

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 174/Gauting für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Weges
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-200                      Bearb.: Ang
Grünplanung	Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2 82362 Weilheim
Plandatum	27.05.2014 28.07.2015 13.10.2015 01.12.2015

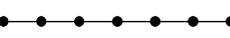
Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen

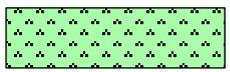
### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzungen

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2  private Grünfläche. Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen freizuhalten.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 150 höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO incl. nicht versiegelten Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,4 bezogen auf das Bauland überschritten werden.

3.3 Die traufseitige Wandhöhe bergseits darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhen werden gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bergseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe. Ausgenommen davon ist die Flur Nr. 896, bei der bis zum Abbruch die Wandhöhen entsprechend dem Bestand (Genehmigung vom 06.06.1967 siehe Schnitt in Begründung) gelten.

3.4 Die Firsthöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bergseits darf max. 9,00 m betragen.

### 4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

4.3 Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzelhausbebauung zulässig.

4.4 In Wohngebäuden ist eine Wohnung je vollendete 450 qm Bauland (weiße Fläche) zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Flur Nrn. 886 und 887, für die insgesamt eine Wohnung auf zusammengenommenen 340 qm Bauland zulässig ist.

### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für Hauptgebäude sind Sattel- sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-47° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 5.2 Es sind nur Dachaufbauten ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Sie sind nur als Dachgauben, Zwerchgiebel sowie Standgiebel, bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringend und einer max. Wandhöhe von 5,00 m, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen. Bei quer zur Hauptfirstrichtung angeordneten Anbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.3 Für die Außenwände der Gebäude sind nur heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holz und Holzverkleidung zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

## 7 Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen

- 7.1 Pro Einzelhaus ist max. 1 Doppelgarage mit einer Größe von max. 40 qm zulässig. Garagen/Carports müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 7.2 Es ist 1 Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche und 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche nachzuweisen. Bei über 120 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Einzelhaus und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV in der Fassung vom 08.07.2009. Halbe Stellplätze werden aufgerundet.

- 7.3 Garagen/Carports sind nur im Bauland (weiße Fläche) zulässig, aber nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzgaragen/Grenzcarports.

- 7.4 Für Garagen/Carports sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° oder begrünte Flachdächer zugelassen.

- 7.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie für interne Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

- 7.6 Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baulands (weiße Fläche) bis zu einer Größe von max. 10 qm zulässig. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baumbestand

- 8.2  zu erhaltender Einzelbaum

- 8.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Sofern Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume unabdingbar sind, sind die Vorschriften der DIN 18920 (August 2002) zu beachten. Müssen festgesetzte Bäume aus Altersgrün-

den bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden (siehe Hinweis 9), sind sie durch heimische Laubbäume erster Ordnung zu ersetzen. Die geforderte Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf die Fällung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

8.4 Der als zu erhaltend festgesetzte zusammenhängende naturnahe Gehölzbestand entlang des Hanges ist mit Baum-, Strauch-, und Krautschicht zu erhalten und zu entwickeln. Eingriffe in den Baumbestand sind nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gefährdet ist (siehe Hinweis 9). Nach Baumentnahmen muss die Naturverjüngung der Baumschicht zugelassen werden. Das Einbringen standortfremder und nicht heimischer Gehölze ist nicht zulässig.

8.5  Vorgartenzone. Diese darf je Baugrundstück durch eine max. 5,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Bei Abständen der Garagen von 7,0 m und mehr zur Straßenbegrenzungslinie ist die Zufahrtsbreite auf 3,50 m zu begrenzen. In der Vorgartenzone sind bauliche Anlagen und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die Grundstückseinfriedung zu integrieren sind.

8.6 In der Vorgartenzone ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagsliste in der Begründung), Mindest-Stammumfang 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

8.7  Parkanlage. Zulässig sind Wege in wasserdurchlässigen Bauweisen bis zu einem Flächenanteil von 15 %. Der städtebaulich bedeutsame Blickbezug zur Villa ist zu erhalten.

8.8 Für die Neupflanzung von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölze mit bis zu 15 % Eibenanteil oder Wildstrauchhecken zulässig.

8.9 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe, von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zugelassen.

9 Vermaßung

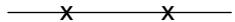
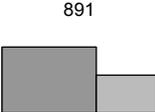


Maßzahl in Metern, z. B. 4 m

10 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten.

## B Hinweise

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze                    |
| 2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze                  |
| 3 |  | Flurstücknummer, z.B. Flur Nr. 891              |
| 4 |  | bestehende Haupt-/Nebengebäude                  |
| 5 |  | Höhenlinie                                      |
| 6 |  | Größe des Baulands in Quadratmeter, z.B. 450 qm |

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

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.

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.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

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.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

- 8 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

- 9 Müssen auf den Baugrundstücken festgesetzte Bäume aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, so ist dies durch Gutachten eines Sachverständigen nachzuweisen. Bei Eingriffen aufgrund der Gefährdung der Verkehrssicherheit in den als zu erhaltend festgesetzten zusammenhängenden naturnahen Gehölzbestand entlang des Hangs ist dies ab einem Stammdurchmesser von 40 cm durch Gutachten eines Sachverständigen nachzuweisen.

- 10 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 11 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 der Eigentümer durchzuführen.
- 12 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.
- 13 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.
- 14 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Abfallbehälter werden ausschließlich an der Frühlingstraße geleert. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 15 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele ausgesetzt werden.
- 16 Die angeführten DIN Normen sind zu den Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Gauting einsehbar.
- 17 Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer A 10 enthaltenen Schalleistungspegel von 50 dB(A) nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt "Tieffrequentierte Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

## C Nachrichtliche Übernahme

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| 1 |   |  | Biotop Nr. 7934-0004-001 westexponierter Hangabschnitt nördlich Buchendorfer Straße (Teilflächen 4.01, 4.02) |
| 2 | D |  | Denkmal Nr. D-1-88-120-20 Villa von Leo Putz 1921  |
| 3 |   |  | Bodendenkmal Nr. D-1-7934-0032 Siedlung der späten Bronzezeit  |

Kartengrundlage:

DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Gauting, den .....

.....  
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 18.12.2012 gefasst und am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am 27.05.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.05.2014 mit Begründung hat in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.07.2015 mit Begründung hat in der Zeit vom 03.09.2015 bis 24.09.2015 stattgefunden. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.10.2015 mit Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2015 wurde vom Bauausschuss am 01.12.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den .....

(Siegel)

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den .....

(Siegel)

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