Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 194 / Gauting Südliche Junkersstraße Nrn. 11-23

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, Schyschka
Aktenzeichen	GAU2-250
Plandatum	08.03.2022 (Vorabzug)

Vorabzug

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.

Fichtenstraße
Pippinstraße
Wiesmahdstraße
Waldpromenade
Vogelsangstraße
Gartenpromenade
Kantstraße
Römerstraße
Unterbrunner Straße
Beckerstraße
Lulu-Beck-Weg
Hiltistraße
Hildegardstraße
Keltenweg
Parkstraße
Parkstr.
Ammerseestraße
Danziger Straße
Johann-Werner-Straße
Pötschenerstraße
Günther-Caracciola-Str.
Günther - Caracciola - Str.
Paul-Hey-Straße
Ernst-Krebs-Straße

Leerseite für Planzeichnung

Vorabzug

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden 1 Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 180** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 qm

3.2 Für Balkone, Terrassen sowie Vordächer die die allgemein zulässigen ortsüblichen Dachüberstände überschreiten, 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 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

3.4 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 Meter 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 Wand bei Flachdächern.

3.5 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Meter festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind nur bis zu 0,5 Meter Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

3.7 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 550 qm.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt 5,0 Metern um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Vorabzug

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 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.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche über 12 m^2 sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 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.

5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachformen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad zulässig. Andere Dachformen sind ausnahmsweise für die Nutzung regenerativer Energien oder Begrünung zulässig.

6.2 Bei geneigten Dächern muss die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei geneigten 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.

6.5 Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

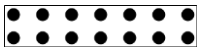
Vorabzug

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum (entsprechend Bestandsaufnahme und -bewertung zu ergänzen)

8.2 Vorgartenzone

8.3 Die nach A.8.2 zeichnerisch festgesetzte Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten. Sie ist zu begrünen oder zu bepflanzen. Auf maximal der Hälfte der Fläche der Vorgartenzone dürfen Zufahrten und offene Stellplätze angelegt werden.

8.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.5 Je angefangene 200 m^2 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.

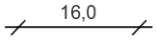
8.6 Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

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).

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

4 bestehende Bebauung

Vorabzug

5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Einfriedungssatzung

6 Grünordnung

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

6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen 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.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Wasserwirtschaft

7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

7.2 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.

7.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Vorabzug

7.4 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) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) 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.

8 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

Vorabzug

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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 11.01.2022 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 § 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

Vorabzug

Anmerkungen Bebauungsplan
(bitte löschen)

0. Beschlussfassung bei entsprechender Übertragung nach Art. 32 Abs. 2 GO auch durch beschließende Ausschüsse (Ausnahme: der Satzungsbeschluss bleibt dem Gemeinderat vorbehalten).

1 Nr. 1/ 2/ 3 nur bei entsprechendem Beschluss; kann entfallen; Aufstellungsbeschluss nicht zwingend für Rechtskraft der Satzung

2 Billigungsbeschluss nicht zwingend (Angabe nur auf Wunsch der Gde.)

3 Nr. 9 nur im Falle der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB erforderlich. Genehmigung durch das Landratsamt: gemäß § 2 Abs. 1 ZustVBau in kreisangehörigen Gemeinden für Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB (alleiniger B-Plan), nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB (vorzeitige Bekanntmachung im Parallelverfahren) u. nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan),

4 Unterzeichnung in kreisfreien Gemeinden und großen Kreisstädten durch den/ die Oberbürgermeister(in) gem. Art. 34 Abs. 2 S. 1 GO

5 Kann gem. § 3 Abs. 1 S. 3 BauGB entfallen bei keinen oder nur unwesentlichen Auswirkungen des Plans auf Plangebiet und die Nachbargebiete oder vorausgegangener Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage.

Vorabzug

Anmerkungen
Städtebauliche Satzungen nach § 34/ § 35 BauGB
(bitte löschen)

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung):
kein Beteiligungsverfahren
8. Satzungsbeschluss[4]
10. Ausfertigung[4]
11. Bekanntmachung Satzungsbeschluss – Inkrafttreten[4]

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) und
Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungs-/ Abrundungssatzung)
4. Öffentliche Auslegung, Regelverfahren] **oder wahlweise**
4.a Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren (analog § 13 BauGB
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Regelverfahren] **oder wahlweise**
5.a Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren (analog § 13 BauGB)
8. Satzungsbeschluss[4]
10. Ausfertigung
11. Bekanntmachung Satzungsbeschluss – Inkrafttreten[4]

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)
4. Öffentliche Auslegung, Regelverfahren] **oder wahlweise**
4.a Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren (analog § 13 BauGB)
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Regelverfahren] **oder wahlweise**
5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren (analog § 13 BauGB)
8. Satzungsbeschluss[4]
10. Ausfertigung[4]
11. Bekanntmachung Satzungsbeschluss – Inkrafttreten[4]

[4] Unterzeichnung in kreisfreien Gemeinden und großen Kreisstädten durch den/ die Oberbürgermeister(in) gem. Art. 34 Abs. 2 S. 1 GO

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug

Vorabzug