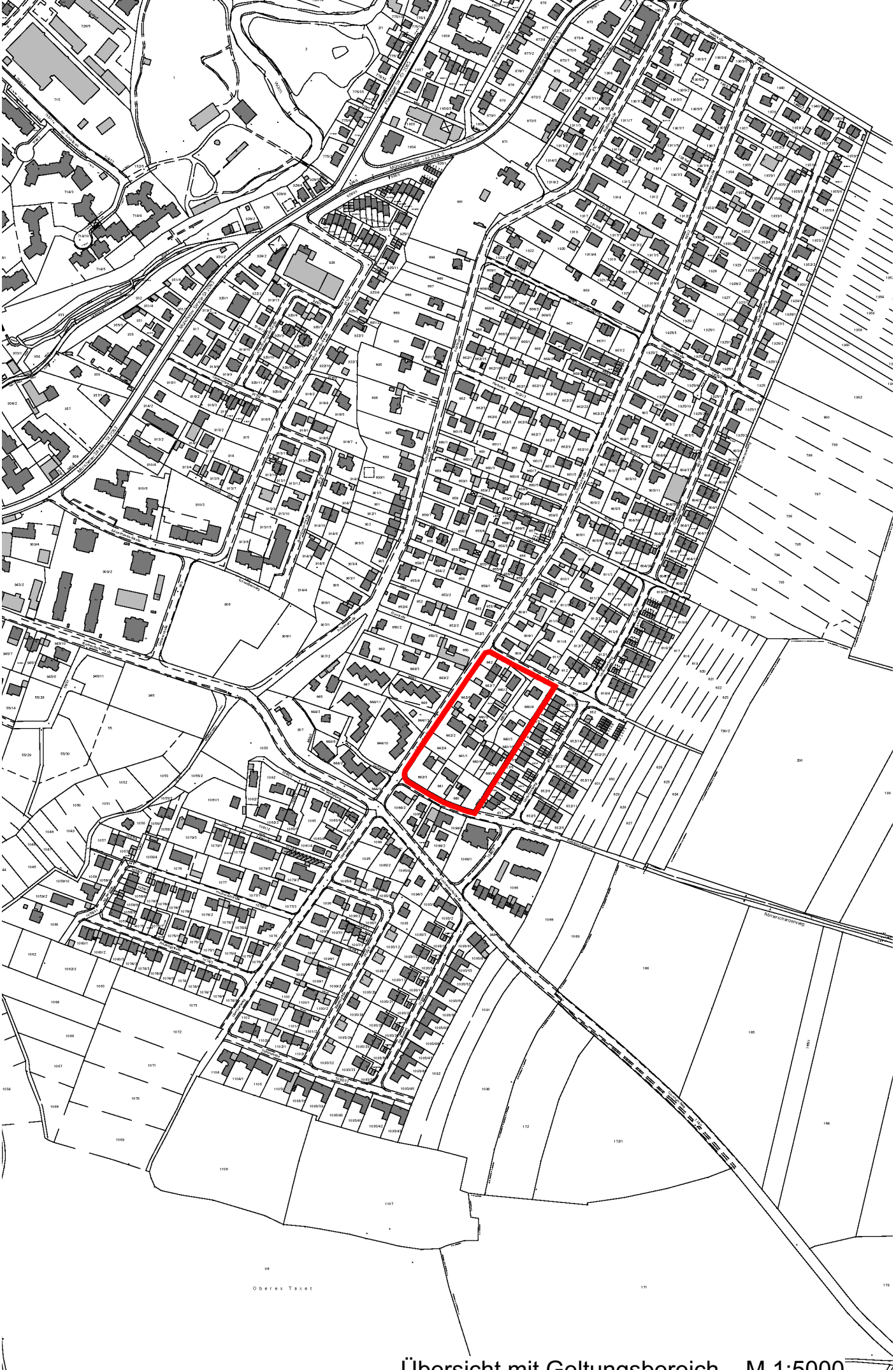
Gemeinde	# Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46 - 3/Gauting für einen Teilbereich zwischen Flurstraße, Schrimpfstraße und Römerschanzweg
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-202 Bearb.: Ang
Plandatum	07.10.2014 07.07.2015 16.02.2016 10.05.2016 14.06.2016 23.08.2016

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/Gauting in der Fassung vom 10.07.1964.



Übersicht mit Geltungsbereich M 1:5000

BP Nr. 46-3/Gauting
GRZ 0,25
Flurstraße
Schrimpfstraße
Römerschanzweg
Untertaxetweg
TS
NORDEN
M = 1:1000
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-202

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 qm je Baugrundstück zulässig und dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. 0,25. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO die gesamte Fläche des Baugrundstücks einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche – Vorgartenzone maßgeblich.

~~3.2 Die ausgewiesene private Grünfläche – Vorgartenzone, wird zum Bauland gerechnet.~~

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 75% überschritten werden.

3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, ausgenommen die Grundstücke Flur Nrn. 840/6, 840/7, 840/8 für die ausschließlich eine Hausgruppe zulässig ist.

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

4.4 Es ist je vollendete 400 qm Grundstücksgröße eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Ausgenommen davon ist das Grundstück Flur Nr. 840/7 und 840/1 für die eine Wohnung je 270 qm zulässig ist sowie die Grundstücke Flur Nrn. 840/2, 841 und 841/1 für die je 390 qm eine Wohneinheit zulässig ist.

4.5 Ausnahmsweise ist ab einer Grundstücksgröße von mind. 900 qm je vollendete 300 qm Grundstücksgröße einen Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig, wenn alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

4.6 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Flur Nrn. 840/7 und 840/1für die eine Mindestgrundstücksgröße von 270 qm zulässig ist.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es ist nur Satteldach zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.2 Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist eine Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,50 m bis max. 6,50 m ist eine Dachneigungen von 20° - 25° zulässig.

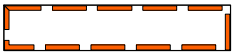
5.3 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel zulässig. Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen max. 1,5 m vor der Hauptfassade vorspringen und eine max. Wandhöhe von 5,00 m aufweisen. Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen in der Summe pro Hausseite ein Drittel der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. Die Breite der Gauben darf 2,00 m nicht überschreiten.

5.4 Auskragungen über dem Erdgeschoss sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

7 Stellplätze, Garagen/Carports

7.1 Tiefgaragen, Duplexgaragen, Garagen/Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Pro Wohneinheit ist max. eine oberirdische Duplexgarage, Garage/Carport zulässig. Tiefgaragenzu-, -abfahrten, Duplexgaragen, Garagen/Carports müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen.

7.3 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. Halbe Stellplätze werden aufgerundet. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV in der Fassung vom 08.07.2009.

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

7.5 Tiefgaragen müssen mit mind. 0,80 m Humus überdeckt werden.

8 Grünordnung

8.1 ~~private Grün~~ zu begrünende Fläche - Vorgartenzone.

8.2 In der Vorgartenzone sind bauliche Anlagen unzulässig. Jedoch darf diese je Baugrundstück durch eine max. 4,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen, zu Garagen und zu Carports sowie durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Zudem ist ein offener Stellplatz, der nicht eingezäunt werden darf sowie bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die Grundstückseinfriedung zu integrieren sind in der Vorgartenzone zulässig.
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 vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

8.3 Für die Neupflanzung von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölze oder Wildstrauchhecken zulässig.

8.4 Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.

8.5 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in einem Abstand von bis zu 3 m zum Gebäude ~~über~~ bis max. 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zugelassen.

9 Vermaßung

4 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 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 842 Flurstücknummer z.B. Flur Nr. 842

4 bestehende Haupt-/Nebengebäude

5 abzubrechendes Haupt-/Nebengebäude

6 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.

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

8 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.

9 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.

10 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

11 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der Fassung vom 12.07.2004 zu errichten.

12 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

13 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.

14 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebots 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 Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.

15 Auf die Einsehbarkeit der angeführten DIN Regelungen und Satzungen im Bauamt zu den allgemeinen Öffnungszeiten wird hingewiesen.

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 Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bauausschuss am ..... 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Gauting, den .....

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