

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 27.03.2020; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990, neugefasst durch Bekanntmachung v. 21.11.2017; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 24.07.2018; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. v. 23.12.2019 als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke 1328T, 1329T, 1331/5T und 1330/2T Gemarkung Gauting.



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsschablone: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Wandhöhe (WH) = 9 m; Satteldach (SD) mit 22-28° Dachneigung für das Hauptgebäude
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze, für Zu-/ Ausfahrten verschiebbar
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr frei
- zu erhaltender Baum
- Baum, zwingend zu pflanzen. Der Standort kann von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.
- Private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift (Waldmantel) und Nutzungsbeschränkung
- Private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift (innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung) und Nutzungsbeschränkung
- Lagerfläche, mit Ausnahme von Zäunen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenbezugspunkt für Wand- und Firsthöhe, in m ü. NN, z.B. 584,40
- Bemaßung, z. B. 8,0 m
- Wald
- CEF-Maßnahme: Quartiere für Zauneidechsen
- Standort für Werbepylon (vgl. C.3.7)
- Sichtflächen (Darstellung nur innerhalb des Geltungsbereichs)

- Ein- und Ausfahrt
- geplante Höhe der Erschließungsstraße, z.B. 584,0 m ü NN
- Baumkrone mit Stammfußpunkt auf dem Nachbargrundstück
- unbefestigter Weg im Bestand
- Wasserschutzgebiet (vgl. D.3.3)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze Landschaftsschutzgebiet geplant
- Gasleitung der SWM (ungefähre Lage)
- Gashochdruckleitung bayernets (ungefähre Lage)
- aufzuhebende Grundstücksgrenze

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung
  - Das Gebiet westlich und südlich der Erschließungsstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - Das Gebiet zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen werden auf 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung ausschließlich im östlichen Bauraum zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich vom gem. A.17 festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.
- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
- Westlich der Erschließungsstraße sind die Häuser giebelständig mit einem Längen-Breitenverhältnis von mind. 1,5:1 zu errichten. Östlich der Erschließungsstraße ist im MI ein Längen-/ Breitenverhältnis von mind. 1,2:1 vorzusehen, der First muss über der langen Seite verlaufen.
- Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.
- Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Der Waldmantel im Westen sowie die private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift im Süden müssen zur Gewerbefläche hin abgegrenzt werden (Höhe max. 1,8 m). Eine weitere Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig.

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- Flurstück mit Flurnummer, z.B. 1331/5
- Mögliche Gebäudeanordnung
- Standortvorschlag für zu pflanzenden Baum
- Straßenbegleitgrün
- Wald (außerhalb des Umgriffs)
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße, für die dargestellte Bebauung reduziert

- Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich auf Dächern in das Dach sowie an Fassaden in die Fassade integriert zulässig. Bei einer späteren Montage sind Module jeweils parallel zu Dach bzw. Fassade mit bis zu ca. 20 cm zusätzlicher Höhe / Abstand zulässig, ohne dass dadurch die Abstandsflächen verletzt werden.
- Für die Fassade der beiden südlichen Hauptgebäude (an der Ammerseestraße) sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas sowie außer an der Südseite PV-Module.
- Abweichend von der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.02.2015 ist in bis zu 3 m Entfernung vom angegebenen Standort je ein Werbepylon mit max. 5 m² Fläche und 4 m Höhe zulässig. Der nördliche Pylon ist dabei abweichend von Ziff. C.5.2 in der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift Nutzungsbeschränkung zulässig, beide Pylone müssen außerhalb der Sichtflächen stehen.
- Abweichend von § 2 Nr. 2 der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.02.2015 darf die Oberkante von Werbeanlagen der Gewerbebetriebe im Mischgebiet auch höher als 4 m über der Straßenoberkante liegen, jedoch nicht die Höhe der Traufe überschreiten.
- Aufschüttungen sind bis maximal zur festgesetzten Höhe gemäß Höhenbezugspunkt zulässig, im Bereich der Gebäude muss das Gelände mindestens bis 0,6 m unter die Höhe gemäß Höhenbezugspunkt aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Abweichend von C.1 ist auf der Lagerfläche gem. A.15 die Errichtung eines Blockheizkraftwerks bzw. einer Energiezentrale mit max. 210 m² Grundfläche und max. 5 m Wandhöhe zulässig, s. Planzeichnung "Option BHKW".
- Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von max. 4 m, gemessen vom hergestellten Gelände bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen.
- Nebengebäude müssen mit Flachdach errichtet und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv begrünt werden.
- Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grundstücksflächen gemäß A. 13 und A.14.
- Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).
- Grünordnung

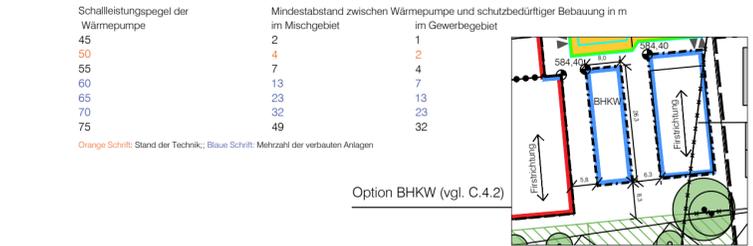
- Je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche gem. A.13 bzw. A.14, ist ein Baum gem. Festsetzung C.5.3 zu pflanzen. Dabei ist je 10 Stellplätzen ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Ein zur Erhaltung bzw. zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12.1 bzw. A.12.2 kann dabei angerechnet werden.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig, Aufschüttungen im Bereich > 4 m ab Stammfuß sind zur Errichtung offener und unversiegelter Stellplätze oder Lagerflächen zulässig, sofern diese unter Beachtung des Wurzelschutzes erfolgen (s. hierzu "Baumschutz auf Baustellen" als Anlage der Begründung).
- In der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind bauliche Anlagen unzulässig. Die privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind am zur bebaubaren Fläche hin orientierten Rand einzuzäunen, im Zaun ist je Grundstück eine Tür mit max. 1,5 m Breite zulässig. Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:
  - Waldmantel (gem. A. 13): Auf dieser Fläche ist je vollendete 8 m² ein Strauch gem. C.5.4 zu pflanzen. Zum Gewerbegebiet hin ist ein 3 bis 8 m tiefer Krautsaum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum je 15 lfm ein Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.
  - Innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung (gem. A. 14): Auf dieser Fläche sind je angefangende 15 lfm ein Baum sowie 2 Sträucher gem. Ziff. C.5.4 zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12 kann 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, westlich der Reservelfläche müssen Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten.
- Für alle Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzungen gilt: Baumpflanzungen sind als heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, StU 20-25 cm Sträucher als heimische, stadtgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.
- Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
- 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. 19.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017) sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insekten schutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampf lampen 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 (vgl. saP).
- Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP).
- Es sind zwei Quartiere für Zauneidechsen bestehend aus je einem Sandhaufen, einem Steinhaufen sowie einem Totholzhaufen mit jeweils 5 m² anzulegen (Lage gem. A20, genaue Ausführung vgl. saP).

- Freiflächen Gestaltung
  - Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:
    - Höhenlage der Gebäude,
    - befestigte und zu begrünende Fläche,
    - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
    - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
    - Gehölzpflanzungen,
    - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
  - Umwelt- und Naturschutz
- Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- 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.
- Wasserwirtschaft
  - Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücksfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und durch technische Maßnahmen die Abscheidung von Leichtflüssigkeiten (Öl etc.) zu gewährleisten.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

- Freiflächen Gestaltung
  - Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:
    - Höhenlage der Gebäude,
    - befestigte und zu begrünende Fläche,
    - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
    - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
    - Gehölzpflanzungen,
    - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
  - Umwelt- und Naturschutz
- Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- 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.
- Wasserwirtschaft
  - Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücksfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und durch technische Maßnahmen die Abscheidung von Leichtflüssigkeiten (Öl etc.) zu gewährleisten.

- Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Kreuzinger 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 Wassergewinnungsgebieten (RISiWag) in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden und die Durchführung von Bohrungen nur bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen gestattet ist.
- 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.
- 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.
- Ausgleich
  - Der Ausgleichsbedarf wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1328, Gemarkung Gauting nachgewiesen (vgl. Begründung).
- Immissionsschutz
  - Aufgrund der Verkehrsgeräusche der St 2349 sowie der Gewerbegeräusche sind für schutzbedürftige Nutzungen (Büros und Wohnungen) innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Bzgl. einwirkenden Gewerbelärms, ausgehend von den gewerblichen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplans, gilt die TA-Lärm in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses: Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017).
  - Für die Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen mit dem Nachweis einer schalltechnischen Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen. Bauvorhaben im Freistellungsverfahren sind somit ausgeschlossen.
  - Es sollen nur solche Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. 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 in den Hinweisen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/lem/luftwaermepumpen/doc/leitfaden\\_laerm\\_schutz\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/lem/luftwaermepumpen/doc/leitfaden_laerm_schutz_luftwaermepumpen.pdf)



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

Eine erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit des vom Ferienausschuss in seiner Sitzung am 28.04.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Eine nochmalige, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit des vom Ferienausschuss in seiner Sitzung am 18.08.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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                   |
| Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße |  | 02                      |
| Fl. Nrn. 1328T, 1329T, 1331/5T, 1330/2T Gemarkung Gauting                |  |                         |
| und Pentenrieder Straße  |  |                         |
| Entwurf  |  | MAßSTAB                 |
|  |  | 1:1.000                 |
| AUFTRAG  |  | PLANGRÖßE               |
| Gemeinde Gauting   |  | 594 x 420 mm            |
| Bahnhofstr. 7<br>82131 Gauting   |  |                         |
|  |  |                         |
| PLANUNG  |  | BEMERKUNG               |
|  |  | GEZEICHNET              |
|  |  | A. Winterstein, C. Ufer |
|  |  | DATUM                   |
|  |  | 18.08.2020              |
| 200818_B-Plan_184-Gewerbe_Stand-29-09-2020.dwg                           |  |                         |