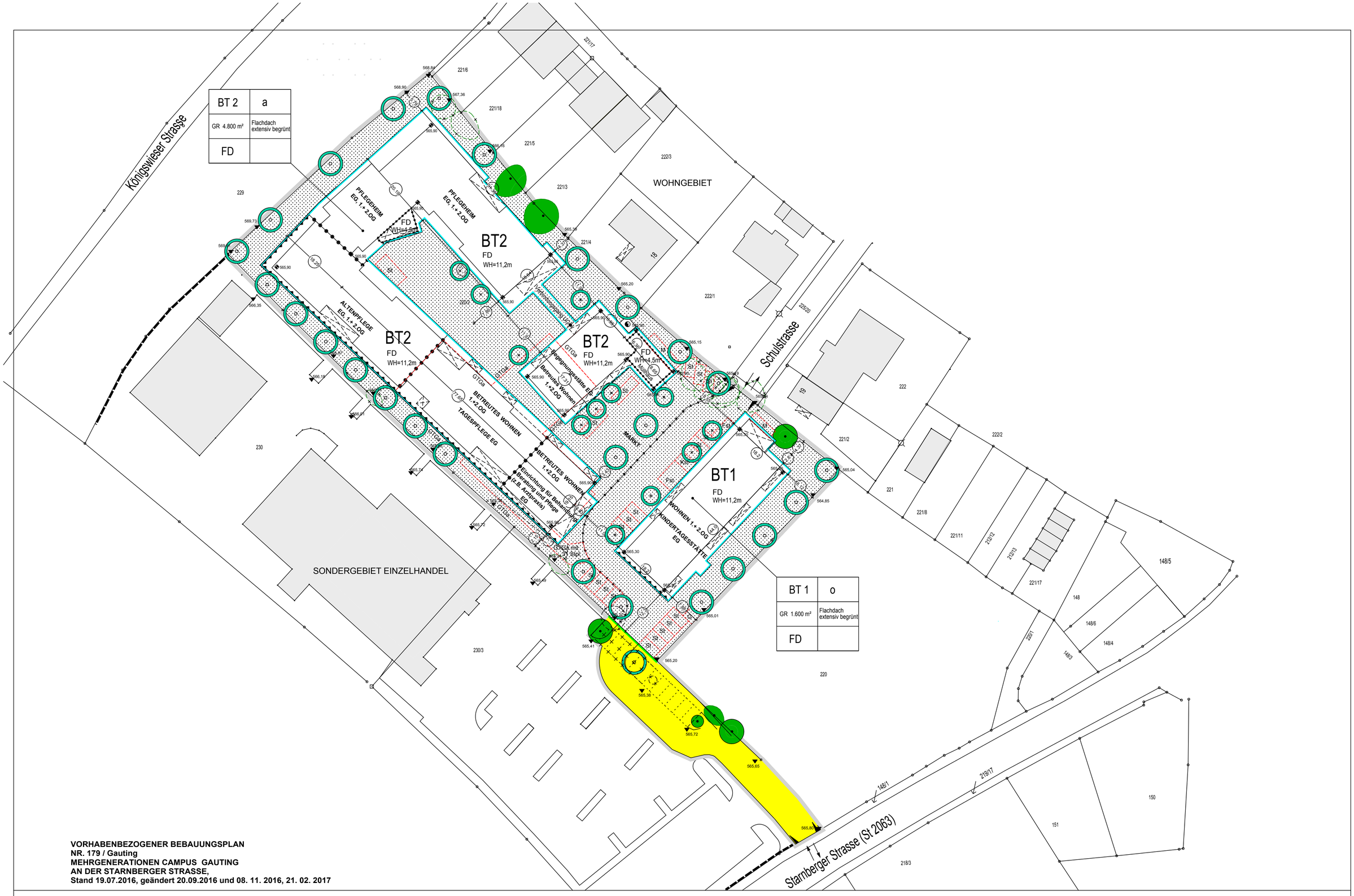

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 179 / Gauting
MEHRGENERATIONEN CAMPUS GAUTING
AN DER STARNBERGER STRASSE,
Stand 19.07.2016, geändert 20.09.2016 und 08. 11. 2016, 21. 02. 2017

Die Gemeinde Gauting erläßt aufgrund §§ 2, 9, 10, 12 und 13a, Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO-, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 150 in der Fassung vom 13. Mai 2005

A Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO): Zweckbestimmung Altenpflege, Kindertagesstätte und Mitarbeiterwohnen

Zulässig sind im Bauteil 1:
- Wohnnutzung für Mitarbeiter in 1. und 2. Obergeschoss
- Anlagen für eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss

Zulässig sind im Bauteil 2:
Anlagen für ein Altenpflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen, eine Begegnungsstätte mit Bewohnercafe als dienende Einrichtungen für die Altenpflege und ein Wochenmarkt sowie sonstige der Beratung, Pflege und Behandlung dienenden Einrichtungen (z.B. Arztpraxis)

Die räumliche Zuordnung dieser unterschiedlichen Nutzungen geht aus der Planzeichnung hervor.

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 Bauteil 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 Gebäudelängen 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 Grundstücksteile 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)

Str. — 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
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Gemeine Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Obstbäume - Heimische Sorten, zulässig nur Hochstämme

Dachbegrünung
Im Bauteil 1 und 2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv zu begrünen

Bodenschutz
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig

Versickerung
Das anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern

1.7 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nurn auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Bauraum

ST — Stellplätze
GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen
Fst — Fahrradabstellplätze
Kst — Kinderwagenstellplätze
M — 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 öffenbaren Fenster/Türen zulässig, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Maßgabe der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 (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. Büros Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129864/05)- ermittelten Beurteilungspegeln - mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldamm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der Fassung vom November 1989 aufweisen.

Festverglasung
Nicht öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämpften, 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
Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
Abgrenzung zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2

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
330 — Flurstücksnummer z.B. Fl. Nr. 330

Als Kartengrundlage wurde der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landsberg am Lech, Aussenstelle Starnberg vom 09.06.2016 verwendet

angrenzender Bebauungsplan
5,0 — 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
Trafostation

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 Denkmalschutzbehörde 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 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschliessen. durchstoßen werden.

Unverschmutztes 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 mbH, Auenstraße 100, 80469 München vom Juni 2016 die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) 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 Untergrunds 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-Zweckverbands (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

4. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzten. Verdichtungen im Wurzelschutzraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz vom Bäumen, Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

5. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach, M 1: 200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.

6. 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.

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

8. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtsgebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.

9. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büro Müller-BBM GmbH vom 08. 11. 2016 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Durch die unter Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 4 alternativ empfohlenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die nach Ziffer 6.1 f der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Gewerbegeräusche 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 d 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 Zusatzeinrichtungen" vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freianlagen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen.

Je nach Standort und Ausführung der für die Einrichtungen geplanten Heizungsanlage ist deren nachbarverträgliche Errichtung und deren Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern

D. Verfahrensvermerke

1. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan s 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).

3. 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).

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 179 wurde in der Zeit vom 16. 12. 16 bis . 16. 01.17 öffentlich ausgelegt im verkürzten Verfahren

5. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ....in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den 2017
.....
Siegel — Dr. Kössinger , Erste Bürgermeisterin

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. ....bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gauting, den 2017
.....
Siegel — Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin

7. 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, den 2017
.....