

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 170/Gauting für einen Teilbereich der Unterbrunner und Am- merseestraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-188 Bearb.: Angerer
Plandatum	30.04.2013 25.03.2014 26.06.2014

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

Satzung.

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und des Maßes der baulichen Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 760 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 760 qm
- 3.2 WH 9,50 m höchstzulässige Wandhöhe im m z.B. 9,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig oder bis zum höchsten Punkt der Attika bzw. bis zum höchsten Punkt der Absturzsicherung.
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.2 SD Satteldach
- 5.3 WD Walmdach
- 5.4 FD/PD begrüntes Flach- und Pultdach
- 5.5 Für Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 30° - 35°, für begrünzte Flach- und Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 5° zulässig.
- 5.6 Entgegen den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Erneuerung des Dachs wieder die bestehende Dachform und Dachneigung zulässig.

5.7 Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Quergiebel und Standgiebel sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur Nr. 1337/8 und bei einer Teilung des Grundstücks Flur Nr. 1337/5 zugunsten des dann zusätzlich entstehenden Hinterliegergrundstücks zu belasten.

7 Tiefgarage und Stellplätze

7.1  Fläche für Tiefgarage

7.2  Tiefgaragenzufahrt

7.3 Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

7.4 Bei den Grundstücken, bei denen Tiefgaragen festgesetzt sind, dürfen oberirdisch, bis auf die erforderlichen Besucherstellplätze, keine Garagen und Stellplätze errichtet werden.

7.5 Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m, Stellplätze einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

7.6 Die Überdeckung der Tiefgarage mit Humus muss mind. 0,80 m betragen.

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

7.8 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 nachzuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV in der Fassung vom 08.07.2009. Halbe Stellplätze werden aufgerundet.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baumbestand

8.2 Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Verdichtungen im Wurzelwerk sind unzulässig. Sollten Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume unabdingbar sein, sind diese fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920, August 2002, mit Handgrabungen und Wurzelvorhang durchzuführen. Sollte festgesetzter Baumbestand aus Altersgründen bzw. sonstiger Schädigungen - Nachweis durch Gutachten- entfernt werden, muss dieser durch einen heimischen Laubbaum erster Ordnung ersetzt werden.

- 8.3 Je angefangene 400 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzter zu pflanzender und zu erhaltender Baumbestand darf hierbei ebenso wie sonstiger vorhandener Baumbestand angerechnet werden.
- 8.4 Bei Neupflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze mit bis zu 15% Eibenanteil oder Wildstrauchhecken zulässig.
- 8.5 Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,50 m zur Geländemodellierung, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zugelassen.

9 Immissionsschutz

- 9.1  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz
- 9.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf den Grundstücken Fl.Nr. 1342/16 sowie Flur Nr. 1337/5 sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die lärmabgewandte Nord- bzw. Ostseite zu orientieren. Wo dies nicht möglich ist und das Gebäude ausschließlich Fenster auf die der Staatsstraße zugewandte Seite hat, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. An notwendigen Fenstern von Kinder- und Schlafräumen auf den der Staatsstraße zugewandten Seiten, die nicht mit einer Wintergartenkonstruktion bzw. mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung umbaut werden, sind die Schallschutzanforderungen entsprechend der DIN 4109, November 1989 zu stellen.
- 9.3 Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Wohnräumen auftritt. Die Tiefgarage ist im Ein- bzw. Ausfahrtbereich zu überbauen und die Wände und die Decke mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.

10 Vermaßung

 Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1342/16 Flurstücknummer, z.B. 1342/16
- 3  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
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 Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

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.

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.

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.

- 5 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.
- 6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 7 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.
- 8 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.
- 9 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 10 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abfallbehälter nur entlang der Ammersee- und Unterbrunner Straße geleert werden. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 11 Für die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen ist der Entwurfsverfasser zustän-

dig.

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, verglaste Loggien, Balkone mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. 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.

- 12 Soweit Wert auf Schallschutz gelegt wird, ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzustreben. D.h. auch im nördlichen Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 1342/16 sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Nord- bzw. Ostseite orientiert werden oder mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden.
- 13 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots 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 Paneele ausgesetzt werden.
- 14 Bei Ausfahrten auf die Ammerseestraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu beachten.
- 15 Die angeführten DIN Normen sind zu den Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Gauting einsehbar.

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Gauting, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 29.09.2011 gefasst und am 11.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am 30.04.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.04.2013 mit Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2014 bis 11.02.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.03.2014 mit Begründung hat in der Zeit vom 08.05.2014 bis 26.05.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2014 wurde vom Bauausschuss am 26.06.2014. gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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