

**Gemeinde Gauting**  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 / Buchendorf für einen Teilbereich**  
**zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“**  
**Vorentwurf**

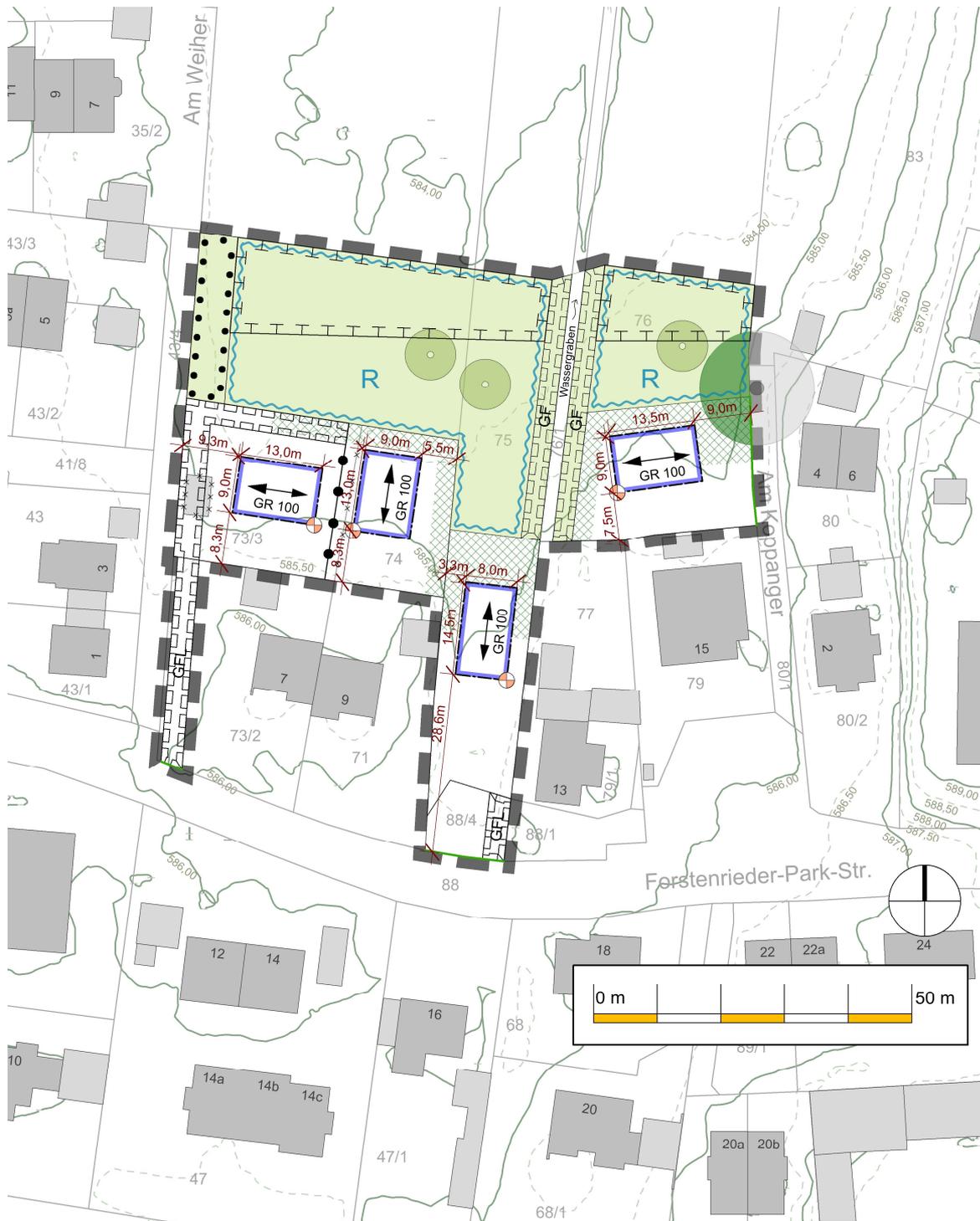
**Fassung vom 31.01.17**

**SATZUNGSPRÄAMBEL**

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß §§ 2 bis 4 b sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches  
– BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen  
Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche  
Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als

**Satzung.**

**A. PLANTEIL M 1:1000**



## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Grundflächen

- 2.1.1. GR 100 maximal zulässige Grundfläche, hier z.B. 100 m<sup>2</sup>
- 2.1.2. Zusätzlich zur Grundfläche gemäß Festsetzung B. 2.1.1. ist eine Grundfläche für Flächen von direkt am Wohngebäude liegende Terrassen, Kellerabgänge von maximal 25 % sowie von Flächen für Vordächer von maximal 5% der Grundfläche gemäß B. 2.1.1 zulässig.
- 2.1.3. Die maximal zulässige Grundfläche (GR gemäß Punkt 2.1.1) darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.
- 2.1.4.  Abgrenzung des Maßes der Nutzung

#### 2.2. Wandhöhe

- 2.2.1. Die maximal zulässige Wandhöhe (Abstand Oberkante natürliches Gelände an der Außenwand bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante) an der Traufseite beträgt 6,30 m. Im Fall einer Aufschüttung gemäß Festsetzung 12. gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des neu hergestellten Geländes.
- 2.2.2.  Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

### 4. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 5. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

### 6. Zahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2.  Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (zu Gunsten Flur-Nr. 73/3 und 74 bzw. 75)
- 7.3.  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zum Wassergraben zu Gunsten der Gemeinde

## 8. Dachformen und –aufbauten und Gestaltung der Gebäude

- 8.1. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 8.2.  Hauptfirstrichtung
- 8.3. Die zulässige Dachneigung, beträgt 25° bis 30°. Auf Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 8.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.5. Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot und braun und Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 8.6. Es sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich in gedeckten Farben und verschaltete Holzfassaden zulässig.

## 9. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 9.1.  In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind keine Stellplätze und Garagen zulässig.
- 9.2. Es sind ein 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 und nicht real geteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV in der Fassung vom 08.07.2009. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.
- 9.3. Pro Einzelhaus ist ein Nebengebäude mit einer Fläche bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig.

## 10. Grünordnung

- 10.1.  Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Ausbildung eines Ortsrandes, Retention und Naturschutz. Auf der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Herstellung der Wiesenmulden zur Retention gemäß 11.1 und 11.2..
- 10.2.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche). Die Flächen sind als extensiv gepflegte artenreiche Wiesen im Bereich der Versickerungsmulden zu entwickeln. Die Flächen sind als extensiv gepflegte, artenreiche Wiesen im Bereich der Versickerungsmulden zu entwickeln. Herstellungsmaßnahmen: Nach Modellierung der Mulden Ansaat mit autochthoner Wiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil. Pflegemaßnahmen: 2 x jährlich Mahd mit

Entfernung des Mähgutes, keine Düngung. Die Pflegemaßnahmen sind ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme durchzuführen.

- 10.3.  Zu erhaltender Gehölzstreifen
- 10.4. Die Uferstreifen beidseits des Wassergrabens gemäß Festsetzung 7.3. sind extensiv zu pflegen mit 2-maliger Mahd pro Jahr und Entfernung des Mähgutes, Düngung ist nicht zulässig.
- 10.5. Befestigte Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.
- 10.6.  Zu pflanzender Baum innerhalb der privaten Grünflächen (heimischer Laubbaum, 1. Wuchsordnung, Stammumfang 16/18 cm, Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt)
- 10.7.  Zu erhaltender Baum (Kronenbereich)
- 10.8. Pro Einzelhaus ist außerhalb der privaten Grünfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung (heimischer Laubbaum) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt, zu pflanzen.
- 10.9. Festgesetzter Baumbestand, der z. B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung in einer Pflanzqualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang und innerhalb der nächsten Pflanzperiode ersetzt werden.
- 10.10. Das Pflanzen von Koniferen als Hecke, wie z. B. Thujen, Scheinzypressen und Fichten, ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## 11. Regelungen des Wasserabflusses

- 11.1.  Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- 11.2. Die Flächen nach 11.1 sind als extensiv begrünte Wiesenmulden mit einer Tiefe von mindestens 6 cm auszubilden. Diese sind so herzustellen, dass anfallendes Niederschlagswasser entsprechend des Gutachtens von Blasy+Mader GmbH vom 05.12.2016 innerhalb dieser Flächen beseitigt werden kann.

## 12. Geländeänderungen

Aufschüttungen sind im Bereich der Baugrundstücke der Flurnummer 75 und der Flurnummer 88/4 bis zu einer Höhe von max. 50 cm und im Bereich der Bauflächen der Flurnummern 73/3, 74 und 76 bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist das Gelände so zu verziehen, dass keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers auf die benachbarten Baugrundstücke oder auf Verkehrsflächen entstehen.

Abgrabungen sind unzulässig.

## 13. Sonstige Festsetzungen

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 74 bestehende Flurnummer, hier z. B. 74
-  vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer
-  abzubrechendes Gebäude
-  Höhenlinien in 1m-Schritten (entspricht dem natürlichen Gelände zum Zeitpunkt der Aufstellung)
-  Zu erhaltender Baum außerhalb des Planungsgebietes
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

### D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der Gutachten von Blasy+Mader GmbH vom 12.03.2015, 28.07.2015 und 05.12.2016 auf den festgesetzten Retentionsflächen zu beseitigen. Die in diesem Gutachten ebenfalls enthaltenen Hinweise zur Bauausführung sind zu beachten.
4. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen 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. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
5. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
6. 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.
7. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
8. Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
9. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen

Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird und dass Abfallbehälter nur entlang der Forstenrieder-Park-Straße geleert werden. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
11. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind so aufzustellen, dass sie zu keinen unzumutbaren Blendwirkungen für die angrenzende Wohnbebauung führen.
12. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
13. Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten
14. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach) beizufügen, der Bestandteil der Baugenehmigung ist.
15. Die DIN 18920 Juli 2014 und der RAS-LP-4 1999 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
16. Aufgrund im Dorfgebiet vorhandener bäuerlicher Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sind Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen.

Gauting , den.....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

.....  
Manuela Skorka  
Planverfasserin

**E. Verfahrensvermerke**

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

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bauausschuss am ..... 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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