

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 33 – 1 / STOCKDORF

östlich der Heimstraße

1. Änderung

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

GAU 2-238

Plandatum

[20.12.2022 \(ergänzter Entwurf\)](#)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage	4
3.2	Nutzungen	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Grundwasser	6
3.5	Grünstrukturen	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Satzungen	8
4.3	Bebauungsplan Nr. 33 / Stockdorf	9
5.	Bebauungskonzept	10
6.	Planinhalte	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Bauliche Gestaltung	13
6.5	Verkehrsflächen	13
6.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
6.7	Grünordnung	14
6.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	14
6.9	Flächenbilanz	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Gauting das städtebauliche Ziel, eine ortsverträgliche Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Dabei soll die Flächenversiegelung weiterhin begrenzt und eine flächeneffiziente zweistöckige Bebauung ermöglicht werden. Auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ermöglicht werden, wenn die Grundstücksgröße die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zulässt.

Da sich diese städtebaulichen Ziele in den letzten Jahren fortentwickelt haben, hält die Gemeinde teilweise auch Änderungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen für erforderlich. Dies betrifft auch den Bebauungsplan Nr. 33/ Stockdorf aus dem Jahr 2002, der nur Wohngebäude mit zwei Wohnungen zulässt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,35 begrenzt. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung der Planunterlagen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Die Bebauungsplan-Änderung soll den gesamten Geltungsbereich umfassen und sich an folgenden städtebaulichen Kennzahlen orientieren:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,22
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,43
- Wandhöhe 6,3 m

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer bestehenden Fläche für Reines Wohnen, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stockdorf östlich der Heimstraße in einem Wohngebiet. Im Süden grenzt es an das Gelände des Ausbildungszentrums des Bayerischen Bauindustrieverbandes an, im Osten und Norden schließen unbebaute Flächen an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.080 m², das Gelände ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 553 m ü. NHN. Das Grundwasser liegt ca. 15 m unter Gelände, Schwankungen bis zu 8 m sind vereinzelt möglich; Schichtwasser kann auftreten.



Abb. 1 Plangebiet (rote Markierung), ohne Maßstab. Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2021.

3.2 Nutzungen

Die vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus Einzelhäusern. Die südlichen Grundstücke sind in Vorder- und Hinterliegergrundstücke geteilt und jeweils knapp 500 m² groß. Sie unterscheiden sich damit deutlich von der Größe des nördlichen ungeteilten Grundstücks Fl. Nr. 1601/5 mit ca. 950 m². Die Höhe der Bebauung wechselt zwischen einem Geschoss mit ausgebauten Dachgeschoss und zwei Geschossen (Fl.St. 1600). Die Grundfläche der Bebauung beträgt im südlichen Teil des Planungsgebietes ca. 90 – 110 m². Das Flurstück im nördlichen Planungsbereich hat eine derzeitige Grundfläche von ca. 65 m². Alle Gebäude haben Satteldächer, die in Gebäudelängsrichtung orientiert sind.



Abb. 2 Blick nach Norden in die Heimstraße. Quelle: Knoop & Rödl Architekten.



Abb. 3 Blick auf das Gebäude Heimstraße 7. Quelle: Eigene Darstellung.



Abb. 4 Blick auf die Gebäude Heimstraße 13 und 11. Quelle: Eigene Darstellung.

3.3 Erschließung

Die Grundstücke Heimstraße 5 (Fl.Nr. 1601/5) und Heimstraße 7 (Fl.Nr. 1600) sind direkt von der Heimstraße erschlossen. Dort sind alle Einrichtungen der leitungsgebundenen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Strom, Telekommunikation) vorhanden. Die übrigen Grundstücke (Fl. Nr. 1600/1, 1599/4 und 1599/2) werden durch einen privaten Eigentümerweg (Fl.Nr. 1599/5) erschlossen.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Stockdorf, Baierplatz (Buslinie 936 und 968) in 400 m Entfernung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Gauting ist Mitglied des Würmtal-Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, der sein Trinkwasser aus den Brunnen Königswieser Forst, den Brunnen Kreuzlinger Forst sowie den Brunnen und Quellen der Wassergewinnungsanlage Mühlthal. Die öffentliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge wird wie schon bisher im Plangebiet bereitgestellt. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig, es ist dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist vom Grundstückseigentümer durch einen Sickertest nachzuweisen.

3.4 Grundwasser

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Auf Grund privater Grundwasseraufschlüsse ist von einem Grundwasserstand von mehr als 10 m unter Geländeoberkante auszugehen.

3.5 Grünstrukturen

Im Plangebiet oder in der direkten Umgebung befinden sich keine Biotopkartierungen, Ökoflächen oder Naturschutzgebiete. Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Würmtal (LSG-00361.01) in einer Entfernung von ca. 200 m.

Auf dem noch gering bebauten nördlichen Grundstück Fl.Nr.1601/5 befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Bäume, die in einem Baumbestandsplan durch den Landschaftsarchitekten Andreas Roest aufgenommen wurden. Dabei fällt insbesondere die im nördlichen Vorgartenbereich vorhandene Winter-Linde (Tili Cordata) mit einem Stammumfang von 250 cm und einer Höhe von 17 m als erhaltenswert auf.

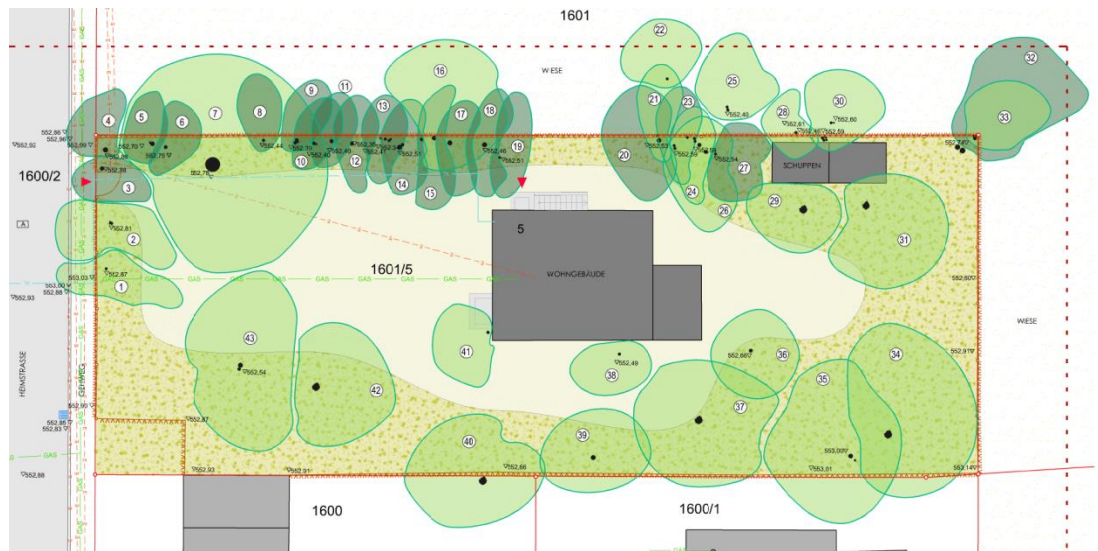


Abb. 5 Baumbestandsplan Fl.St. 1601/5, o. M., Quelle: Landschaftsarchitekt Andreas Roest.

BAUM-NUMMER	BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	STAMMUMFANG (CM)	HÖHE (M)	BEMERKUNGEN
1	ACER PLATANOIDES	SPITZ- AHORN	40	10,0	
2	PRUNUS Cerasifera	ROTLAUBIGE- KIRSCH	40/24/18	5,0	
3	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	60	8,0	
4	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	80	8,0	
5	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	75/25	5,0	
6	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	55	5,0	
7	TILI CORDATA	WINTER- LINDE	250	17,0	2-STÄMMIG AB 1,20 M HÖHE
8	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	45	5,0	
9	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	50/50/25	10,0	
10	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	60/20	10,0	
11	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	60	10,0	
12	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	65	10,0	
13	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	40/40/50/25	10,0	
14	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	75/50	10,0	
15	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	60	10,0	
16	ACER PLATANOIDES	SPITZ- AHORN	70	12,0	
17	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	75	10,0	
18	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	75	10,0	
19	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	40	10,0	
20	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	70	10,0	
21	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	40	7,0	
22	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	40	7,0	
23	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	40/40/40/40	7,0	
24	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	60	7,0	
25	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	45/40	8,0	
26	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	60	7,0	
27	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	40	7,0	
28	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	50	5,0	
29	SAMBUCUS NIGRA	HOLLER		4,5	GROßSTRAUCH, CERINGE VITALITÄT
30	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	40/40/30/25/30/40/20	5,0	GROßSTRAUCH
31	CORYLUS AVELLANA	GEM. HASEL		3,0	
32	THUJA OCCIDENTALIS	ABENDL. LEBENSBAUM	90/80	10,0	STARK GENEIGT/ SCHIEFSTÄNDIG
33	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH	60/25/25	10,0	STARK GENEIGT/ SCHIEFSTÄNDIG
34	CORYLUS AVELLANA	GEM. HASEL		5,0	GROßSTRAUCH
35	ACER PLATANOIDES	SPITZ- AHORN	70/30	12,0	
36	MALUS HYBRIDE	APFEL/ OBSTBAUM	55	5,0	
37	CORYLUS AVELLANA	GEM. HASEL		8,0	GROßSTRAUCH
38	PRUNUS DOMESTICA	ZWETSCHGE	45	8,0	
39	PRUNUS PADUS	GEW. TRAUBEN- KIRSCH		7,0	GROßSTRAUCH
40	CORNUS MAS	KORNELEKIRSCH		5,5	GROßSTRAUCH
41	PYRUS COMMUNIS	BIRNE/ OBSTBAUM	45	5,0	
42	CORNUS MAS	KORNELEKIRSCH		5,0	GROßSTRAUCH
43	MALUS HYBRIDE	APFEL/ OBSTBAUM	75/50	5,0	

Abb. 6 Baumbestandsliste Fl.St. 1601/5, Quelle: Landschaftsarchitekt Andreas Roest.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gauting ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des FNP. Die umliegenden unbebauten Flächen im Norden und Osten sind im FNP ebenfalls als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplans 33-1 / STOCKDORF, östlich der Heimstraße, ohne Maßstab.

4.2 Satzungen

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind vollständig mit Bebauungsplänen überplant (siehe Abbildung). Darüber hinaus sind in der Gemeinde Gauting folgende Satzungen zu beachten:

- Einfriedungssatzung vom 12.07.2004
- Satzung über Stellplätze und Garagen vom 16.04.2020
- Satzung über ein von der Bayrischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 18.01.2021



Abb. 8 Übersicht über bestehende, umliegende Bebauungspläne, ohne Maßstab.
Quelle: Eigene Darstellung, Grundlage GeoLIS Starnberg, eigene Darstellung.

4.3 Bebauungsplan Nr. 33 / Stockdorf

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 33 / Stockdorf aus dem Jahr 2002, der insbesondere folgende Festsetzungen trifft:

- **Art der Nutzung**
Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- **Maß der Nutzung**
Es wird sowohl eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 als auch eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt. Durch diese Kombination ist bei vollständiger Ausnutzung der GRZ keine flächensparende zweigeschossige Bebauung möglich. Gleichzeitig wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² gefordert, die jedoch bei nicht allen Grundstücken eingehalten wird.
- **Bauliche Gestaltung**
Der Bebauungsplan setzt traditionelle Baukörper mit Satteldach fest und trifft detaillierte Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachaufbauten und Einfriedungen.

Da sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in den letzten 20 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans fortentwickelt haben und vor allem eine flächensparende Bauweise unterstützt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.



Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33/ Stockdorf i.d.F. vom 11.06.2002.
Quelle: Gemeinde Gauting.

5. Bebauungskonzept

Um auf dem nördlichen Grundstück Fl. Nr. 1601/5 eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, wurde vom Architekturbüro Knoop & Rödl eine Bebauungsstudie in mehreren Varianten entwickelt (siehe Abbildungen). Dabei soll auf dem nicht geteilten Grundstück ein Wohngebäude mit drei Wohnungen errichtet werden. Dabei soll auch eine Gliederung in zwei versetzte Baukörper ermöglicht werden. Ein durchlaufender Längsbaukörper giebelständig zur Straße wurde ebenfalls untersucht, ist jedoch nur bei einer Übernahme der Abstandsflächen auf das nördliche Nachbargrundstück realisierbar.

Die voraussichtlich erforderlichen sechs Stellplätze werden im westlichen Grundstücksbereich in vier Carportplätzen und zwei offenen Stellplätzen vorgesehen, wobei Zufahrten und offene Stellplätze versickerungsfähig vorgesehen sind. Nördlich daran schließt ein unversiegelter Vorgartenbereich an, der sicherstellt, dass die dort vorhandene 17 Meter hohe Winter-Linde erhalten werden kann.

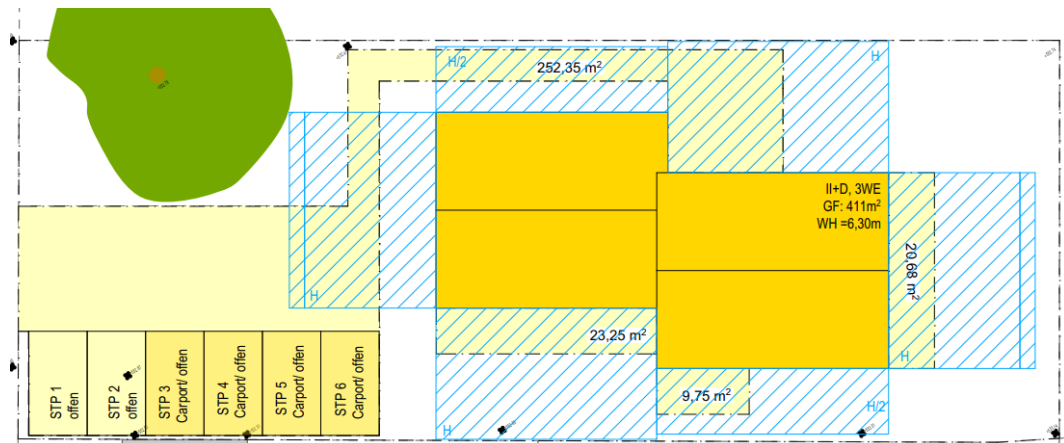


Abb. 10 *Bebauungsstudie Var. 1_b. Quelle: Knoop & Rödl Architekten vom 15.12.2021.*

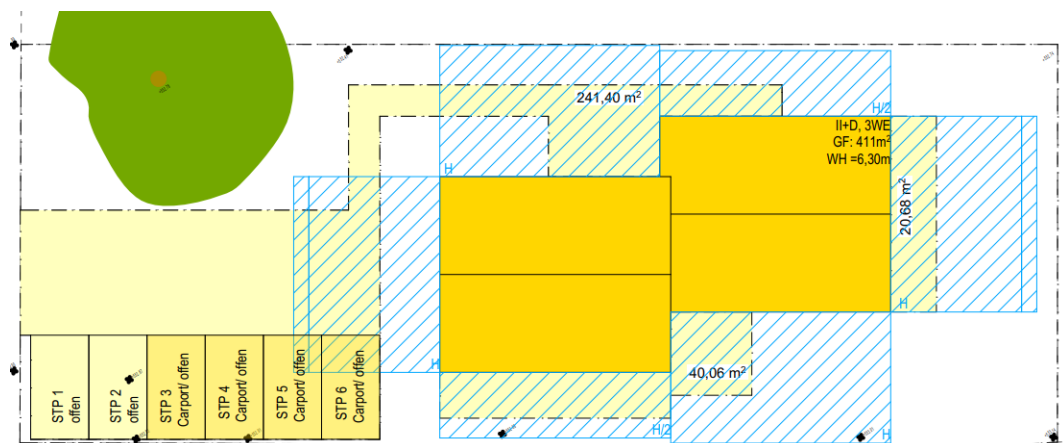


Abb. 11 *Bebauungsstudie Var. 2_b. Quelle: Knoop & Rödl Architekten vom 15.12.2021.*

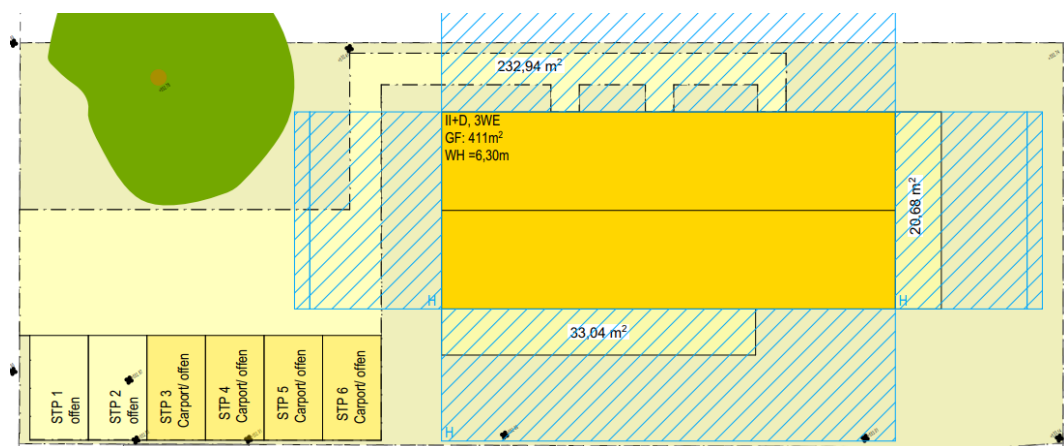


Abb. 12 Bebauungsstudie Var. 3_b. Quelle: Knoop & Rödl Architekten vom 15.12.2021.

Alle drei Bebauungsvarianten führen zu einer ortsverträglichen Entwicklung, die sowohl eine angemessene bauliche Nutzung als auch ausreichende Freiflächen sicherstellt. Daher werden sie als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen.

6. Planinhalte

Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen, wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 33 / Stockdorf i.d.F. vom 11.06.2002 vollständig durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt. Diese trifft folgende Festsetzungen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird weiterhin nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Auch die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB weiterhin geregelt werden. Um künftig auf ausreichend großen Grundstücken auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen zuzulassen, wird die Wohnungsanzahl an die Grundstücksgröße gekoppelt. Je vollendeter 245 m² Grundstücksfläche wird eine Wohnung zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird jedoch auf 0,43 erhöht, um künftig auch eine flächensparende zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,50 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird künftig nicht mehr über die Geschossigkeit, sondern über eine Wandhöhe geregelt. Dabei wird die zulässige Wandhöhe um 30 cm auf 6,3 m erhöht, um nötige Aufbauhöhen für Wärmedämmungen im Dachbereich sicherzustellen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, darf an der Hauseingangsseite 0,30 m nicht überschreiten. Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,50 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind nicht zugelassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 480 m² reduziert, da im Geltungsbereich bereits Grundstücke mit einer Größe von unter 500 m² vorhanden sind. Die festgesetzten Baugrenzen werden großzügiger gefasst und dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. *Diese Bauteile treten städtebaulich weniger in Erscheinung und beeinträchtigen daher nicht die festgesetzte Gebäudekubatur.*

Im gesamten Baugebiet ist nur offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern zulässig.

6.4 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan setzt weiterhin symmetrische Satteldächer fest. Die Dachneigung wird abhängig von der Wandhöhe differenziert: Für Gebäude mit einer Wandhöhe bis 4,5 m wird eine Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt. Für Gebäude mit einer Wandhöhe über 4,5 m wird eine Dachneigung von 20° - 25° festgesetzt. Für erdgeschossige Anbauten, Garagen und Carports sind flachere Dachneigungen möglich.

Nur bei steilen Dächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° sind Dachaufbauten in Form von stehenden Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf dabei ein Drittel der Gebäudelänge pro Hausseite nicht überschreiten, der einzelne Dachaufbau darf eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der südlichen Grundstücke (Fl. St. 1599/4, 1599/2 und 1600/1) wird weiterhin ein Eigentümerweg (Fl. Nr. 1599/5) als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auch bei den Hinterliegergrundstücken deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Daher sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich.

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen. Im Bereich des neuen Eigentümerweges sind Abweichungen von dieser Festsetzung, soweit im Plan vorgesehen, ausdrücklich zulässig. Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage. Alle Garageneinfahrten, die von dem internen Eigentümerweg erschlossen werden, dürfen nicht eingefriedet werden.

Auf dem nördlichen Grundstück 1601/5 werden nur Carports zugelassen um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes sowie des anschließenden Nachbargrundstücks durch große Garagenbauten zu vermeiden.

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. Innerhalb der Vorgartenzone werden sie aus Gründen des Straßenbildes ausgeschlossen. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

6.7 Grünordnung

Soweit möglich soll die vorhandene schöne Eingrünung erhalten bleiben. Diese hat positive Auswirkungen auf die Biodiversität, da sie Lebensraum und Nahrungsquelle für bspw. Vögel, Insekten und Kleinsäuger bietet. Die auf Fl.St. 1601/5 vorhandene Winterlinde, sowie der Spitzahorn an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind im rechtswirksamen Bebauungsplan noch nicht zum Erhalt festgesetzt. Diese sollen künftig aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den Naturhaushalt zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen. Empfohlen werden standortgerechte Baum- und Straucharten.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Heimstraße wird auf einer Länge von 40% der Grundstückslänge eine von Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgarten) nach §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, in der bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen und Mülltonnenhäuschen unzulässig sind. Auch südlich des Eigentümerwegs wird auf den nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen ebenfalls eine von Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgarten) festgesetzt, auf der darüber hinaus auch Einfriedungen unzulässig sind.

Alle Einfriedungen sind mit Hecken oder Sträuchern in einer Höhe von nicht mehr als 1,8 m zu hinterpflanzen.

6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan umfasst einen überwiegend bebauten Bereich mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan, welcher durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überarbeitet und ersetzt wird. Die Bebauung wird bei Umsetzung der neuen Festsetzungen in angemessenem Maße verdichtet. Einer ausreichenden Durchgrünung des Gevierts wird durch Grünordnungsfestsetzungen (siehe oben) Rechnung getragen. Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers ist gegeben. Der Eingriff in die Natur erfolgt im Rahmen bereits bestehender Bebauung durch freistehende sowie in geringem Ausmaß bodenversiegelnde Einzelhäuser und bedarf somit keiner gesonderten naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

6.9 Flächenbilanz

Aus der Festsetzung des Reinen Wohngebietes und der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • Geltungsbereich | 3.080 m ² |
| • private Verkehrsfläche | 130 m ² |
| • Reines Wohngebiet | 2.950 m ² |

Gemeinde Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin