Gemeinde Gauting

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 (BayBO), 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.187/GAUTING ersetzt für dieses Teilgebiet den Baulinienplan Nr.6 Bahnhofstraße sowie den Bebauungsplan Nr.181/Gauting Ortszentrum.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 690 m² Höchstzulässige Grundfläche in m²

2.2 WH z.B.: 3,6 m 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 OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 **FD** Flachdach

3.2 **SD** Satteldach

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

3.5 Abgrenzung bezogen auf unterschiedliche Wandhöhe und Dachform

3.6 Vorgeschriebene Firstrichtung

4.

4.1 G Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

4.2 Arkade

5. Tiefgarage und Stellplätze

5.1 Umgrenzungen der Tiefgaragen und Stellplätze

5.2 St Stellplätze

5.3 Ein- und Ausfahrtsbereich

5.4 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

6. Grünordnung

6.1 Vorhandene, zu erhaltende Bäume

6.2 Neu zu pflanzende Großbäume

6.3 Zu fällende Bäume

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

6.5 Spielplatz auf Privatgrund (nach DIN 18034), Mindestgröße in m² (Altersklasse)

60 (0-6)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 07/2016
Verkehrslärm-Beurteilungspegel von > 67/57 dB(A) tags/nachts / LPB V

7.2 Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 07/2016

Verkehrslärm-Beurteilungspegel Überschreitung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, jedoch Einhaltung Sanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) tags/nachts / LPB IV

7.3 (LPB V) *Lärmpegelbereich*

B Festsetzungen durch Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die höchstzulässige Grundfläche wird mit Planzeichen festgesetzt.

1.2 Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt
Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von ±0,00 = 563,70 m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder 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 GR I +II von max. 1.035 m² überschritten werden.

2.0 Bauweise

2.1 Es wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Das Bauvorhaben ist zu Grundstück Fl. Nr. 133 ohne seitlichen Grenzabstand und zu Grundstück Fl. Nr. 131/2 mit Grenzabstand zu errichten.

3.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Tiefgaragen - außerhalb nicht überbauter Flächen - sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m zu errichten.

3.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Tiefgarage unterzubringen.

4.0 Einfriedungen

Zulässig ist eine offene Einzäunung 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. 131/2 und zur Bahnhofstraße ist
nicht zulässig.

5.0 Landschaft und Grünordnung

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

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

5.3 Gehölzpflanzung

Es sind standortgerechte, heimische 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

5.4 Baumpflanzung

Einzelbäume:
Es sind heimische Laubbäume bzw. Bäume, die stadtklimafest sind zu pflanzen, Mindestpflanz-größe: 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

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

5.6 Flachdächer einschließlich Dachflächen der TG-Zufahrt, ausgenommen Dachterrassen sind zu begrünen.

5.7 Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Fassungsdaten: 2014-07) und die RAS-LP4 (Fassungsdaten: 1999) zu beachten.

6.0 Lärmschutz

6.1 Verkehrslärm

1. Innerhalb der Umgriffsfläche sind an allen Bauraumgrenzen und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Baukörper technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:07/2016 eingehalten werden.

2. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Nordostfassade: LPB V
Nordwestfassade: LPB IV
Südwestfassade LPB II
alle übrigen Fassaden: LPB I

3. Im Bereich der Nordostfassade (Bahnhofstraße)1) ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und von 57 dB(A) nachts nicht überschritten wird oder wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können. Sollten die nach DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume an dieser Fassade über kein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite verfügen, muss eine Belüftung über diese Schallschutzvorbauten möglich sein. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind hierfür fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Vorrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht vermindern. Im Fall öffenbarer Schallschutzvorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes gemäß DIN 4109 nicht berücksichtigt werden.

4. Bei Loggien bzw. verglasten Vorbauten oder anderen begehbaren Vorräumen muss es sich um Nicht-Aufenthaltsräume handeln.

5. In vorgesetzten, nicht schutzwürdigen Pufferräumen ist die Decke mit schallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient $\alpha \geq 0{,}50$ bei $f \geq 500$ Hz) zu verkleiden.

6. Für alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden haben, an denen Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten werden, die Sanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) jedoch eingehalten werden, sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) vorzusehen oder bei nicht öffenbaren Fenstern gleichwertige Maßnahmen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

7. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.

8. Fenster müssen im eingebauten, funktionsfähigen Zustand ein nachgewiesenes bewertetes Schalldämm-Maß Rw aufweisen, das um **≥** 2 dB über dem notwendigen R'w liegt.

6.2 Anlagenlärm

9. Haus- und betriebstechnische Anlagen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung im Gebäude betrieben werden und im Dachbereich Schall abstrahlen, dürfen maximal einen Schallleistungspegel von L_w = 70/55 dB(A) tags/nachts aufweisen.

10. Weitere haus- und betriebstechnischer Anlagen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung im Gebäude betrieben werden, sind so auszuwählen und zu betreiben, dass diese auch unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung durch andere Anlagen nicht dazu beitragen, dass durch die gewerbliche Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Umgebung überschritten werden.

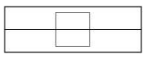
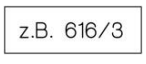
11. Die Seitenwände im überdachten Bereich der Tiefgarage sind schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0{,}50$ bei $f \geq 500$ Hz). Alternativ ist auch die schallabsorbierende Ausführung einer Seitenwand und der Decke des überdachten Rampenbereichs möglich.

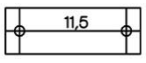
7.0 Sonstige Festsetzungen

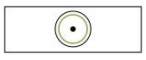
7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.

7.2 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. Bei der Baudurchführung ist eine ökologische Bauleitung einzubeziehen.

2. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück oberflächig 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 (TRENOG) 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.

3. Denkmalschutz

   In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
   D-1-7934-0193: "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempten-Gauting).“
   D-1-7934-0005: "Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters.“

   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.

   Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Gesundheitsamt LRA Starnberg
   Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine entsprechende Müllentsorgung ist sicherzustellen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 I Stand vom April 2004 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

5. Artenschutz
   Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Anbringen von Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“

6. Deutsche Telekom
   In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Immissionsschutz
   Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm- Maß R`w,res. der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient ”alpha”> 0,5 bei 55 HZ) zu verkleiden.
   Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.

   Beim Einbau der Fenster ist die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in der gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere ist zur Erreichung der Schallschutzklasse 4 zusätzlich zur dichten Hinterfüllung mit Schalldämmmaterial die beidseitige dauerelastische Abdichtung erforderlich.
   Fenster müssen im eingebauten, funktionsfähigen Zustand ein nachgewiesenes bewertetes Schalldämm- Maß Rw aufweisen, das um 2 dB über dem notwendigen R’w liegt.
   Zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt als Anlage eine Immissionstechnische Untersuchung vor.

8. Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

E Nachrichtliche Übernahme

1. Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz

1.1 Bodendenkmal

F 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

13.10.2020

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