

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46-8 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27
Planung	<b>PV</b> 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	27.07.2021 (geänderter 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, Laubengänge 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 Normalhöhennull, z.B. 586,00 m ü.NHN  
Die Wandhöhe wird gemessen ~~bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.~~ bis zum oberen Abschluss der Attika.
- 3.4  **577,00** Oberkante ~~Gelände Erdgeschossrohfußboden~~ in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 577,0 m ü. NHN. Abweichungen von ± 0,3 m sind zulässig.

## 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.1.1 **B** Innerhalb der gekennzeichneten Bauräume sind nur Balkone, Terrassen und deren Überdachungen zulässig.
- 4.1.2 **L** Innerhalb der gekennzeichneten Bauräume sind nur Laubengänge, Außentreppen und deren Überdachung 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~~ sind nur bis zur nach A.3.4 festgesetzten Geländeoberkante zulässig.
- 5.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind von der Außenwand um 2 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,4 m überschreiten.

## 6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind in einem Parkdeck/Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~oder der nach A.6.1.1 festgesetzten Flächen~~ unterzubringen.
- 6.1.1  Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage, Fahrradkeller)
- 6.1.2 Ein KFZ-Besucherstellplatz sowie Fahrradabstellplätze für Besucher sind auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze 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 Auf dem Parkdeck ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 1,0 m durch eine transparente Absturzsicherung zulässig.

~~6.5 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. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.~~

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

6.7  Zufahrtsbereich Parkdeck / Tiefgarage

6.8 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  freizuhaltenen 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, Sichtschutz-zäune, 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 auch unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Hangsicherungsmaßnahmen.

8.2  zu erhaltende Bäume

8.3 Die privaten Grünflächen sind im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen in einheimischen und standortgerechten Arten zu gestalten und zu unterhalten. Je 200 qm Grünfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.4 Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt, zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

8.5 Die Pflanzung von Thujen- oder Kirschlorbeerhecken ist unzulässig.

## 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  $R'_{w, ges} \geq 45$  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 werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

## 10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   |  | bestehende Grundstücksgrenze            |
| 2   | 454   | Flurstücksnummer, z. B. 454             |
| 3   |  | vorgeschlagene Bebauung mit Bezeichnung |
| 4   |  | bestehende Bebauung                     |
| 5   |  | Böschungskante                          |
| 6   |  | Stützmauer Hangsicherung                |
| 6.1 |  | Höhenlinien                             |
| 7   |  | zu fallende 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 Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

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

Schalleis- 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-/ Dorfge- biet Abstand [m]	Gewerbe- gebiet 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  $R'_{w, ges} \geq 35$  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](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. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
6. 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

7. Ausgefertigt Gauting, den .....

(Siegel) .....

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

8. 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