



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 179 / Gauting MEHREGENERATIONEN CAMPUS GAUTING AN DER STARNBERGER STRASSE, Stand 19.07.2016, geändert 20.09.2016 und 08. 11. 2016, 21. 02. 2017

Vorabzug

- A Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO); Zweckbestimmung **Altenpflege, Kindertagesstätte und Mitarbeiterwohnen**
 Zuflächig sind im **Bauteil 1**:
 - Wohnnutzung für Mitarbeiter in 1. und 2. Obergeschoss
 - Anlagen für eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss
 Zuflächig sind im **Bauteil 2**:
 Anlagen für ein Altenpflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen, eine Begegnungsstätte mit Wohncafé als dienende Einrichtungen für die Altenpflege und ein Wochenmarkt sowie sonstige der Beratung, Pflege und Behandlung dienenden Einrichtungen (z.B. Arztpraxis)
 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig im **Planungsgebiet**.
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung**
 GR 4.800 m² Grundfläche als höchstzulässiger Wert je Bauquartier nach § 19 BauNVO, Satz 2, z.B. 4.800 m² für das **Bauteil 2**
 Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen sind nach BauNVO § 19 Abs. 4, für das gesamte Planungsgebiet zulässig in Höhe von 3.100 m²
 WH=11,2m max. zulässige Wandhöhe über den Höhenbezugspunkt als Höchstmaß z.B. 11,2 m
 565,00 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 565,00
- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 a abweichende Bauweise im **Bauteil 2** - § 22 BauNVO Abs. 4 Gebäudeabläufe größer als 50 m Länge sind zulässig
 o Bauweise offen im **Bauteil 1** § 22 BauNVO Abs. 2
 - Baugrenze
 Außerhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30 % der nicht überbauten Grundstücke als unversiegelte Grünfläche herzustellen
- 1.4 GESTALTUNG**
 FD zulässige Dachform, nur Flachdach extensiv begrünt
- 1.5 Verkehrsflächen**
 Öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung des **Planungsgebietes** auf Fl. Nr. 230/3
 Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
 Ein- und/oder Ausfahrtsbereich
 Strassenbegrenzungslinie

- 1.6 Grünflächen**
 vorhandene Einzelbäume zu erhalten
 Bäume zu pflanzen, I. Ordnung, Ballenware STU 20-25cm
 Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Bäume zu pflanzen, II. Ordnung, Ballenware STU 18-20cm
 Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen
 Acer campestre - Feldahorn
 Capinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus communis - Gemeine Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Obstbäume - Heimische Sorten, zulässig nur Hochstämme
 Dachbegrünung
 Das anfallende unversicherte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern
 Bodenschutz
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig
 Versickerung
 Das anfallende unversicherte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern
- 1.7 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen**
 Im **Planungsgebiet** sind Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Baumaß
 ST Stellplätze
 GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
 Fst Fahrradstellplätze
 Kst Kindertagesstellplätze
 Mt Müllplatz
 G Gerätehütte
 Tiefgaragenzu- und abfahrt
- 1.8 Lärmschutz**
 Bauliche Massnahmen zum Schallschutz
 Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von **Gewerbelärm**
 An den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in den **Bauteilen 1 und 2** sind keine offenbaren Fenster/Türen zulässig, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Maßgabe der DIN 4109 (Wohn-, Schlafräume, Krankenzimmer und vergleichbare Nutzungen, Büroräume etc.) befinden.
 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) müssen -basierend auf den in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büro Müller-BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129804/05)- ermittelten Beurteilungspegeln - mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages baurechtlich eingeführten Fassung aufweisen.

- Festverglasung**
 Nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden sind mit schalldämmenden, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Diese Belüftungseinrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der geschlossenen Fassadenkonstruktion nicht mindern.
 Alternativen zur Festverglasung
 Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden können statt Fenstern/Türen mit Festverglasung auch alternative Konstruktionen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten etc. errichtet werden.
- 1.9 Sonstiges**
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung im Erdgeschoß
 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
 Die Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet ist erst zulässig nach Entfernung der gekennzeichneten bisherigen Parkplätze auf dem Grundstück der Einzelhandelsfläche
- 1.10 Räumlicher Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans
- 1.11 Durchführungsvertrag**
 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- B Hinweise**
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer z.B. Fl. Nr. 330
 angrenzender Bebauungsplan
 Maßzahl, z.B. 5 m
 vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 vorhandener Parkplatz auf Fl. Nr. 230/3
 vorhandener Baum zu fällen
 Umgriff Treppenhäuser, Vordächer und Balkone in den Obergeschossen
- Textliche Hinweise**
 1. Der erforderlichen Abstand der Aufenthaltsräume und Terrassenbereiche von der Tiefgaragenrampe und von Tiefgaragenlüftungsöffnungen beträgt mindestens 4,5m
 2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenen eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
 3. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19868 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen, durchstoßen werden.

- Unversichertes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen
 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist für jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
 Nach dem Bodengutachten von Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mH, Außenstraße 100, 80469 München vom Juni 2016 die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) vom 01.10.2008 erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW) vom 17.12.2008 beachtet werden können, sind die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Dies gilt auch für die Versickerung der Verkehrsflächen in der Tiefgarage. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten, daß keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.
 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 Entwässerungsanordnung des Würtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdrückungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungplan (4-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
 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.
 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bedürfen.
 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbar Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.
 Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büro Müller-BBM GmbH vom 08. 11. 2016 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 Durch die unter Festsetzung Ziffer 1.6 Absatz 4 alternativ empfohlenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die nach Ziffer 6.1.1 der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Gewerbebetriebe nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und vor Fenstern von Räumen mit einer Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1.1 der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
 Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenkonstruktion nach VDI Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzbauteilen vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freiräumen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen.
 Es wird darauf verwiesen, dass für die nachvertragliche Errichtung der geplanten Heizungsanlage und deren Betrieb durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- D. Verfahrensvermerk**
- Der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 im beschleunigten Verfahren nach §13a, Abs. 3 Satz 1 wurde vom Gemeinderat am 19.07.16 gefasst und am ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 erfolgte in der Zeit vom 05.07.2016 bis 05.08.2016 i. d. F. vom 19.07.2016 die förmliche Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§§ 13 Abs. 2, Nr. 3 und 3 Abs.2 BauGB).
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 179 wurde in der Zeit vom 05.07.2016 bis 05.08.2016 öffentlich ausgelegt (§§ 13 Abs. 2, Nr. 3 und 3 Abs.2 BauGB).
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 179 wurde in der Zeit vom 16.12.16 bis 16.01.17 öffentlich ausgelegt im verkürzten Verfahren
 - Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr.bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Gauting, den2017
 Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. erfolgte am Mit der Bekanntmachung tritt vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr.in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Gauting, den2017