





Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Garten- und Landschaftsbaubetrieb
- Folienzelt, Folientunnel oder Foliengewächshaus
- Eine Betriebsleiterwohnung
- Büro
- Lagerfläche
- Antennenträger mit dazugehöriger Technik / technische Betriebsräume

- 2.2 Die Betriebsleiterwohnung darf eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundfläche beträgt 450 m<sup>2</sup>.

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Schwimmbecken wird eine zusätzliche Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.160 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 3.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 602,5 Meter über Normalhöhen-Null (entspricht einer WH von ca. 4,6 m an der Gebäude Nordost-Seite). Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 603,1 Meter über Normalhöhen-Null (entspricht einer Giebelhöhe von ca. 7,2 m an der Gebäude Südost-Seite). Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Es ist nur die offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere

- vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- untergeordnete Vorbauten, wie Vordächer, Balkone, Kelleraußentrepfen und eingeschossige Erker, die den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 6 Nr.2 BayBO entsprechen

4.4 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und ein Schwimmbecken zulässig.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) 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, nur Folienzelt, Folientunnel oder Foliengewächshaus zulässig.

5.4  Flächen für Lagerfläche

5.5 Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

6.2 Die Dachneigung beträgt max. 22°.

6.3 Dachaufbauten (Gauben und Quergiebel) sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern (im Fall der Garage) sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2  Ein-/ Ausfahrtsbereich

Die Einfahrt/ Ausfahrt zu dem Baugrundstück ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

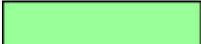
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind nur versickerungsfähige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) zu verwenden.

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.2  Sendemast

## 9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche ist nur eine Zuwegung mit einer max. Wegbreite von 1,5 m zulässig.

- 9.2  zu erhaltender Baum

- 9.3  zu erhaltende Gehölze

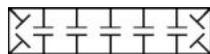
- 9.4  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

- 9.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

- 9.6 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
- 9.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Alle zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.9 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

## 10 Naturschutz und Ausgleichsflächen



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: mehrjährige Blühwiese

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 136
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Einfriedungssatzung
  - Satzung über Stellplätze und Garagen
  - Abstandsflächensatzung

## 6 Grünordnung

- 6.1  bestehender Baum (nicht zu erhalten)

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.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

sowie heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 7 Artenschutz

7.1 Gehölzrodungen und -fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

### 7.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

## 8 Wasserwirtschaft

8.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen.

- 8.2 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 8.3 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) 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. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 9 Bodenschutz
- Sollten bei geplanten Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- 10 Versorgungsleitungen
- 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 des Eigentümers durchzuführen.
- 11 Telekommunikation
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

12      Landwirtschaftliche Emissionen

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

13      Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) 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>
- Gemeinde Gauting, Bahnhofstraße 7, 82131 Gauting

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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. 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.
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

Ausgefertigt

Gauting, den .....

(Siegel)

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

7. 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