Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46-8 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27

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
Aktenzeichen	GAU 2-244
Plandatum	02.03.2021 (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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 i.d.F. vom 17.12.2019 vollständig.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in blauer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

2.2 private Grünfläche

2.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. .

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 550** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, 550 qm

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Loggien und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.2 Die nach 3.1 und 3.1.1 festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6, bezogen auf das Bauland (1530 qm) überschritten werden.

3.3 **WH 586,00** maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normal-Höhennull, z.B. 586,00 m ü.NHN
Die Wandhöhe wird gemessen bis ~~zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis~~ zum Abschluss der Attika.

3.4 **577,00** Oberkante Erdgeschossrohfußboden in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 577,0 m ü. NHN

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.1.1 **B** Innerhalb der gekennzeichneten Bauräume sind nur Balkone und Terrassen zulässig.

4.1.2 **L** Innerhalb der gekennzeichneten Bauräume sind nur Laubengänge und Außentreppen zulässig.

4.1.3 **V** Innerhalb der gekennzeichneten Bauräume sind nur Vordächer zulässig.

~~4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.~~

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.

5.2 Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Sie wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus sind unzulässig.

6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Parkdeck/Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Das Parkdeck/Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Humus zu bedecken.

6.3 Die Einfahrtsseite zum Parkdeck/Tiefgarage muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

~~6.4 Es sind 1 Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche und 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche nachzuweisen. Bei über 120 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nach-zuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.~~

6.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

6.6  Zufahrtsbereich Parkdeck / Tiefgarage

6.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen ~~nur innerhalb~~ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des gesamten Baulands errichtet werden. Die nach A.3.2 festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

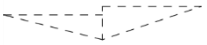
7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

7.4 
freizuhaltende Sichtfelder
Schenkellänge 30 m bei 30 km/h Höchstgeschwindigkeit
Schenkellänge 70 m bei 50 km/h Höchstgeschwindigkeit

Innerhalb dieser Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8 Grünordnung

8.1 In der nach A.2.2 festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

8.2  zu erhaltende Bäume

9 Immissionsschutz

9.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind an den markierten Gebäudefassaden folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 [13] einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn- , Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

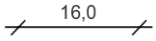
9.1.1 gelb markierte Gebäudefassaden R´w, ges ≥ 45 dB

9.1.2 blau markierte Gebäudefassaden $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

9.1.3 grün markierte Gebäudefassaden $R'_{w,ges} \geq 35$ dB

9.2 Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den genannten farbig markierten Gebäudefassaden orientiert wird. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die oben genannten Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z. B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet wer-den. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2

Flurstücksnummer, z. B. 454

3  Gebäudeschema

4  bestehende Bebauung

5  Böschungskante

6 Stützmauer

6.1 

Höhenlinien

7  zu fällende Bäume

8 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.
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 vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
Gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Hang- und Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
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 grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
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.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

9 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelraum sind unzulässig. Die DIN 18920 (Juli 2014) und die RAS–LP 4 (1999) zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

10 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.

11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

12 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung ~~in der Fassung vom 12.07.2004~~ zu errichten.

14 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.

15 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung von organischen Abfällen sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

16 Zur Umgehung von artenschutzrechtlichen Konflikten (vergl. allgemeine und besondere Artenschutzbestimmungen § 39 ff. BNatSchG) wird die Beseitigung von Gehölzstrukturen zur Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02 empfohlen.

17 Bei der Errichtung von Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schallleistungspegel der WP:

Schallleis leis-tungspe-gel der Wärme-pumpe [dB(A)]	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reines Wohngebiet Abstand [m]	Allgemeines Wohngebiet Abstand [m]	Misch-/ Dorfgebiet Abstand [m]	Gewerbegebiet Abstand [m]
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“				

Orange = Stand der Technik, Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

18 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen nachzuweisen.

19 An allen in der Planzeichnung nicht farbig markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines R'w, ges ≥ 35 dB für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.

20 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219074/2 vom 06.09.2019 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz und zu beachten.

21 Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämmten Zuluftöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämmte 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. ges der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

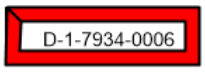
22 Es wird empfohlen, folgenden Link zum Thema "Geräusche von Luftwärmepumpen" zu beachten:
https://www. lfu. bayern. de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

23 Die genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w, ges der Außenbauteile nach DIN 4109 sind im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend anzupassen.

24 Es gilt die Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

25 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung.

C Nachrichtliche Übernahmen

1 

Bodendenkmal z.B. Nr. D-1-7934-0006

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.

Planung: München, den .....

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Gauting, den .....

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …….. die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

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 § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

4. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gauting, den .....

   (Siegel) .....
   Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

   Gauting, den .....

   (Siegel) .....
   Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

6. 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