

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	GAU2-238
Plandatum	20.12.2022 (ergänzter 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 33 Stockdorf östlich der Heimstraße in der Fassung vom 11.06.2002 vollständig.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der letzten Fassung vom 08.03.2022 sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in **blauer Schrift** gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch ~~Streichung~~ hingewiesen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

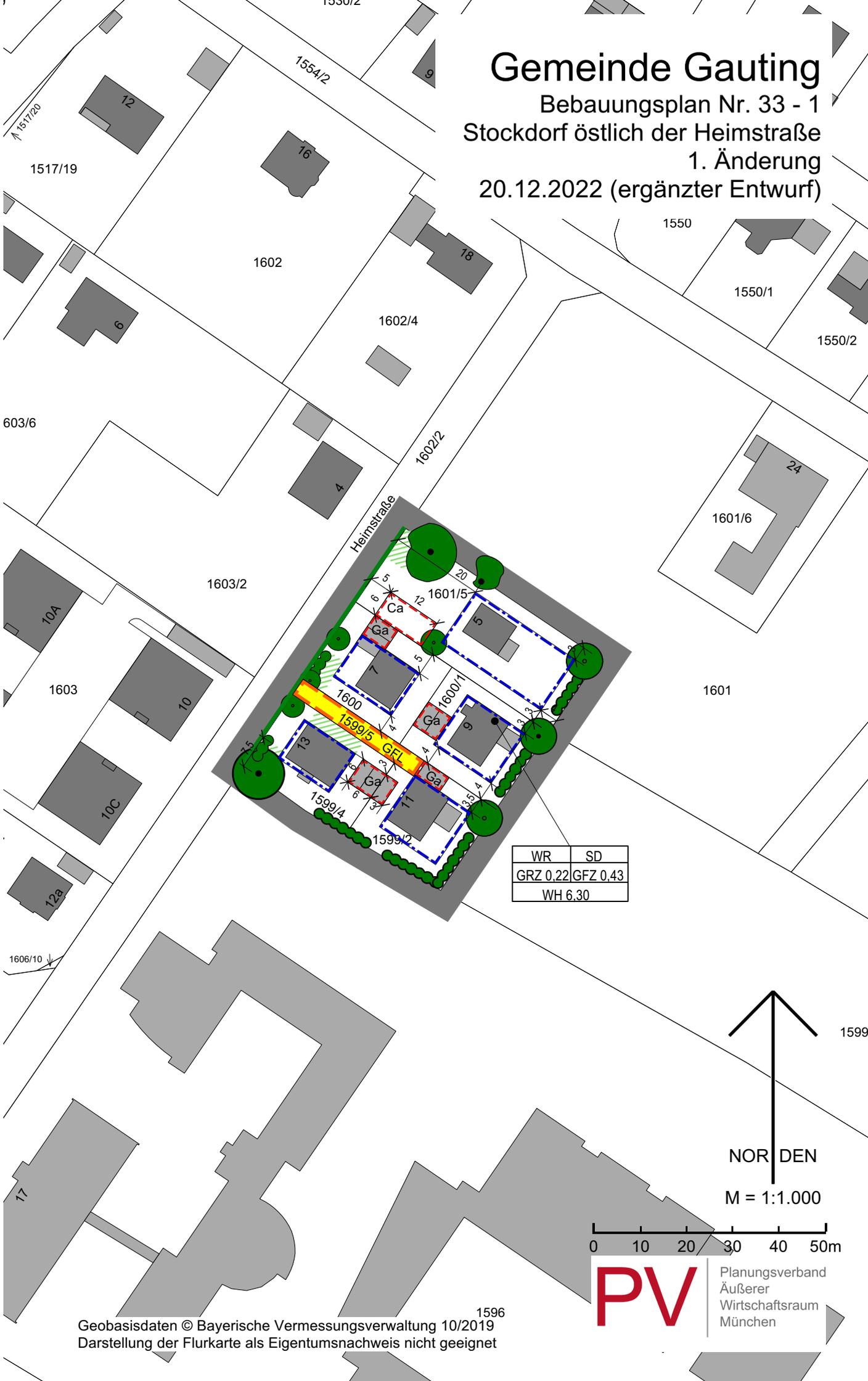
- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet. Das Bauland wird nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.
- 2.2 Je vollendeter 245 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GFZ 0,43** max. zulässige Geschossflächenzahl, 0,43
- 3.2 **GRZ 0,22** max. Grundflächenzahl, 0,22
- 3.3 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der maximal zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt.
- 3.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,50 überschritten werden.
- 3.5 **WH 6,3** Festgesetzte maximale Wandhöhe in Meter, 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.6 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, darf an der Hauseingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.
- 3.7 Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen an Gebäuden von über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der Geländeoberfläche sind nicht zugelassen.
- 3.8 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für den Bebauungsplanbereich 480 m².

Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 33 - 1
Stockdorf östlich der Heimstraße
1. Änderung
20.12.2022 (ergänzter Entwurf)



WR	SD
GRZ 0.22	GFZ 0.43
WH 6.30	

NOR DEN
M = 1:1.000



PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

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

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

5.2 Die Firstrichtung verläuft über die Längsrichtung des Gebäudes

5.3 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 mit einer Wandhöhe bis zu 3,5 m sind flachere Dachneigungen möglich.

5.4 Bei Dachneigungen von 35° - 45° sind stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/ Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge pro Hausseite nicht überschreiten, der einzelne Dachaufbau darf eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

6 Verkehrsflächen

6.1  private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

6.2  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche

6.3  Straßenbegrenzungslinie

7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1  Fläche für Garagen und Carports

7.2  Flächen für Carports

7.3 Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. [Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.](#)

7.4 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 Eigentümerweges sind Abweichungen von dieser Festsetzung, soweit im Plan vorgesehen, ausdrücklich zulässig.

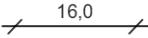
- 7.5 Alle Garageneinfahrten, die von dem internen Eigentümerweg erschlossen werden, dürfen nicht eingefriedet werden.
- ~~7.6 Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.~~
- 7.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von insgesamt 12 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 7.8 Für Garagen und Nebenanlagen sind nur symmetrische Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- 7.9 Bei offenen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltende Bäume
Die dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.
- 8.2  zu pflanzende Bäume / Sträucher. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.
- 8.3 Je angefangene 200 m² 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. Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.
- 8.4 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.5 Zulässig sind nur standortgerechte heimische Baum- und Straucharten sowie alle heimischen Obstbäume. Die Pflanzung von Thujen- oder Kirschlorbeerhecken ist unzulässig.

- 8.6 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- 8.7  von Bebauung freizuhalten (Vorgarten)
- 8.8 Die nach A.8.7 zeichnerisch festgesetzten Vorgärten sind von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten. Sie sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind nicht zulässig.
- 8.9 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,3 m zulässig. Einfriedungen südlich des Eigentümerwegs sind unzulässig.
- 8.10 Die Einfriedungen sind mit Hecken oder Sträuchern in einer Höhe von nicht mehr als 1,8 m zu hinterpflanzen.
- 8.11 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 5 Grünordnung
- 5.1 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.
- 5.2 Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

- 5.3 Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- 5.4 Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
- 5.5 Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.
- 5.6 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 pyraister (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) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 6 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 Artenschutz
- 8.1 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).

- 8.2 Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. 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 abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).
- 8.3 Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
- 9 Wasserwirtschaft
- 9.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 9.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 9.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 9.4 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 9.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 9.6 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- 9.7 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- 9.8 Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind nicht zulässig
- 10 Boden
- 10.1 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- 10.2 Falls optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, z. B. im Rahmen von Aushubarbeiten, bekannt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz – als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten (vgl. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- 11 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.
- 12 Die DIN-Normen, auf welche die Satzung Bezug nimmt, 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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
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. Der ergänzte 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 ergänzten 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 erneut beteiligt.
6. 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

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