

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 196 / Gauting
für das Grundstück Fl. Nr. 128,
Krapfberg 5

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, Pawar

Aktenzeichen

GAU2-253

Plandatum

22.11.2022 (Entwurf)

Satzung

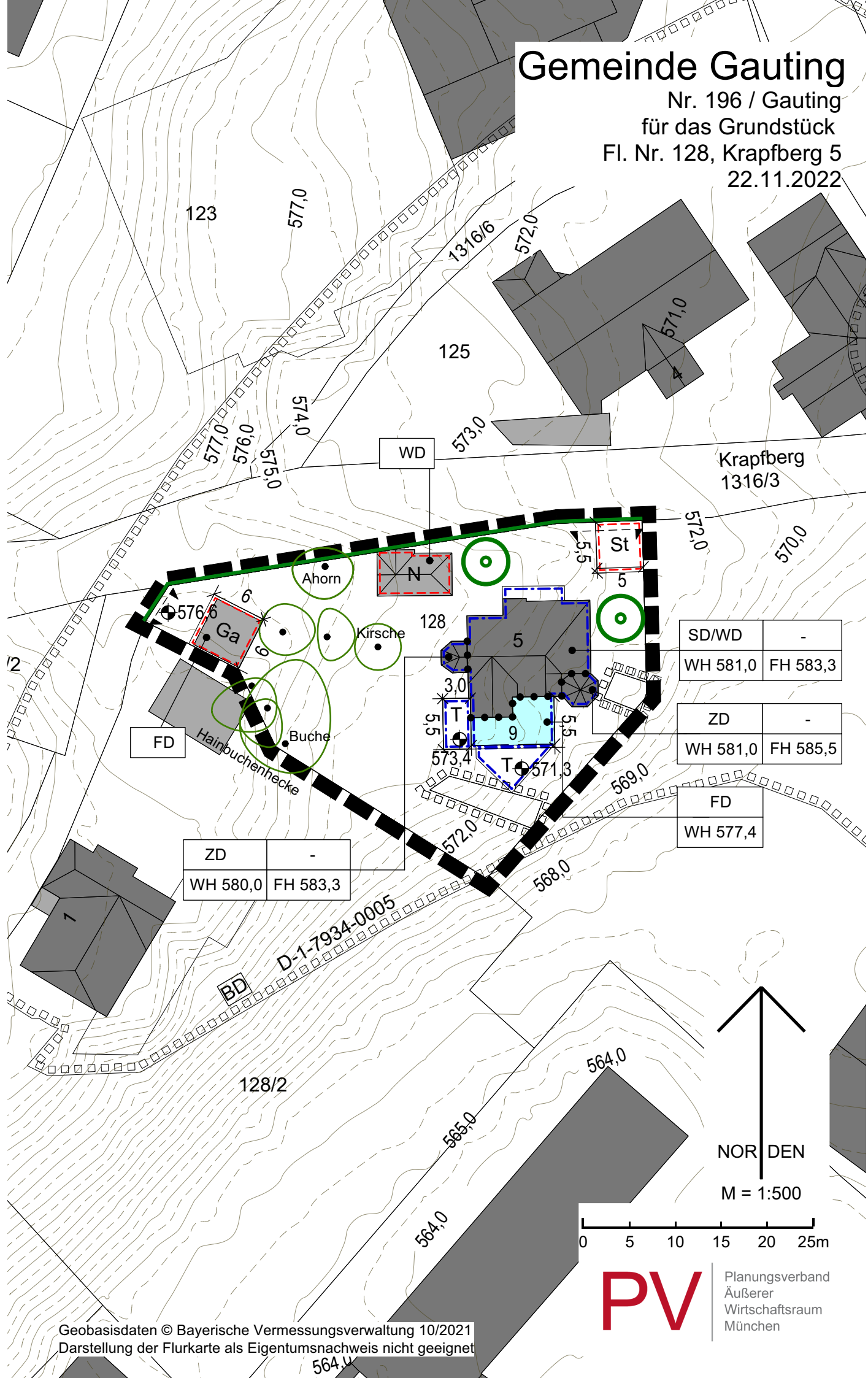
Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

Gemeinde Gauting

Nr. 196 / Gauting
für das Grundstück
Fl. Nr. 128, Krapfberg 5
22.11.2022



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Wand- und Firsthöhe, Dachform

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Es sind max. 3 Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 195 qm festgesetzt.
- 3.2 Für Balkone, Terrassen, Außentreppen sowie Vordächer, wird eine zusätzliche Grundfläche von 50 qm festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 420 qm überschritten werden.
- 3.4 **WH 581,0** max. zulässige Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 581,0 m ü. NHN.
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Wand.
- 3.6 Auf Flachdächern ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch transparente Brüstungen um 1,0 m zulässig.
- 3.7 **FH 583,3** max. zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 583,3 m ü. NHN
- 3.8 Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.9  **573,4** festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 573,4 m ü. NHN
- 3.10 Abgrabungen für Terrassen sind nur an den mit **T** gekennzeichneten Flächen bis zur festgesetzten Geländehöhe zulässig.

3.11 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 qm.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Balkone und Vordächer zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen
Garagen und Parkliffe sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Wandhöhe darf max. 3,5 m gemessen vom festgesetzten Gelände betragen. Es sind nur Flachdächer mit extensiven Dachbegrünungen zulässig.

5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3  Flächen für Nebenanlagen
Geräte- und Technikräume sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD/WD** Nur Sattel- und Walmdach zulässig

6.2 **ZD** nur Zeltdach zulässig

6.3 **FD** nur Flachdach zulässig

6.4 Es ist nur ein Quergiebel auf der Südseite des Gebäudes mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig. Der Quergiebel darf die max. zulässige Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten.

6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.6 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.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.1  Ein-/ Ausfahrtsbereich
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum

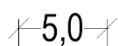
- 8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

- 8.3 Je angefangene 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.4 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.

- 8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

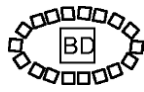
9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1

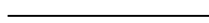


Bodendenkmal D-1-7934-0005

Im Bereich des Bodendenkmals und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

128

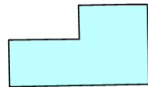
Flurstücksnummer, z.B. Fl.St. Nr. 128

3



bestehende Bebauung

4



Vorgeschlagene Erweiterung

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.

7

Artenschutz

Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

8

Wasserwirtschaft

8.1

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

8.2

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.

- 8.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 8.4 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.
- 8.5 Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.
- 9 Die DIN-Normen, auf welche die Hinweise (Teil C) 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>

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 05.07.2022 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