

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 192 / Gauting für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße
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, Andreassen QS: Wiß
Aktenzeichen	GAU2-236
Plandatum	09.11.2021 (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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier:
Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 175** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 175 qm
- 3.2 Für Vordächer, Balkone, Kelleraußentreppen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.4 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 Metern festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Bei Pultdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe auf der Firstseite um 1,2 m überschritten werden.
- 3.5 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Metern festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm. Ausgenommen davon ist das Flurstück Nr. 599/1, für das eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm festgesetzt wird.
- 3.7 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohnungen

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche über 12 m² sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m² sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone gemäß A 8.2 sind jedoch zu beachten.
- 5.4 Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.
- 5.5 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur symmetrisches Satteldach, Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig.
- 6.2 Bei geneigten Dächern muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.3 Bei Hauptgebäuden wird für Satteldächer eine Dachneigung von 20° bis 32° festgesetzt; die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 10° bis 22° festgesetzt; für die Dachflächen ist auch eine Metalldeckung zulässig.
- 6.4 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 32° in Form von Gauben oder auf einer Dachseite auch als Quergiebel zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Gauben dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zur Außenwand muss mind. 2,5 m betragen.
- 6.6 Die Wandhöhe darf durch Quergiebel bis zu einer Höhe von max. 7,0 m überschritten werden.

6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei geeigneten Dächern als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie von der Außenwand um 0,5 m eingerückt werden und die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten.

6.8 Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen**

8 Grünordnung

8.1  Vorgartenzone

8.2 Die nach A.8.1 zeichnerisch festgesetzte Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten. Sie ist zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Fl. Nrn. 599/2, 599/3, 600/6, 601 und 603/2 sind als reine Zufahrtsflächen von dieser Regelung ausgenommen. Bei den übrigen Grundstücken dürfen auf maximal 1/3 der Fläche der Vorgartenzone Zufahrten und offene Stellplätze angelegt werden.

8.3  zu erhaltender Baum

8.4 Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

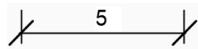
8.6 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

8.7 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplatz für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen zu bepflanzen.

9 Artenschutz

- 9.1 Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 9.2 Vor einer Fällung sind Baumhöhlen und –spalten auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig.
- 9.3 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von möglichen Verbotstatbeständen nach § 39 und § 44 BNatSchG sind Abbrucharbeiten an einschlägigen Gebäudestrukturen nach Möglichkeit entweder im Monat April (unter Beachtung von gebäude-brütenden Vögeln) oder im Monat September vorzunehmen. Betroffene Nistkästen sind gegebenenfalls im September abzunehmen.
- 9.4 Als Ersatzquartiere sind an geeigneten Fassaden und Bäumen Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen. Art und Anzahl der Nisthilfen, Anbringungsorte und genaue Art der Anbringung (Höhe, Exposition etc.) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Starnberg unter Einbeziehung eines Experten abzustimmen.

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücknummer, z. B. 601
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien (DGM5)
- 6 Einfriedungen
Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung zu errichten. [Der Bodenabstand soll von der Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm betragen.](#)

- 7 Abstandsflächen
Es wird auf die gemeindliche Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- 8 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 10 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. ~~Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.~~
- 11 Wasserwirtschaft
- 11.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 11.2 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.
- 11.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 11.4 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. 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. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das

- Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 11.5 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
- 11.6 Um Schäden bei Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 12 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.
- 13 Immissionsschutz
- 13.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen.
- 13.2 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.
- 14 Erschließung
- 14.1 Die Zufahrt zu den Grundstücken wird an der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Dadurch wird vermieden, dass die Südgärten durch Garagen verstellt werden.
- 14.2 Soweit Hinterliegergrundstücke über keine direkte Zuwegung zur Hangstraße verfügen, ist zur Absicherung der verkehrlichen und leitungstechnischen Erschließung ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit verpflichtend vorzusehen.

- 15 Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Dies gilt insbesondere für die Grundstücke in zweiter Reihe.
- 16 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.
- 17 Die DIN-Normen, auf welche die Hinweise (Teil B) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

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.
Planfertiger	München, den
 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Gauting, den
 Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
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 § 4a Abs.3 i.V.m. § 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 in der Zeit vom bis erneut beteiligt.....
6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses 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