

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 MD - 1 – Dorfgebiet, gemäß § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO;**

zulässig sind, gem. § 5 Abs. 2 BauNVO, nur:

- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude.
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe.
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **1.2 MD – 1a – Dorfgebiet, gemäß § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO;**

zulässig sind, gem. Abs. 2, nur:

- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Nr. 2 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe.
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. des § 5 Abs. 3 BauNVO sind im MD1 + MD1a nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Haustyp A**

- mind. 2 bis max. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- Wandhöhe min. 5,80m bis max. 6,80m zulässig

2.2 Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen. Die Fertigfußbodenoberkante FFB OK EG darf max. 30 cm über der festgesetzten Höhenkote liegen.

2.2.1 Im Bereich des Zwerchgiebels / -haus darf die Wandhöhe bis max. 9,20 m überschritten werden.

2.2.2 Für Gebäude / Nebengebäude ohne festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt wird die traufseitige Außenwandhöhe (gem. A 3.2) vom tiefsten Punkt des bestehenden Geländes an den Bestandsgebäuden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

- 2.3 Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- 2.3.1 Entlang der Hauptstraße, sind in einem 10,00 m breiten Streifen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis max. 0,25 m zulässig, ausgenommen hiervon sind die im Plan unter Pkt. A 3.4 und A. 3.5 gekennzeichneten Bereiche.
- 2.3.2 Auf Flurnummer 64, 65 und 66 darf das natürliche Gelände, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, um maximal 1,70 m abgegraben oder um maximal 1,00 m aufgeschüttet werden; hier darf ein Böschungswinkel von 1 : 2 nicht überschritten werden.  
Die Sicherung der zu erhaltenden Bäume ist gemäß DIN 18920 (Fassung 2002-08) und der RAS - LP4 zu gewährleisten.
- 2.3.3 Auf Flurnummer 70 darf das bestehende Gelände, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, um maximal 1,00 m abgegraben werden; hier darf ein Böschungswinkel von 1 : 2 nicht überschritten werden.  
Die Sicherung der zu erhaltenden Bäume ist gemäß DIN 18920 (Fassung 2002-08) und der RAS - LP4 zu gewährleisten.
- 2.3.4 Abgrabungen für Rettungswege und Fluchttreppen können ausnahmsweise auf allen vier Gebäude-seiten bis zu einer Tiefe von max. 2,50m und einer max. Breite von 1,40m zugelassen werden.
- 2.4 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur für Zufahrten, Stellplätze und befestigte Hofflächen um bis zu 100% überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.
- 2.4.1 Für Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung kann die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper über die vorgenannten Flächen hinaus um 50 qm überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.
- 2.5 Für Balkone / Rampen / Kellerzugänge / Außentreppen und Schächte zur Belüftung kann die max. zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper ausnahmsweise um max. 10 % überschritten werden.
- 2.6 Nur für MD1a zutreffend:  
Für Vordächer, entlang der Traufseite, darf die GR der jeweiligen Gebäude um insgesamt 50% überschritten werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und private Verkehrsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Notwendige Fluchttreppen und Rettungswege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3.3 Die in den Festsetzungen unter C 2.5 und C 2.6 aufgeführten Überschreitungen der Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **4. Mindestgröße von Baugrundstücken**

4.1 Bei Einzelhäusern muss die Grundstücksmindestgröße 850 qm betragen.

#### **5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

5.1 Vor- und Rücksprünge im Dach sind nicht zulässig.

5.2 Traufe (Dachrinne) und First müssen durchlaufend ausgebildet sein; ausgenommen im Bereich des Zwerchgiebels: hier darf die Traufe unterbrochen werden.

5.3 Es sind nur Satteldächer zulässig.

5.3.1 Nebenanlagen, wie z.B. Müllhäuschen können ausnahmsweise auch mit begrüntem Flachdach zugelassen werden.

5.4 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.

5.5 Es sind keine Balkone im Dachgeschoss zulässig.

5.6 Im MD 1 muss das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptbaukörper (Haustyp A) mindestens 2:1 betragen.

5.7 Zulässiger Haustyp A

- Dachneigung 38° - 43°.

5.7.1 zulässige Dachaufbauten

Es ist entweder ein Zwerchgiebel – gem. Punkt 5.7.2, oder Schleppgauben – gem. Punkt 5.7.3, pro Gebäude zulässig.

- In Kombination mit dem Zwerchgiebel sind nur Dachflächenfenster zulässig.

- In Kombination mit den Gauben sind nur Dachflächenfenster zulässig.

5.7.2 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 6,00 m zulässig

- diese müssen mind. 1/3 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) von der Gebäudekante entfernt sitzen.

5.7.3 Dachgauben sind nur als Schleppgauben zulässig:

- dürfen je Gaube max. 2,00 m (Außenmaß) breit sein,

- müssen mindestens 3,75 m von der Gebäudewand entfernt sitzen

- müssen einen Abstand von mind. 2,50 m untereinander haben.

- dürfen **nur in der ersten Ebene** des Daches angeordnet werden.

5.8 Die Dachaufbauten (Zwerchgiebel und Gauben) müssen mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

- 5.9 Bei Umnutzungen von Wohngebäuden im Bestand sind Dachaufbauten i. S. Punkt 5.7.1 bis 5.7.3 ab einer Dachneigung von 27° zulässig.
- 5.10 An den der Weißlinger Straße und der Hauptstraße zugewandten Fassaden sind keine Erker, Wintergärten, Wohnraumerweiterungen oder abgeständerte bzw. aufgehängte Balkone zulässig.
- 5.11 Dachüberstände trauf- und giebelseitig von mind. 0,60 m bis max. 1,20 m sind zulässig.
- 5.12 Firstbelichtungen sind zulässig.

## **6. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude**

- 6.1 Anzahl der notwendigen Stellplätze
  - 6.1.1 Für Wohngebäude sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - 6.1.2 Bei Beherbergungsbetrieben (hier Apartmenthotel), sind je Bett 0,75 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.2 Nur für MD 1 zutreffend:
  - 6.2.1 Mindestens 50% der notwendigen Stellplätze sind in das Hauptgebäude im Erdgeschoss (Ga-H) zu integrieren.
  - 6.2.2 Die restlichen 50% der Stellplätze sind im Nebengebäude (Ga/Ca) zu integrieren oder als offene Stellplätze auszubilden.
  - 6.2.3 Es sind jedoch maximal nur 7 offene Stellplätze zulässig.
  - 6.2.4 Bei offenen Stellplätzen ist die Lage frei wählbar.
- 6.3 Nur für MD 1a zutreffend:
  - 6.3.1 Mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze ist in den dafür vorgesehenen Baufenstern (Ga/Ca) unterzubringen.
  - 6.3.2 Die restlichen Stellplätze sind als offene Stellplätze auszubilden, hier ist die Lage frei wählbar.
  - 6.3.3 Garagen/Carports und Nebengebäude sind mit Satteldach auszubilden.
- 6.4 Soweit nicht durch Punkt 6.2 und 6.3 festgesetzt, sind Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 6.4.1 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch in den Bauräumen der Hauptbaukörper zugelassen werden.
- 6.5 Die Flächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
- 6.6 Es darf jeweils nur eine Zufahrt mit max. 5,00 m Breite auf die Hauptstraße und Weißlinger Straße führen, ausgenommen hiervon sind die Parzellen, die auf eine Länge von mind. 50m an der Weißlinger Straße oder Hauptstraße anliegen, hier sind zwei Zufahrten mit jeweils 5,00 m Breite zulässig.
- 6.7 Bei einer Anordnung von mehr als 4 Stellplätzen in Reihe müssen diese durch einen Baum – gem. Pkt. 7.2.1 – gegliedert werden.

6.8 Der Stauraum vor den Garagen / Carports / Nebengebäuden muss mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen, hier ist eine Einfriedung nicht zulässig.

## 7. Grünordnung

7.1 Zu erhaltende Bäume (gem. Planzeichen 9.1) müssen bei Ausfall gem. Artenliste 7.2.1 spätestens ein Jahr nach Ausfall, in der Qualität Sol. 4 x v. m B. StU 16-18 gepflanzt werden. Standortabweichungen bis 2,00 m sind zulässig.

7.2 Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen muss je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gem. Artenliste 7.2.1 in der Qualität Sol. 3 x v m B StU 14-16 gepflanzt werden. Bestehende Bäume werden angerechnet. Die Pflanzung ist spätestens in dem Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

### 7.2.1 Art der zu pflanzenden Bäume

#### Kleinkronige Bäume:

Alnus glutinosa	–	Schwarzerle
Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	–	Roskastanie
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

7.3 Neupflanzungen von Thuja, Fichte, Tanne und Blaufichte/Blautanne als Einzelgehölz oder Hecke sind nicht zulässig.

7.4 Stellplätze, Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

7.5 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 (Fassung 2002-08) der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.

## 8. Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune mit senkrechter Lattung als Staketenzaun in Eisen oder Holz, mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig. Die Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.2 Mauern sind nur zulässig, wenn diese bereits im Bestand vorhanden sind und zur Sicherung des Geländes (zur tieferliegenden Straße) notwendig sind.
- 8.2.1 Mauern sind bis maximal 0,8 m, gemessen von der Oberkante Gehweg, zulässig.
- 8.2.2 Zäune sind auf den zulässigen und bestehenden Mauern entlang der Hauptstraße und Weißlinger Straße bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung der farblich markierten Baugrenzen (siehe Planzeichnung) orientiert wird. Soweit dies nicht möglich ist, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z. B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.
- 9.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist der Grundriss des nördlichen Gebäudes der Bauparzelle 1 so zu gestalten, dass im Dachgeschoss an den rot markierten Gebäudefassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer vgl. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büro Greiner vom 25.06.2013 Bericht Nr. 212086/5 Abbildung A Seite 4, in Verb. mit der Stellungnahme vom 29.10.2013 Bericht Nr. 212086/6) vorgesehen werden.
- 9.3 An den Baugrenzen gem. Festsetzung A 10.1 sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gem. DIN 4109 (Fassung 1989-11 und Berichtigung 1992-08), Tabelle 8 einzuhalten, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Wohn- Schlaf und Kinderzimmer | $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$ |
| Büroräume o.ä.                | $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$ |
- 9.4 An den Baugrenzen gem. Festsetzung A 10.2 sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gem. DIN 4109 (Fassung 1989-11 und Berichtigung 1992-08), Tabelle 8 einzuhalten, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Wohn- Schlaf und Kinderzimmer | $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$ |
| Büroräume o.ä.                | $R'_{w,res} > 30 \text{ dB}$ |
- 9.5 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Verkehrslärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.6 Tiefgaragenrampen / bzw. - Abfahrten sind einzuhausen. Die Decken und Wände im Bereich der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz). Tore und überfahrbare Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampen sind gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

9.7 Die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gelten für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

## **10. Niederschlagswasserbeseitigung**

10.1 Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten ist die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken sicherzustellen.

10.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser auf die tieferliegende Straße ist unzulässig. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten ist durch entsprechende Entwässerungseinrichtungen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf die tieferliegende Straße fließt.

10.3 Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vorrangig auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder in Retentionszisternen zwischen zu speichern und zu versickern. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5,00 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine das Grundwasser schützenden Deckschichten durchstoßen werden.

## **D. HINWEISE:**

### **1. Denkmalschutz**

1.1 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.2 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

### **2. Erschließung**

#### **2.1 Stromversorgung**

Die Kabelschutanweisung der EON - Netz ist bei sämtlichen Baumaßnahmen zu beachten.

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

#### **2.2 Oberflächenwasserbeseitigung / Abwasser**

2.2.1 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Gauting ist ein vom Würmtal - Zweckverband genehmigter Wasserver- und -entsorgungsplan vorzulegen. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal- Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (WZV), Planegg, wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.

2.2.2 Im Planungsgebiet ist eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, aufgrund dessen ist das Niederschlagswassers vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht in das Grund-

wasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.

Die Gemeinde Gauting hat das Büro Blasy und Mader GmbH aus Eching mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt – dieses Gutachten wurde vorgelegt mit Stand vom **11/2012**, siehe Anlage

2.2.3 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen.

In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

2.2.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. In diesen Fällen sind Keller und Lichtschächte wasserdicht auszubilden.

2.2.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

2.2.6 Die Nutzung des zwischengespeicherten Wassers als Brauchwasser (z.B. für Toiletten, Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.

2.2.7 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

### 2.3 Gasversorgung

Erdgasleitungen müssen von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m einhalten; die bestehende Leitungsüberdeckung darf durch bauliche Maßnahmen oder Geländemodellierungen nicht verändert werden.

### 2.4 Spartengespräche

Vor Beginn von Bau-/Umbaumaßnahmen ist ein Gespräch mit den jeweiligen Sparten zu führen.

2.5 Bei Umlegungen müssen die Leitungen auf Kosten der Grundstückseigentümer umgelegt werden.

## 3. Verkehr

3.1 Die Zufahrten der Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Hauptstraße und Weißlinger Straße möglich ist. Auf den Grundstücken sind Wendemöglichkeiten zu schaffen. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem wasserdurchlässigen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m. den Zufahrtenrichtlinien).

Im Einmündungsbereich der Zufahrten darf auf eine Länge von mind. 5,00m die Längsneigung 3,0 % nicht übersteigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Für die einzelnen Zufahrten sind Sichtfelder gemäß RAS K1 (50 km/h) freizuhalten. Die Sichtdreiecke und der Straßenverlauf der Staatsstraße sollte nicht durch Bepflanzung und Bebauung verengt werden.

Es ist generell sicher zu stellen, das ausreichende Flächen für ein- und ausfahrende Fahrzeuge in den Grundstückspartellen vorhanden sein sollen, dies gilt insbesondere auch für die Parzellen 6 und 5 im Kurven- und Einmündungsradius der Weißlinger Straße und Hauptstraße.

#### **4. Immissionsschutz**

- 4.1 Mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist grundsätzlich durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen, dass einerseits durch die bestehenden genehmigten Nutzungen in der Umgebung an den maßgeblichen Immissionsorten des geplanten Bauvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und andererseits das geplante Bauvorhaben genehmigte Nutzungen nicht unzulässig einschränkt. In Fällen, in denen aufgrund der geplanten bzw. bestehenden genehmigten Nutzung keine schalltechnisch relevanten Konflikte zu erwarten sind, kann in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde davon abgesehen werden.
- 4.2 Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 212086 / 5) vom 25.06.2013 in Verb. mit der Stellungnahme vom 29.10.2013 Bericht Nr. 212086/6), siehe Anlage, zugrunde. Darin wurde die schalltechnische Verträglichkeit der außerhalb der Umgriffsfläche bestehenden Brennerei mit Lagerhalle und Waage auf Fl. Nr. 540/1 mit der geplanten Bebauung innerhalb der Umgriffsfläche ermittelt. Die sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen für das Wohngebäude Nr. 1.1 wurden als textliche Festsetzung Ziffer 9.2 in vorliegende Planfassung aufgenommen.
- 4.3 Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 212086 / 3) vom 19.11.2012), siehe Anlage zugrunde. Darin wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Ortsdurchgangsstraßen (Hauptstraße und Weißlinger Straße) ermittelt und die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 (Fassung 1989-11 und Berichtigung 1992-08) ausgearbeitet.
- 4.4 Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie die jeweilige Öffnung der Einfahrtsrampe sind mindestens 2,50 m von Fenstern der Aufenthaltsräume sowie von Terrassenbereichen entfernt anzuordnen; entsprechend dem Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: II B7-4115.030-012/02 wird ein Abstand von 4,50 m empfohlen.
- 4.5 Bei Tiefgaragen mit mechanischen Entlüftungsanlagen ist die Abluft über einen Kamin in die freie Luftströmung senkrecht nach oben abzuleiten. Bei Satteldächern (Dachneigung über 20°) ist der Kamin in Firstnähe zu errichten, die Kaminmündung muss dabei den First um mindestens 0,4 m überragen. Bei Dachneigungen bis 20° ist der Kamin in der Nähe einer Außenseite des Gebäudes zu errichten, die Kaminmündung muss dabei die Dachfläche um mindestens 1,0 m überragen. Zudem ist zu beachten, dass die Kaminmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in einem Umkreis von 10 m um mindestens 1m überragt. Eine Abdeckung des Kamins ist nicht zulässig. Zum Schutz vor Regeneinfall kann ein Deflektor verwendet werden.
- 4.6 Innerhalb der Umgriffsfläche kann es zu dorfgebietstypischen Emissionen von Gerüchen, Staub und Geräuscheinwirkungen durch die dort ansässigen bzw. geplanten Nutzungen kommen. Diese sind im Rahmen nicht erheblicher Belästigungen hinzunehmen. Außerhalb der Umgriffsfläche wirken zusätzlich die bestehende Landwirtschaft mit Tierhaltung (Fl. Nr. 1038) sowie der bestehende Brennereibetrieb (Fl. Nr. 540/1) auf das

Gebiet ein. Daher kann es neben nutzungstypischen Geräusch- und Staubeinwirkungen auch zu nutzungstypischen Geruchsmissionen kommen, die u.U. auch belästigend wirken können. Erhebliche Geruchsbelästigungen - und damit schädliche Umwelteinwirkungen - sind aufgrund des Geruchsprognose- Gutachtens der Fa. iMA, Richter und Röckle, vom 19.08.2013 (Projekt Nr. 13-04-22-FR) nicht zu befürchten, da der Immissionswert der Geruchsmissions- Richtlinie (GIRL) unterschritten ist.

## **5. Grünbereiche und Schutzzonen**

5.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 (Fassung 2002-08) der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.

5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

5.3 Zum Schutz vorhandener Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Entsorgungsleitungen zu achten.

5.4 Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,0 m beidseitig der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

5.5 Bei Neupflanzungen von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Hauptleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

5.6 Geländemodellierungen sind so natürlich wie möglich vorzunehmen.

5.7 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

## **6. Altlasten**

6.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

6.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

## **7. Abfall- und Müllbeseitigung**

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Grundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Bereitstellung der Behältnisse im Holsystem der Gebäude an der Hauptstraße / Weißlinger Straße, erfolgt am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum.

## **8. Artenschutz**

- 8.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB ist in diesen Fällen erforderlich.
- 8.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z. B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 8.3 Vor dem geplanten Abriss bzw. der Instandsetzung eines Altgebäudes ist durch eine fachkundige Person der Altbestand auf Fledermäuse hin abzusuchen. Treten Fledermäuse auf, so ist der Fortbestand der lokalen Population über entsprechende CEF-Maßnahmen sicher zu stellen (z. B. Fledermauskästen).

## **E. Anlagen**

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
Bericht Nr. 212086 / 3 vom 19.11.2012 des Ing.-Büros Greiner / Gauting.
2. Gutachten – Überprüfung des Untergrundes auf Versickerungsfähigkeit,  
Projekt Nr. 6030, des Büros Blasy + Mader / Eching a. A.
3. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)  
Bericht Nr. 212086 / 5 vom 25.06.2013 des Ing. Büros Greiner / Germering,  
in Verbindung mit der Stellungnahme Nr. 212086 / 6 vom 29.10.2013.
4. Prognose der Geruchsimmissionen  
Projekt-Nr.: 13-04-22-FR, vom 19.08.2013,  
des Büros I MA, Richter & Röckle GmbH & Co.KG, Eisenbahnstraße 43, 79098 Freiburg,