

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Anzahl der Wohnungen / Mindestgröße eines Baugrundstückes

- 1.1 Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 m²

~~2. Höhenlage – Einpassung des Hauptgebäudes in das Gelände~~

~~Die OK FFB +/- 0,00 wird auf 595,90 m üNN festgelegt.~~

3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 3.1 Der Baukörper ist über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
- 3.2 Das Gebäude muss giebelständig zur *Landstraße* errichtet werden.
 - Der First muss über die längere Gebäudeseite, mittig im Gebäude, verlaufen.
- 3.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 34° zulässig.
- 3.4 Dachaufbauten, sowie Dacheinschnitte, Dachbalkone oder Dachterrassen sind unzulässig.
- ~~3.5 Balkone sind nur an den der Landstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.~~
- 3.5 Balkone sind an der der *Landstraße* zugewandten Giebelseite unzulässig
- 3.6 Solarenergieanlagen / Kollektoren
 - 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. Stellplätze / Ein- und Ausfahrten

- 4.1 Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für alle anderen Nutzungen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung heranzuziehen.
- 4.2 Zur Erschließung der notwendigen Garagen / Carports / Stellplätze ist nur eine max. 7,20m breite Zufahrt zulässig.
- 4.3 Ausführung offene Stellplätze, Stauraum, Zufahrten
Die offenen Stellplätze, sowie der Stauraum vor den Garagen und die Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässige Beläge gelten, z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Rasenfuge und Schotterrassen.

- 4.4 Garagen/Carports/Nebengebäude sind nur wie folgt zulässig:
- First muss mittig über das gesamte Dach verlaufen.
 - Dachneigung muss dem Hauptgebäude angepasst werden.
 - Carport müssen an allen Seiten offen ausgeführt werden.
- 4.5 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/ Carport ist ein Abstand von mind. 5,00m freizuhalten.
- 4.5.1 Jedoch muss die Garage/der Carport hinter der der *Landstraße* zugewandten Giebelseite des Hauptgebäudes zurückbleiben, bzw. mind. bündig dazu angeordnet werden.
- 4.5.2 Dieser Bereich darf nicht eingezäunt werden.
- 5. Grünordnung**
- 5.1 Pro Baugrundstück sind ~~zwei heimische Bäume~~ **mindestens vier standortgerechte Bäume, entweder – 1. Ordnung (Stammumfang 20 – 25 cm) oder Bäume 2. Ordnung (Stammumfang 16 – 18 cm) oder Obstbäume – zu pflanzen.**
Festgesetzte Pflanzungen sind bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.
- 5.2 Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte/Blautanne und Fichte sind weder als Solitär noch als Hecke zulässig.
- 5.3 Formschnitthecken sind unzulässig.
- 5.4 Die unbebauten Teile der Baugrundstücke sind, soweit diese nicht als Geh-/Fahr-/ Stellflächen oder Terrassen angelegt sind, zu begrünen und zu bepflanzen. Schottervergärten sind unzulässig.
- 6. Einfriedungen**
- Es sind nur sockellose Holzzäune zulässig, mit senkrechten Holzlatten und einer Höhe von max. 1,30 m.

D. HINWEISE:

1. Wasserver- und -entsorgung

Das Bauvorhaben muss 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.

Um Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sicherzustellen, ist die Oberkante Erdgeschossrohfußboden 25 cm über der Fahrbahn zu errichten. Außerdem sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Keller- und Erdgeschoss dauerhaft verhindern. Das betrifft auch die wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern und -eingangstüren. Dabei obliegt der Hochwasserschutz dem Bauherrn.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Oberflächen- /Grund- und/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.~~

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

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 **und Grund- und Quellwasser** nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

Ggf. sind für die Entsorgung von Niederschlagswasser 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).

3. 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.

4. **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 Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5. **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.

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.

6. **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.

7. **Abfallentsorgung**

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.

8. **Immissionsschutz**

Aufgrund der dorfgebietstypischen Nutzungen und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit ortstypischen Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen. Das Gebiet ist direkt von landwirtschaftlichen Geräuschimmissionen betroffen, die bei dem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

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. Schalleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel 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.

9. Spartengespräche

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

10. 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.