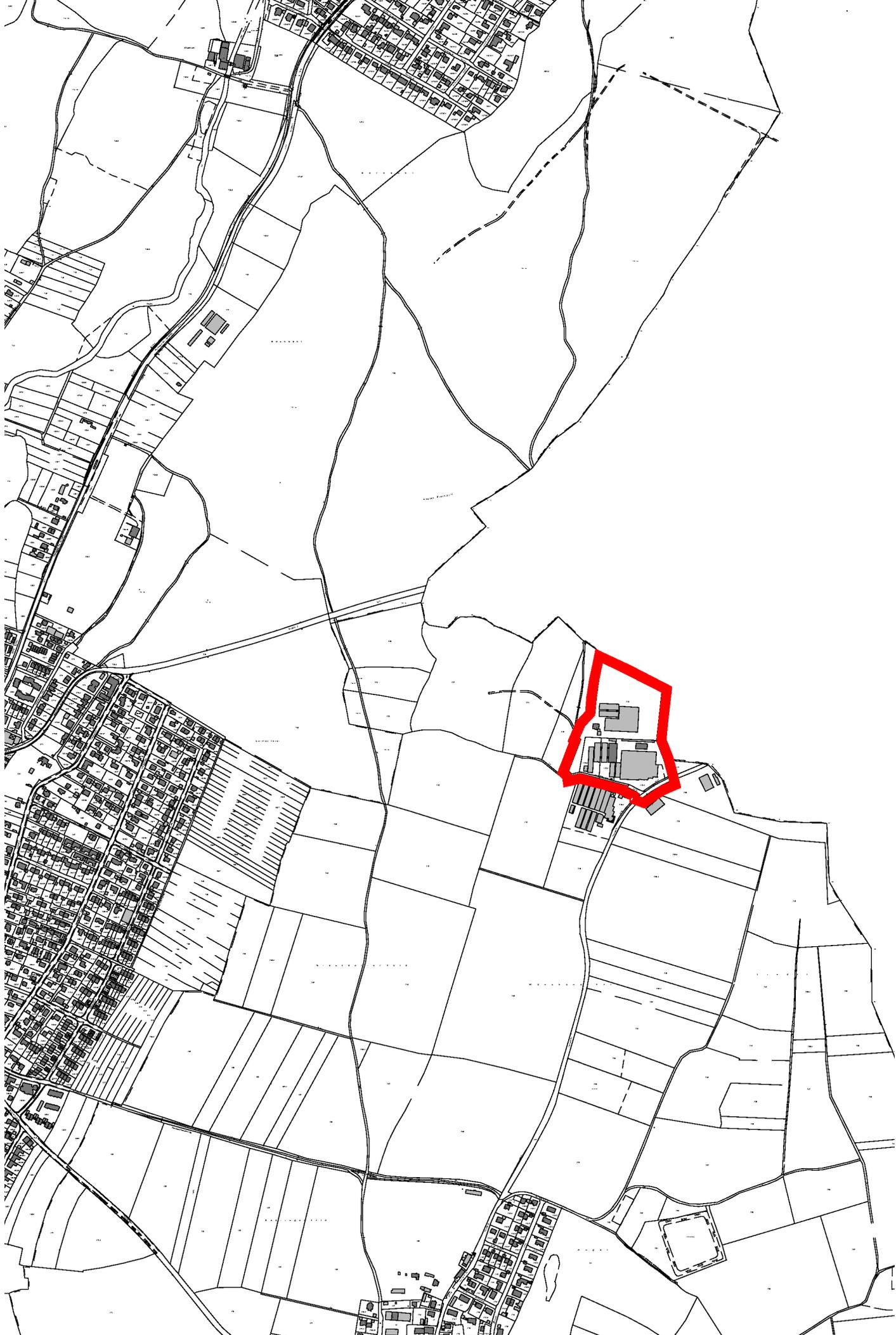


| | |
|---------------|--|
| Gemeinde | Gauting Lkr. Starnberg |
| Bebauungsplan | Nr. 9/ Buchendorf für das Sondergebiet Erwerbs- und Hand- delsgärtnerei entlang der Neurieder Straße |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr.60, 80335 München Az.: 610-41/2-180 Bearb.: Ang |
| Grünplanung | Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2 82362 Weilheim |
| Plandatum | 15.03.2016 14.06.2016 23.08.2016 18.10.2016 |

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

Satzung.



Übersicht M 1:10.000 mit Geltungsbereich

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen, sowie unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

G Geschäftsfläche: Gebäude für Verkaufszwecke, überdachte und nicht überdachte aber versiegelte Freiflächen mit Kundenzugang.

B Sonstige Betriebsflächen: Einrichtungen, die im ~~funktionalen~~ betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsf lächen bzw. der Erwerbsgärtnerei stehen. Das sind Lager, Arbeitsraum Floristik mit Kühlraum, Sozialbereich, Werkstatt, Büros, Gewächshäuser und Gartenbauflächen.

BK Sonstige festumbaute Betriebsfläche, die der Produktion von saisonalen Pflanzen dient und ausschließlich im Saisongeschäft zu Verkaufszwecken für den Kundenverkehr zeitlich begrenzt (max. 4 Monate im Jahr) zugänglich gemacht werden darf.

WS Wohnen Saisonarbeiter

WB Wohnen Betriebsleiter

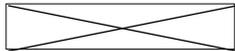
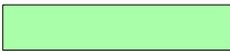
R Café / Restaurant mit den damit in betrieblichem Zusammenhang stehenden Einrichtungen:
Café / Restaurant
Bäckerei, Konditorei, Küche (incl. Kühlräumen und Lagerflächen für Lebensmittel und Restaurantbedarf)
Teilüberdachte Terrasse

2.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 4900 qm begrenzt, wobei davon maximal 300 qm auf das Randsortiment entfallen dürfen.

Zu den Verkaufsflächen zählen:

- Festumbaute beheizte (Warmbereich) und unbeheizte (Kaltbereich), für den Kundenverkehr zugängliche Innenflächen, die zu 100% auf die Verkaufsfläche angerechnet werden.
- Alle nicht festumbauten, aber überdachten, für den Kundenverkehr zugänglichen Verkaufsf lächen, sofern diese saisonal oder dauerhaft genutzt werden (Freiflächen), werden zu 50% auf die Verkaufsfläche angerechnet.
- Alle nicht festumbauten, nicht überdachten, für den Kundenverkehr zugänglichen Verkaufsf lächen, sofern diese saisonal oder dauerhaft genutzt werden (Freiflächen), werden zu 25% auf die Verkaufsfläche angerechnet.
- Festumbaute Produktionsbereiche, die von Kunden nur saisonal betreten werden dürfen, um vom Betreiber des Gartenmarktes gezogene Pflanzen zu erwerben werden zu 25% auf die Verkaufsfläche angerechnet. Die Betretungsmöglichkeit ist auf vier Monate im Jahr beschränkt.

- 2.3 Für das Kernsortiment (Pflanzen einschließlich ihrer Früchte, Gartenartikel und Gartenbedarf) ist eine Verkaufsfläche von maximal 4600 qm zulässig.
 Von der Verkaufsfläche für das Kernsortiment dürfen bis zu 515 qm Verkaufsfläche für die Herstellung und den Verkauf von Kombinationsprodukten (Anfertigung von Blumengestecken) verwendet werden, die sich aus Produkten des Kernsortiments (Schnitt-, Trocken- und Seidenblumen) und des Randsortiments Glas/Porzellan/Keramik zusammensetzen.
 Innenstadtrelevante Randsortimente (Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/Keramik, Deko, Feinkost und Heimtextilien) dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm angeboten werden.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 430 zulässige Grundfläche, z.B. 430 qm
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen (auch teilüberdacht und überdacht) beim Café / Restaurant (R) gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um 30 % und beim Betriebsleiterwohnhaus (WB) durch Terrassen (auch teilüberdacht und überdacht) und Dachüberstände um 70 % überschritten werden.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen inklusive der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Dachüberstände gem. Festsetzung 3.2 bis zu einer GRZ von max. 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche überschritten werden. Insgesamt sind von der max. zulässigen GRZ jedoch mind. 20 % der Fläche mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) auszubilden. Hierauf sind die Feuerwehrrettungswege (Festsetzung 6.7) und Stellplätze (Festsetzung 7.6) anzurechnen.
- 3.4 WH 6,60 maximal zulässige Wandhöhe z.B. 6,60 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.
- 3.5  Höhenbezugspunkt für Erdgeschossrohfußboden 580,43 ü.NN
- 3.6 Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf max. ± 15 cm über/unter dem Höhenbezugspunkt liegen.
- 3.7 Bei den Bauräumen mit einer WH 0,00 m sind nur Anlagen zum temporären Witterungsschutz mit einer Wandhöhe von max. 6,60 m zulässig.
- 3.8 FH 6,60 m maximal zulässige Firsthöhe z.B. 6,60 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden
- 3.9 I höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I Vollgeschoss
- 4 Baugrenze, Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Abstandsflächen werden mit ¼ der Wandhöhe festgesetzt.

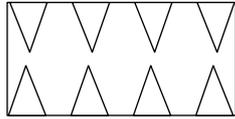
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 FD Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 3°
- 5.2 SD Satteldach
- 5.3 SH Sheddach
- 6 Erschließung, Garage und Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.1  Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Fläche für Garagen. Garagen sind nur in den hierfür vorgesehenen Flächen und innerhalb des Bauraums in den mit B gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.4  Fläche für Vordächer außerhalb des Bauraums
- 6.5  Offene Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. **Zufahrten zu den Gebäuden sind im Bereich der Flächen G und B auch innerhalb der Bauräume zulässig.**
- 6.6 Es sind mind. 160 Stellplätze für das Gartencenter plus die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.
- ~~6.7  **FW**  **Feuerwehrrettungsweg**~~
- 6.7 Reine Feuerwehrrettungswege sind mit wasserdurchlässigem Pflaster (weiffugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) auszubilden.
- 6.8  **Zufahrtsbereich. In diesem Bereich sind Abgrabungen für die Rampen bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig.**
- 7 Grünordnung
- 7.1  Fläche, die zu begrünen bzw. deren vorhandene Begrünung zu erhalten ist und die von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist.
- 7.2  zu pflanzender Baum, Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung. Die Lage kann um 2 m variieren, jedoch muss der Stammmittelpunkt einen Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 7.3 Der Kundenparkplatz ist durch Grünflächen zu gliedern und mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen. Zwischen den Parkplatzreihen sind Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 1,75 m anzulegen. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist je 15 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 7.4 Für die als zu pflanzend festgesetzten Bäume gem. Festsetzung 7.2 und 7.3 sind natürliche oder naturnahe Wuchsformen zu verwenden. Säulen- oder Hängeformen sowie architektonische Kro-

nenformen sind nicht zulässig.

7.5 Baumgruben müssen mindestens 12 cbm groß sein und eine Tiefe von 1,5 m aufweisen. Sie sind mit Vegetationssubstrat zu füllen. Im Fall von teilweiser Überbauung der Pflanzgrube durch Verkehrsflächen ist tragfähiges Substrat zu verwenden.

7.6 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu erstellen.

7.7



Erdlager. Es sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Eine Versiegelung des Untergrundes ist nicht zulässig. Sickergruben sind im Bereich des Erdlagers zulässig.

7.8 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen vom natürlichen Gelände, sind nicht zugelassen.

7.9 Der Abriss von Gebäuden ist im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. vorzunehmen. Ist aus Gründen des Bauablaufs eine Abweichung erforderlich, ist eine vorherige Kontrolle der Bestandsgebäude auf Brutvogel- und Fledermausbesatz durch einen Biologen durchzuführen und nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß Naturschutzrecht nicht vorliegen oder durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden können.

8 Versorgung



Fläche für Versorgung



Brunnen



TS - Trafostation

Heizung/Technik

9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung, Laserstrahlern, laufenden Schriften, Skybeamern und ähnlichen Einrichtungen sind nicht zulässig.

9.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassadenflächen zulässig. Dabei sind ein Firmenlogo und Schriftzüge sowie unbeleuchtete Werbetafeln, zwei mit jeweils max. 15 qm und zwei mit jeweils max. 10 qm zulässig. Insgesamt dürfen die Werbeflächen in den Fassadenflächen 95 qm nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten wird ausgeschlossen.

9.3 An der Neurieder Straße sind max. 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 7 m und einer Fahnengröße von jeweils max. 1,5 m mal 3,5 m zulässig.

10 Einzäunung

An der West-, Nord-, und Ostseite sind nur sockellose Zäune aus Maschendraht oder Drahtgitter in einer Höhe von 1,50m – 1,80 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücknummer, z.B. 218
- 4  abzubrechende Gebäude
- 5  Grünstreifen zur Gliederung des Kundenparkplatzes, Lage kann variieren
- 6  zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung A 7.3, Lage kann variieren.
- 7

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 für den Brauchwasserbedarf der Gärtnerei zu sammeln und zu nutzen, überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die Versickerung hat vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Eine Rigolenversickerung ist vorzunehmen wenn aus Platzgründen die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtalweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 8

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.
- 9

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

Die festumbauten Produktionsbereiche (gem. Festsetzung 2.2) dürfen in der Regel in den Zeiträumen Mitte März bis Mitte Mai sowie ca. sieben Wochen vor Weihnachten von den Kunden betreten werden.
- 11

Es wird auf Grund der Nähe zum Waldrand auf die Erfordernis eines Haftungsausschlusses durch die Eigentümer der an die Waldflurnummern 217 und 219, Gemarkung Buchendorf, 364 und 365, Gemarkung Neuried angrenzenden Grundstücke wegen der Baumwurfgefahr hingewiesen.
- 12

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 100 kN befahren werden können.
- 13

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfall-

sammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises Starnberg vorgesehen wird. Die jeweiligen Abfallbehälter sind gem. der Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils aktuellen Fassung an der Neurieder Straße zur Leerung bereitzustellen.

- 14 Gemäß § 29 Abs. 1 Bundesjagdgesetz sind Gärtnereien mit Freilandanpflanzungen zum Schutz vor Schäden durch Schadwild mit entsprechenden Schutzvorrichtungen zu versehen.
- 15 Der Löschwasserbedarf ist nach dem DVWG-Arbeitsblatt W 405 für die Löschzeit von 2 Std. zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.
- 16 Feuerwehrezufahrten sind gemäß der DIN 14090 zu errichten.

C Nachrichtliche Übernahme



Bodendenkmal

Kartengrundlage: DFK M 1:500 © 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