

Gemeinde

Gauting

Landkreis Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 41-9/Gauting für das Gebiet Münchner Feld
Flur-Nr. 908 Tfl. und Flur Nr. 908/1 Tfl.

Planung

Götze + Hadlich
Architekten Stadtplaner
Gollierstraße 26
80339 München

Plandatum:

Entwurf 20.02.2024

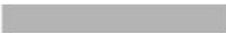
Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/Gauting für das Gebiet Münchner Feld in der Fassung vom 31.03.1970 mit seiner 8. Änderung für den Bereich Flur Nr. 908 in der Fassung vom 29.04.2014.

A Festsetzungen

A.1 Geltungsbereich

- A.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

A.2 Art der baulichen Nutzung

- A.2.1 Es wird ein Baugebiet SO Sondergebiet – Kindertageseinrichtungen – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- A.2.2 Im Bauraum 1 sind im Erdgeschoss Anlagen zur Kinderbetreuung und nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich auch Stellplätze zulässig. Im Obergeschoss sind Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig.
- A.2.3 Im Bauraum 2 sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Im Obergeschoss sind auch Wohnnutzungen zulässig, deren wohnungsnaher Freiflächen auf Dachterrassen im 1. Obergeschoss liegen müssen.
- A.2.4 Mobilfunksendeanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

A.3 Maß der baulichen Nutzung

- A.3.1 **GR 600** Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 600 qm
- A.3.2 Es wird eine zulässige Wandhöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Sie wird beim Flachdach gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Außenwand (höchster Punkt der Attika bzw. höchster Punkt der Absturzsicherung). Sie wird beim geneigten Dach gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite.
- A.3.3 Für Gebäude mit geneigten Dächern wird eine zulässige Firsthöhe von maximal 11,5 m festgesetzt.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen

A.4.1  Baugrenze

A.4.2 Zum Gebäude gehörige Außentreppen, Fluchtrutschen oder vergleichbare Anlagen, die der Flucht und Rettung dienen, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

A.4.3 Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde gilt diese auch für das vorliegende Sondergebiet Kindertageseinrichtungen. Abweichend von den darin vorgegebenen Abstandsflächen darf sie zwischen Bauraum 1 und Bauraum 2 0,7 h betragen.

A.5 Stellplätze und Nebenanlagen

A.5.1  ST - Fläche für oberirdische Stellplätze

A.5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.5.3 Zusätzlich zu den Grundflächen von überdachten Fahrradstellplätzen und Müllhäusern darf die Grundfläche weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kindertageseinrichtung des Bauraums 1 insgesamt 30 qm und für die Kindertageseinrichtung des Bauraums 2 insgesamt 20 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Bauräume liegen.

A.5.4 Nicht überbaute Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (insbesondere als Pflaster mit hohem begrünten Fugenanteil, Schotterrassen, Rasengitter oder Rasenwaben).

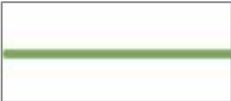
A.6 Bauliche Gestaltung

A.6.1 Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° sind extensiv zu begrünen.

A.6.2 Technische Dachaufbauten sind nur als Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie müssen als durchgehend einfarbige und gleichmäßig rechteckige Flächen gestaltet sein.

A.6.3 Beim Flachdach sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens um 0,5 m eingerückt werden und die Höhe der Attika um maximal 0,5 m überschreiten.

A.7 Verkehrsflächen

A.7.1  Straßenbegrenzungslinie

A.7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg)

A.7.3  Ein- und Ausfahrtsbereich

A.7.4 Außer den durch Planzeichen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen sind keine weiteren Ein- oder Ausfahrtsbereiche zulässig.

A.8 Grünordnung

A.8.1  Baum zu erhalten (schematische Darstellung)

Die festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind innerhalb der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

A.8.2 Die im SO Kindertageseinrichtungen nicht überbauten Flächen sind als Außenspielflächen, Gartenflächen und Erschließungsflächen für die Kindertageseinrichtungen zu begrünen, zu bepflanzen und auf das notwendige Maß begrenzt auch zu befestigen.

A.8.3 Die in der Baumreihe zwischen Bauraum 1 und Bauraum 2 ggf. nachzupflanzenden Gehölze müssen folgende Anforderungen an Güte und Mindestpflanzgröße erfüllen: Platane (*Platanus acerifolia*), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

A.8.4 Das Pflanzen giftiger Gehölze ist im gesamten Geltungsbereich untersagt.

A.8.8 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis maximal 0,5 m Tiefe bzw. Höhe ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

B. Hinweise

B.1. Plandarstellung

- B.1.1  Gebäudebestand mit Hauptgebäuden
- B.1.2  Gebäudebestand mit Nebengebäuden
- B.1.3  Bestehende Grundstücksgrenzen
- B.1.4 **908** Flurstücksnummer, z.B. 908
- B.1.5  Maßangabe in Metern, z.B. 10 m

B.2. Stellplätze

Für die Ermittlung von Anzahl und Größe der Stellplätze und Fahrradstellplätze wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

B.3. Einfriedungen

- B.3.1 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.
- B.3.2 Die Einfriedungen der Außenbereiche der Kindertageseinrichtungen sind für Kinder gefahrlos auszubilden. Dies gilt insbesondere für die dem Auslauf des Rodelberges zugewandte Außenseite südlich des Bauraumes 2.

B.4. Grünordnung

- B.4.1 Allen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M. 1:200) gemäß Festsetzungen beizufügen.
- B.4.2 Vor und bei Baumaßnahmen im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- B.4.3 Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

B.5. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereichs des Bebauungsplan ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

B.6. Wasserwirtschaft

- B.6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- B.6.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- B.6.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- B.6.4 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) 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.
- B.6.5 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauvorhaben bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
- B.6.6 Um Schäden bei Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

B.7. Erdarbeiten und Bodenarbeiten

- B.7.1 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.
- B.7.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

B.8. Immissionsschutz

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes nach dem Stand der Technik so zu planen und zu errichten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Anlagen ausgesetzt werden.

B.9. Normenwerke

Die DIN-Normen, auf welche die Hinweise (Teil B) 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 13 d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 11.04.2023,
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
Götze + Hadlich Architekten Stadtplaner

Gemeinde Gauting, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/Gauting für das Gebiet Münchner Feld – hier: für den Bereich der Grundstücke xxxx – im beschleunigten Verfahren wurde vom Gemeinderat (Bauausschuss) am xx.xx.202x gefasst und am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 13a Abs. 2 und 3).
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.202x einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x wurde in der Zeit vom xx.xx.202x bis xx.xx.202x im Rathaus Gauting öffentlich ausgelegt (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.202x einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit e-mail-Schreiben vom xx.xx.202x beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der geänderte Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.202x einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x wurde in der Zeit vom xx.xx.202x bis xx.xx.202x im Rathaus Gauting erneut öffentlich ausgelegt (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
5. Zu dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.202x einschließlich Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.202x informiert.
6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/Gauting für das Gebiet Münchner Feld – hier: für den Bereich der Grundstücke xxxx - wurde vom Gemeinderat (Bauausschuss) am xx.xx.202x gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am xx.xx.202x gemäß §10 Abs.3 Satz 1 Halbsatz2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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