss an den Baukörper Typ A. Das Bauvolumen ist nach Südwesten auf III bzw. I Geschoss abzustaffeln. Im Erdgeschoss sind die Arkaden des Baukörpers B wiederum aufzunehmen und entlang der Bahnhofstraße im Gebäude nach Norden weiterzuführen.

Die Fassaden Baukörper B werden als Sichtmauerwerksfassaden in Anlehnung an die Struktur des nordwestlich angrenzenden Rathauses festgesetzt. Die Farbigkeit soll sich davon unterscheiden – heller Farbton – und zwischen Rathaus und dem östlichen Bestand vermitteln.

- 3.2 Die Dachflächen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu begrünen. Umlaufend um Dachterrassenflächen ist eine Eingrünung als Sichtschutz auszuführen. Diese Randeingrünung ist Bestandteil der Wandhöhe.
- 3.3 Dachaufbauten (z.B. haustechnische Anlagen) – außer Erschließungsfunktionen wie Treppenaufgänge und Aufzugsüberfahrten – sind unzulässig. Dachaufbauten sind zusammen zu fassen.
- 3.4 Die Belagsflächen – Materialien in der Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind im Freiflächengestaltungsplan mit der Anforderung an den öffentlichen Raum der Gemeinde Gauting abzustimmen.
- 3.5 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und zu begrünen.

#### **4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie zulässig, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind.
- 4.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze/TG und innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Befestigung der offenen, oberirdischen Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.
- 4.3 Tiefgaragen - außerhalb nicht überbauter Flächen - sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m zu errichten.
- 4.4 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting, Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, davon ist mindestens 1 Stellplatz als Ladestation für e-mobilität vorzusehen.
- 4.5 Die Lage von TG-Abfahrten ist mit einem Einfahrtsbereich mit Planzeichen festgesetzt. Tiefgaragenausfahrten sind so auszubilden, dass Störungen im Bereich gegenüberliegender Bebauung, hervorgerufen durch Blendwirkung der ausfahrenden PKW's vermieden werden.
- 4.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und einzugrünen.

#### **5.0 Einfriedungen**

Zulässig ist eine transparente Metalleinzäunung bis maximal 1,30 m Höhe. Die Einfriedung ist mit 10 cm Bodenabstand als

Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen. Eine Einzäunung an der Grenze Fl.Nr. 133/2 und zur Bahnhofstraße ist nicht zulässig.

## **6.0 Landschaft und Grünordnung**

6.1 Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zu befestigende Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.

6.2 Bestehende, zu erhaltende Bäume sowie neu zu pflanzende Bäume, die durch Schäden verloren gehen, sind durch standortgerechte Arten gemäß Ziffer 6.4 zu ersetzen.

6.3 Geplante Gehölzpflanzung

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze, davon mindestens 10% fruchttragende Gehölze, zu pflanzen. Arten die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen, Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 100 cm

Mögliche Arten:

Salix in Arten – Weiden

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Corylus avellana – Haselnuss

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Cornus mas – Kornelkirsche

Rosa spec. - Wildrosen

6.4 Pflanzung von Bäumen

Einzelbäume:

Es sind heimische Laubbäume bzw. Bäume, die stadtklimafest sind zu pflanzen, Mindestpflanzgröße: STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.

Mögliche Arten:

Quercus robur – Stieleiche

Populus tremula – Zitterpappel

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Betula pendula – Sandbirke

Salix alba – Silberweide

Acer campestre – Feld-Ahorn

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

6.5 Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6.6 Flachdächer, ausgenommen Dachterrassen sind zu begrünen.

6.7 Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LP4 zu beachten.

## **7.0 Lärmschutz**

7.1 Schutz vor Verkehrslärm

Hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm sind die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung einzuhalten.

In Bereichen mit Überschreitung eines nächtlichen Außenlärmpegels durch Verkehrslärm von 49 dB(A) (Fassaden nach Nordosten und Nordwesten) ist für Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen die Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Schallübertragung über diese Elemente ist beim Nachweis des nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist in Bereichen mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) tagsüber nicht zulässig.

## 7.2

### Schutz vor Anlagenlärm

Der Schalleistungspegel aller haustechnischen Anlagen, die außen am Gebäude relevant werden, darf einen Wert von  $L_w = 75/65$  dB(A) tags/nachts in der Summe nicht überschreiten. Abweichungen hiervon sind ggf. zulässig, wenn z.B. durch Einsatz von (gebäudeeigener) Abschirmung sichergestellt wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen der haustechnischen Anlagen um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Die Seitenwände im Rampenbereich der Tiefgarage sind schallabsorbierend auszuführen.

Anlieferungen mit Lkw sind im Nachtzeitraum nicht zulässig. Die Anlieferung ist lärmarm durchzuführen (händische Entladung, gummibereifte Sackkarren o.glw.)

## 8.0

### Sonstige Festsetzungen

### 8.1

Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.




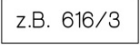
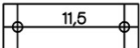


### 8.2

#### Mobilfunkanlagen

Das Errichten von Mobilfunkanlagen an Fassaden, auf dem Dach sowie auf dem gesamten Vorhabensareal ist nicht zulässig.

**C**

**Hinweise durch Planzeichen**

1.  Abbruch Bestandsgebäude
2.  Bebauung Bestand mit Vollgeschossen
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Flurstücknummer
5.  Maßzahl in Metern
6.  Baum- und Gehölzbestand
7.  Treppenaufgang

**D**

**Hinweise durch Text**

1. Mit dem Bauantrag ist eine schallschutztechnische Untersuchung zu erstellen.
2. Bei der Baudurchführung ist eine ökologische Bauleitung einzubeziehen.
3. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Regenwasser möglichst über Rigolen dem Grundwasser zuzuführen.

Sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungs-Verordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TGENGW) bzw. in oberirdisches Gewässer (TREN OG) eingehalten werden, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei. Bei allen erlaubnispflichtigen Versickerungen ist nach ATW-DVWK-Merkblatt M 153 nachzuweisen, dass keine unzulässige Grundwasser- bzw. Oberflächengewässerbelastung zu erwarten ist. Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit vorzulegen.

4. **Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.



**E      Verfahrensvermerke**

1.                   Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 24.04.2018 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
  
2.                   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 2019 hat in der Zeit vom ..... 2019 bis ..... 2019 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
  
3.                   Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am ..... gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
  
4.                   Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am ..... gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)
  
5.                   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... gefasst.( § 10 Abs. 1 BauGB )

Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

6.                   Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom .....in Kraft. ( § 10 Abs. 1 BauGB )

Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

28. April 2020

Bebauungsplan:  
Claudia Schreiber  
Architektur und Stadtplanung GmbH  
Südliche Auffahrtsallee 34  
80639 München