

Angepasst gem. Beschlussvorlage vom 14.09.2021

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die maximal zulässige Grundfläche darf wie folgt überschritten werden:

1.1.1 **zutreffend für Parzelle 1 und 2:** Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche ~~für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten~~ um 95% überschritten werden.

1.1.2 **zutreffend für Parzelle 3:** Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche ~~für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten~~ um 200% überschritten werden.

~~1.1.3 Für Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Nr. 2 (Nebenanlagen im Sinne des § 14) darf die zulässige Grundfläche gem A.3. Fests. Planz. um 20% überschritten werden.~~

1.1.3 **zutreffend für Parzelle 1, 2 und 3: (vormals 1.1.4)**  
Für Terrassen/Balkone/Dachüberstände/Eingangsüberdachungen und Kelleraußentreppen darf die zulässige Grundfläche gem. A. 3. Festsetzung durch Planzeichen um insgesamt 35% überschritten werden.

~~Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.~~

1.2 Die zulässige Wandhöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB-EG 597,00 m ü.NN)** bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, darf nicht überschritten werden.

1.3 Aufschüttungen / Abgrabungen  
Auf Parzelle 1, 2 und 3 sind Aufschüttungen bis mind. 0,40 m unter OK FFB-EG auszuführen. Abgrabungen, auch in Form von Lichtgräben, sind unzulässig.

### 2. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### ~~3. Abstandsflächen~~

~~Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.~~

### 4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.  
~~Die Traufseite muss mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein.~~

4.2 Der First muss über die längere Gebäudeseite und mittig im Gebäude verlaufen. ~~Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein.~~

4.3 Es sind nur Satteldächer in roter oder rotbrauner Eindeckung mit Dachpfannen zulässig. Der Dachübertrag darf mind. 0,60m bis max. 1,00m betragen, bei Parzelle 3 bis max. 1,20m.

~~4.5 Glanglas und Metallfassaden sind unzulässig.~~

~~4.6 Wintergärten und Erker sowie Außentreppen sind entlang der Hochstadter Straße nicht zulässig.~~

~~4.7 Balkone~~

- ~~- Balkone dürfen max. soweit wie der Dachübertrag auskragen~~

4.4 Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade sowie Dacheinschnitte, Dachbalkone oder Dachterrassen sind unzulässig.

4.5 **Für Parzelle 3 gilt:**

- der Dachüberstand darf max. 1,50 m betragen.
- Balkone müssen unter dem Dachüberstand zurückbleiben.
- Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein.

4.6 Zulässige Dachaufbauten (vormals 4.8)

Dachaufbauten sind **nur für Parzelle 3** wie folgt zulässig:

- Dachgauben sind nur als SchlepPGAuben zulässig:
- dürfen je Gaube max. 1,75 m (Außenmaß) breit sein,
- müssen mindestens 4,00m von der **Gebäudeaußenwand** entfernt sitzen
- müssen einen Abstand von mind. 2,50 m untereinander haben.
- dürfen nur in der ersten Ebene des Daches angeordnet werden.
- Die Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

4.7 Dachflächenfenster / Solarenergieanlagen / Kollektoren (vormals 4.9)

- müssen bündig mit der Dachfläche liegen und miteinander eine optische Einheit bilden, d.h. zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen bilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig. Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.
- Aufgeständerte Varianten sind nicht zulässig.

~~4.10 Fassadengestaltung~~

~~Bei Parzelle 3 sind Fenster in stehendem Format vorzusehen.~~

## 5. Garagen/Carports/Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Stellplätze/Garagen/Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

~~5.1.2 Für andere Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.~~

5.3 Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind nur wie folgt zulässig:

- Dachneigung muss dem Hauptgebäude angepasst werden.
- First muss mittig über das gesamte Dach verlaufen.

5.3.1 darüber hinaus ist nur für Parzelle 1 und 2 zutreffend:

- Die Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen/Carports zulässig und müssen mind. zu einem Drittel mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden; bei P1 im Norden, bei P2 im Süden.

~~- Auf Parzelle 3 ist eine Holzverschalung zumindest im Giebelbereich vorzusehen.~~

5.3.2 darüber hinaus gilt nur für Parzelle 3:

- Bei den Garagen/Carports/Nebengebäude ist zumindest im Giebelbereich eine Holzverschalung vorzusehen.

5.2 Stellplätze

Die offenen Stellplätze, sowie der Stauraum vor den Garagenstellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.

5.3 Die Erschließung der notwendigen Garagen/Carports/Stellplätze entlang der Hochstadter Straße darf nur über eine gemeinsame Zufahrt mit einer Breite von max. 6,00m erfolgen.

~~5.5 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.~~

## 6. Grünordnung

6.1 Die Streuobstwiesen auf den privaten Grünflächen müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bepflanzt werden.

Die Streuobstwiese muss als extensivierte Wiese (max. 2 x jährliche Mahd) mit mindestens 6 Obstbäumen der Pflanzqualität Hochstamm/Halbstamm Stammumfang mind. 8 - 10 cm erfolgen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 8,00 m zueinander zu pflanzen. Das Mähgut ist zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

6.2 Pro Baugrundstück sind 2 heimische Bäume, 1. Ordnung (Stammumfang 20 – 25 cm) oder 2. Ordnung (Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen.

6.3 Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte/Blautanne und Fichte sind weder als Solitär noch als Hecke zulässig. (vormals 6.2)  
~~Entlang der Hochstadter Straße sind keine Hecken zulässig.~~

6.4 Formschnitthecken sind unzulässig. (vormals 6.3)

~~6.3 Hecken sind nur als freiwachsende Sträucher zulässig.~~

6.5 Die unbebauten Teile der Baugrundstücke sind, soweit diese nicht als Geh-/Fahr-/ Stellflächen oder Terrassen angelegt sind zu begrünen und zu bepflanzen.

## 7. Erschließung

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen liegen.

~~Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.~~

## 8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen dürfen nur entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Straßenverkehrsflächen (öffentlich/privat) verlaufen. Es sind nur sockellose Holzzäune zulässig, mit senkrechten Holzlatten und einer Höhe von max. 1,30 m.

8.2 Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Sichtdreiecke, diese müssen wie folgt freigehalten werden: (vormals 9. Verkehr)

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und andere 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.

## 9. Oberflächenwasser

Es ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses kann sich aufgrund der Höhenlage der Hochstadter Straße bis auf das Niveau von 596,60 m üNN aufstauen. Die Gebäude westlich der Hochstadter Straße (P1+P2) sind bis zur Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (einschl. Lichtschächten) in wasserdichter Bauweise zu errichten.

**D. HINWEISE:**

**1. Wasserver- und -entsorgung**

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

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

**2. Niederschlagswasser, Grundwasser, Oberflächenwasser**

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.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Diese Einflüsse sind zu berücksichtigen.

Wenn beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoss im Grundwasser, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbands (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.

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser werden aufgrund des Grundwasserstandes Versickerungsmulden erforderlich, für die entsprechende Flächen vorzusehen sind.

Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maß über der Geländeoberkante zu erstellen.

Es ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

~~Dieses kann sich aufgrund der Höhenlage der Hochstadter Straße bis auf das Niveau von 596,60 aufstauen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend bis zu der Höhenkote von mindestens 596,90 zu sichern.~~

Es wird eine wasserdichte Bauweise empfohlen auch für Garagen und Nebengebäude. Sämtliche „wasserempfindliche“ Infrastruktur, wie z.B. Schaltkästen, sollten ebenfalls auf das festgesetzte Niveau gehoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im westlichen Bereich temporär zum Einstau der Oberflächen kommen kann.

#### 4. Grünordnung und Artenschutz

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.

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

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines

Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch überprüft und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

#### 5. Verkehr

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Die erforderlichen Sichtflächen sind auch bei den privaten Ein- und Ausfahrten im Bereich der Hochstadter Straße freizuhalten.

#### 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

#### 7. Boden

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Ar. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.

#### 9. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen

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 Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

## 10. Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Die Abfallbehälter sind am Leerungstag an dem nächsten befahrbaren, öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen. Für die Verwertung von organischen Abfällen sollen auf dem Grundstück Kompostier-möglichkeiten vorgesehen werden.

## 11. Immissionsschutz

Aufgrund der dorfgebietstypischen Nutzungen und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit ortstypischen Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen.

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den o.g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des o.g. Schallleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schallleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ verwiesen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohngebäude in Bezug auf die einwirkenden Land- und Forstwirtschafts- sowie Gewerbebetriebe auf den benachbarten Fl. Nm. 13, 18, 26, 26/1 und 22 wurde in der Untersuchung Bericht Nr. 220105/ 2 vom 04.02.2021 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.

Hinsichtlich der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Hochstadter Straße wird empfohlen für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenzugewandten Fassaden ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Mass der Außenbauteile in Höhe von mind.  $R_{w,ges}$  größer gleich 35 db einzuhalten.

## 12. Spartengespräche

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Gespräch mit allen Spartenträgern durchzuführen.

## 13. Gemeindliche Satzungen

### - Abstandsflächensatzung

Es gilt die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 18.01.2021.

### -Stellplatzsatzung

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder, Bekanntmachung 16.04.2020.