

Gemeinde Gauting

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße

Fl. Nr.: 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28, 594/29

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff und 12 und insbesondere § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom..... Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

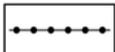
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen

2.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Höhe (±0,00 = 580,40 m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1  Baugrenze

3.2  Abgrenzung Art und Maß der Nutzung

3.3  Durchgang / Durchfahrt

4. Verkehrsfläche

4.1  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

4.2  Öffentliche Verkehrsfläche

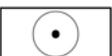
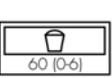
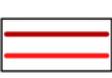
4.3  Straßenbegrenzungslinie

5. Ruhender Verkehr | Garagen und Stellplätze

5.1  Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

5.2  Garagenzufahrt

5.3  Flächen für Stellplätze auf Privatgrund

- 5.4  Fahrradabstellanlagen
- 6. Grünflächen**
- 6.1  Private Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- 6.2  Private Grünfläche
- 6.3  Private Grünfläche - Rasenmulden Versickerung
- 6.4  Vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 6.5  Bäume zu fällen
- 6.6  Neu zu pflanzende Großbäume, 1. und 2. Wuchsordnung lt. Artenliste D.3, in ihrer Lage veränderbar
- 6.7  Spielplatz auf Privatgrund (nach DIN 18034), Mindestgröße in m² (Altersklasse)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 7.1  Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 > 64 dB (A) / ≥ 70 dB(A) tags sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- 7.2  Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Schlafräumen nach DIN 4109 > 50 dB(A) / ≥ 60 dB(A) nachts sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- 7.3  Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.), sind an den mit Planzeiche gekennzeichneten Fassaden durch geeignete baulich Schallschutzmaßnahmen (z.B.erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, feste oder verschiebbare Glaselemente) abzuschirmen.
- 7.4  Abstandsflächen: z.B. 0,4H
0,4*12,95=5,18m

B. Festsetzungen durch Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die höchstzulässige Grundfläche wird mit Planzeichen festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GR I+II von max. 2.890 m² überschritten werden.
- 1.2 Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt.
Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von ±0,00 = 580,40 m ü. NN. (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.3 Die Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt:
Als Abstandsflächentiefe wird die maximal zulässige Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen sowie der Festsetzung durch Planzeichen A. 7.4 festgesetzt.

2.0 Bauweise

- 2.1 Die innerhalb der festgesetzten Gebietskategorien zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt.

3.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1 Dachgestaltung
Für die Dachflächen werden begrünte Flachdächer (Ökologischer Ausgleich und Artenschutz) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° festgesetzt.
- 3.2 Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz
Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden bzw. helle Fassadenbekleidungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fotovoltaik an Fassaden ist zulässig, wenn eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie zulässig, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind.
- 4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in der Tiefgaragen anzuordnen.
- 4.3 Energiedach
Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen sich nicht ausschließen. Solaranlagen sind mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig. Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig.
- 4.4 Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m im Mittel zu errichten und zu begrünen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk mit Vordach zu überbauen. Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht asphaltiert werden.

- 4.5 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten und ggf. der Anordnung sonstiger oberirdischer Stellplätze dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm, Lichtimmissionen (Blendwirkung) sowie belastete Abluft entstehen. Bei Vorlage des Bauantrages sind für die Tiefgaragenein- und –ausfahrten schalltechnische Untersuchungen bzw. entsprechende Nachweise zur Vermeidung von Blendwirkungen vorzulegen.
- 4.6 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fassung 27.6.2023). Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze/GTG und innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 5.0 Einfriedungen**
- 5.1 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken an den Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Holzstaketenzäunen ohne Sockel – zulässig(10 cm Bodenabstand). Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind nicht zulässig. Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit heimischen, standort-gerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Geschnittene Hecken dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 6.0 Landschaft und Grünordnung**
- Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.6.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert. Festsetzungen zur Grünordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 20, 24, 25 BauGB, Art 3 (2) BayNatSchG und Art. 91 BayBO getroffen.
- 6.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Eigentümerwege sind ebenso mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.2 Straßenbegleitgrün
Die privaten Grünstreifen gemäß A. 6.1 entlang der Hubertusstraße sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen.
- 6.3 Private Grünflächen - Gemeinschaft
Die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen gemäß A. 6.2 sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten. Die Bepflanzung mit Gehölzen ist so durchzuführen, dass je 100 m² Pflanzfläche mindestens ein Großbaum gepflanzt wird und 25% der Fläche als Strauchpflanzung erfolgt. Geschnittene Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 6.4 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mineralische Substratmischungen mit Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen. Großflächige Zierrasenflächen (größer 200 m²) sind unzulässig.
- 6.5 Notwendige Zufahrten und Wege
Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen.
- 6.6 Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.

Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen. Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Fassungsdaten: 2014-07) und die RAS-LP4 (Fassungsdaten: 1999) zu beachten.

- 6.7 Baumpflanzungen
Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.
- 6.8 Gehölzpflanzung
 - 6.8.1 Gehölzpflanzung Bäume entlang Haupterschließung
Für diese Bepflanzung sind alle Bäume der 1. und 2. Ordnung der GALK – Liste. Mindestpflanzqualität: Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
 - 6.8.2 Gehölzpflanzung Bäume
Es sind heimische; klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
 - 6.8.3 Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 100 cm.
 - 6.8.4 Dachbegrünung
Die Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einem mindestens 15 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder Einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen. Der Vegetationsbestand muss wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Zudem sind Strukturelemente (Biodiversitätsbausteine) vorzusehen. Eine alleinige Sedum-Begrünung mit Strukturelementen ist nicht zulässig. In einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind ebenso Dach-Fotovoltaikanlagen zulässig. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig.
 - 6.8.5 Fassadenbegrünung
Die geschlossenen Außenwandflächen der Nordwestfassaden sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
 - 6.8.6 Begrünung von Tiefgaragen
Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 - 6.8.7 Spielplätze
Die Spielplätze sind gemäß DIN 18034 zu errichten.
- 7. **Schallschutz**
Passiver Schallschutz (≙ Architektonische Selbsthilfe)
 - 7.1 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen tags und Schlafräumen nachts nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden gemäß Festsetzung A. 7.1 und A. 7.2 nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

- a. der betroffene Aufenthaltsraum über eine weitere, zum Lüften geeignete Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) belüftet werden kann, und/oder
- b. vor den betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubgänge, schalldämmende Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, und/oder
- c. der betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird.

Bei Wohn- und Schlafräumen ist Maßnahme c. als alleinige Schallschutzmaßnahme an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden gemäß Festsetzung A. 7.2 nicht zulässig.

Bei Büroräumen (gewerbliche Nutzung) ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

Der Betrieb fensterunabhängiger Lüftungsanlagen darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (\cong Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel in Wohn- und Schlafräumen von 27 dB(A) und Büroräumen von 30 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

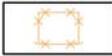
Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen a. und b. ist die nachweisliche Einhaltung des tagsüber (6 – 22 Uhr) zulässigen Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) bzw. des nachts (22 – 6 Uhr) zulässigen Orientierungswerts von 50 dB(A) im Freien vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsraums.

- 7.2 Außenwohnbereiche
Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.), sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden gemäß Festsetzung A. 7.3 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, feste oder verschiebbare Glaselemente) abzuschirmen.
Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohneinheit über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt, auf dem eine Immissionsbelastung von $\leq 62 \text{ dB(A)}$ anliegt.
- 7.3 Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erreichen. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$.
- 7.4 Ausführung von Tiefgaragenrampen
Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten in die Tiefgarage außerhalb der Gebäude sind befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und müssen mindestens auf einer Länge, die der 1,5-fachen Diagonale der Einfahrtsöffnung entspricht, schallabsorbierend ausgekleidet werden (Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,6$).
- 8.0 **Sonstige Festsetzungen**
 - 8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.
 - 8.2 Mobilfunkanlagen
Das Errichten von Mobilfunkanlagen an Fassaden, auf dem Dach sowie auf dem gesamten Vorhabensareal ist nicht zulässig.

- 8.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) Stand..... wird verbindlicher Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197/ Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße Fl. Nr.: 594/23, 594/25, 594/26, 594/27,94/28, 594/29.

C

Hinweise durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Bebauung Bestand
3.  Abbruch Bestandsgebäude
4.  Flurstücksnummer
5.  Maßzahl in Metern

D Hinweise durch Text

1. Energie und Klimaschutz
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Energiekonzept erstellt. Darauf aufbauend wird ein zentrales Wärmeversorgungskonzept für das neue Quartier aufgebaut. Die daraus abzuleitenden Verpflichtungen sind umzusetzen. Stromgewinnung durch die Sonne ist durch die Nutzung der Dachflächen als Energiedächer vorgesehen - siehe hierzu entsprechende Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) Stand 27.06.2023.

2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft
Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist dezentral über eine Mulden- / Rigolenanlage zu versickern. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Starnberg. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TREN OG) zu beachten.

3. Grünordnung
Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass pro Baum mind. 10-12 m² Vegetationsfläche gesichert werden. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten (DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten).

Pflanzliste

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten>.

Pflanzenauswahl

Gehölzpflanzung Bäume

Pflanzenauswahl beispielhaft:

Bäume 1. Ordnung

heimische Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
nicht heimische Bäume	
Castanea sativa	Edelkastanie/Ess- Kastanie
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. und 3. Ordnung

heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn 2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle 2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche 2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata *	Eibe

nicht heimische Bäume

(nur zur gärtnerischen Gestaltung im Baugebiet, nicht zur Randeingrünung)

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Obstbäume

Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzenauswahl beispielhaft:

Sträucher heimisch

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum *	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Heptacodium miconioides	Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch
Euodia hupehensis	Tausendblütenstrauch

Ziersträucher (nicht heimisch)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

Arten für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Gehölzpflanzung - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
Pflanzenauswahl beispielhaft:

Selbstklimmer

Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia *	gewöhnlicher Wilder Wein *
Parthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernebe / Kletterwein *

Gerüstkletterer

Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt / Jelängerjelieber *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

Spalierobst

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Saatgut

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte".
- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder Blumenrasen.

- Im Innenhof Spielplatz: Gebrauchsrasen.

4. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). 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. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Anbringen von Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

4.1 Animal Aided Design

An allen Neubauten wird der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter festgesetzt. Pro Gebäudeblock sind mindestens 3 Nist- und Fledermauskasten aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden.

Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glaselementen über 5 m² in Fassaden, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen, Treppenhäuser durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

5. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei der Baumaßnahme ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

Bei Auffälligkeiten des Bodens, z.B. im Rahmen von Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich

Umweltschutz - als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. (vgl. Art 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

6. Denkmalschutz und Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Gesundheitsamt LRA Starnberg

Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine entsprechende Müllentsorgung ist sicherzustellen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 I Stand vom April 2004 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

8. Schallschutz

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 27.6.2023 (Bericht Nr. 2726-2023 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Gauting eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen gesamten Bauschalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel, der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben der Schall03 prognostizierten Schienenverkehrslärmbeurteilungspegel und des tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

Ein pauschaler Abschlag von 5 dB(A) für die Schienenverkehrsgeräusche nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 wurde nicht angewandt.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C;Ctr) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder Lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit

um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.

9. Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

E **Nachrichtliche Übernahme**

F Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 25.10.2022 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs.1 BauGB).
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gefasst.(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am . Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan:
Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München