

Gemeinde Gauting
Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/1/Stockdorf, Gautinger Straße 55,
Flurnummer 1643/1,
Gemarkung Gauting

21.03.2017

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß §§ 2 bis 4 b sowie § 9, § 10 und §13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), diesen Änderungsbebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 Stockdorf vom 25.04.2002.

A. PLANTEIL M 1:1000



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundfläche

- 2.1.1. GR 365 max. zulässige Grundfläche, hier z.B. 365 m².
- 2.1.2. GR BZ 50 max. zulässige Grundfläche für Balkone, hier z.B. 50 qm, die zusätzlich zur zulässigen Grundfläche gemäß 2.1.1. zulässig ist.
- 2.1.3. Zusätzlich zu den Flächen gemäß 2.1.1 und 2.1.2 sind für Terrassen insgesamt maximal 165 qm zulässig.
- 2.1.4. Die zulässige Grundfläche auf der Flurnummer 1643/1 darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO inklusive der Grundflächen nach 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 bis zu einem Wert von insgesamt 1.720 m² überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1. WH 9,0 max. zulässige Wandhöhe in Metern, hier z.B. 9,0 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante.
- 2.2.2. FH 10,7 max. zulässige Firsthöhe in Metern, hier z.B. 10,7 m.
- 2.2.3. **556,8 m ü. NN** Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull zur Bestimmung der Außenwandhöhe sowie der Firsthöhe, hier z.B. 556,8 m ü. NN
- 2.2.4.  Messpunkt zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes.

3. Bauweise; Baugrenzen, Abstandsflächen

- 3.1.  Baugrenze
- 3.2.  In der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist im Erdgeschoss ein Durchgang von mind. 3 m Breite für die Bewohner zwischen Vorzone und Garten herzustellen. Dieser kann auch geschlossen (Foyer) ausgeführt werden.
Im 1. Obergeschoss ist eine Überbauung mit Wohnnutzung zulässig.
- 3.3. In der mit dem Planzeichen BZ versehenen und mit dem Planzeichen 11.2 abgegrenzten Flächen sind nur Balkone und diese nur in Form von zusammenhängenden Zonen zulässig.
- 3.4. Terrassen sind außerhalb der Bauräume bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.
- 3.5. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

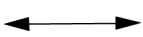
- 5.1.  Fläche für Stellplätze – Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine weiteren Stellplätze zulässig.
- 5.2.  Fläche für Tiefgaragen - Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine weiteren Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 5.3. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Humus muss mindestens 0,8 m betragen.
- 5.4. Der Stellplatzschlüssel berechnet sich wie folgt:
Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohnung
bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
bis 120 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und
größer 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze, hiervon für Besucher 10 v.H. auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze sowie die Besucherstellplätze sind als offene Stellplätze innerhalb der Flächen gemäß 5.1. herzustellen.
In der Tiefgarage sowie oberirdisch ist jeweils ein behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen.
Der Stellplatzbedarf für die übrigen Nutzungen richtet sich nach GaStellV i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1993 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch § 1 ÄndVO vom 25. 4. 2015 (GVBl S. 148).
- 5.5.  Flächen für Fahrradstellplätze – Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine weiteren Flächen für überdachte Fahrradstellplätze zulässig. Offene Fahrradstellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 5.6. Pro 40 qm Wohnfläche von der Gesamtwohnfläche ist ein Fahrradstellplatz eingangsnah und überdacht herzustellen. Mindestens 60% der erforderlichen Fahrradstellplätze sind in den Flächen nach 5.3 unterzubringen.
- 5.7.  Flächen für Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 1,7 m.
- 5.8.  Fläche zur Unterbringung von Mülltonnen
- 5.9.  Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- 5.10. Die Steigung der Tiefgaragenrampe in einer Länge von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, darf maximal 2% aufweisen.
- 5.11.  Ein- und Ausfahrtbereich: Außerhalb dieses Bereiches sind entlang der Gautinger Straße sowie der Max-Dingler-Straße keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachformen und –aufbauten für Hauptgebäude

6.1.1. SD Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 14° bis 16° zulässig.

6.1.2. FD Es sind nur Flachdächer zulässig.

6.1.3.  Hauptfirstrichtung

6.1.4. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig

7. Geländeveränderungen

7.1. Das neu hergestellte Gelände darf max. 0,15 m unterhalb der festgelegten Höhe des unteren Bezugspunktes gemäß 2.2.3 an die Fassaden anschließen. Zu den Grundstücksgrenzen ist das Gelände zu verziehen.

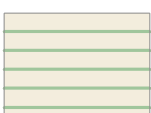
8. Grünordnung

8.1.  Zu pflanzende Bäume erster oder zweiter Ordnung
Als Baumpflanzungen sind nur heimische Laubbäume erster oder zweiter Ordnung aus der Artenliste des Landratsamtes Starnbergs zulässig. Die zu pflanzenden Bäume sind im Plan in ihrer Lage festgesetzt.
Standortabweichungen von bis zu 8 m sind zulässig. Hochstämme sind in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen.
Zeitpunkt der Pflanzung: Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

8.2. Wiederanpflanzungspflicht
Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen der Wuchsordnung I oder II in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang ersetzt werden. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb des folgenden Jahres nach dem Wegfall der Bestandspflanzung erfolgen.

8.3.  Standort zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nach Art. 7 Abs. 2 BayBO.

9. Vorzone und Einfriedungen

9.1.  Vorzone: In dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind Einfriedungen nur in Form von Mauern oder Sitzelementen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Hinterpflanzungen in Form von Gehölzen und Stauden mit einer Wuchshöhe von bis zu 1 m sind zulässig. Lärmschutzwände dürfen begrünt werden.

In dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Ein Anteil der Fläche von 150 qm ist mit Rasen oder Stauden zu begrünen. Pflanzzeitpunkt ist die Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Bebauung.

- 9.2. Außerhalb der Bereiche für die das Planzeichen nach 9.1 gilt, sind Einfriedungen unter Berücksichtigung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 12.07.2004 zulässig.

10. Schallschutz

- 10.1. Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Blau-türkis markierte Gebäudefassaden:

Aufenthaltsräume von Wohnungen $R'_{w, res} \geq 40$ dB

Büroräume $R'_{w, res} \geq 35$ dB

alle übrigen Gebäudefassaden:

Aufenthaltsräume von Wohnungen $R'_{w, res} \geq 35$ dB

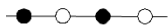
Büroräume $R'_{w, res} \geq 30$ dB

- 10.2. Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.
- 10.3. Die Tiefgarage ist mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage zu versehen. Die Abluft ist über einen Kamin in die freie Luftströmung senkrecht nach oben abzuleiten. Der Kamin ist in der Nähe einer Außenseite des Gebäudes zu errichten. Die Kaminmündung muss die Dachfläche um mindestens 1,0 m überragen. Eine Abdeckung ist nicht zulässig. Zum Schutz von Regeneinfall kann ein Deflektor verwendet werden. Bei Nachweis durch ein geeignetes Sachverständigengutachten kann alternativ auch eine natürliche Be- und Entlüftung eingerichtet werden. Bei natürlicher Be- und Entlüftung sind die Zu-/Abluftöffnungen so zu situieren, dass sie mindestens 2,5 m von Fenstern der Räume entfernt sind, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind bzw. einen ausreichend großen Abstand zu Terrassenplätzen und Spielbereich haben.

11. Sonstige Festsetzungen

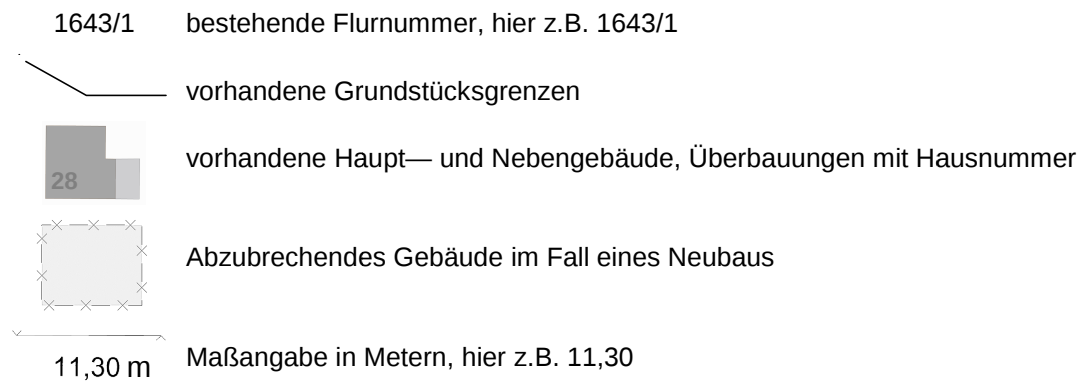


räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abgrenzung der Grundflächen, der Außenwandhöhe sowie der unterschiedlichen Bauteile (Hauptbaukörper, Balkonzone, Durchgang)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

- 1.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 1.2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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 zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 1.5. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
- 1.6. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 1.7. 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.
- 1.8. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 1.9. Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
- 1.10. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

2. Denkmalpflege

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

3. Abfallbeseitigung

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.

4. Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich Baum- und Gehölzrodungen oder -rückschnitten z.B. zur Baufelddräumung wird auf § 39 BNatSchG hingewiesen, demnach dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 1.10.- 01.03. vorgenommen werden.

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (Art. 42 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern (Art. 62 BNatSchG).

5. Immissionsschutz

5.1. Den Festsetzungen und Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 217022 / 2 vom 06.03.2017) zugrunde.

5.2. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung wird empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen (vgl. Abbildung, Anhang A, Seite 4 der o.g. Untersuchung).

5.3. An den Westfassaden und der straßennahen Nordfassade wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ wird hier empfohlen, für schutzbedürftige Räume verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkonen in Betracht zu ziehen.

6. Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots 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 werden.

7. Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten. Luft-Wärmepumpen, die diesen Wert nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Werts der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“4 vom Februar 2011 verwiesen.

8. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Gauting zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

.....
Manuela Skorka
Planverfasserin

A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss Gauting am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss Gauting am 16.12.2014 gebilligten Entwurfes in der Fassung dann vom mit Begründung hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.01.2015 bis zum die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung dann vom 09.06.2015 mit Begründung hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss Gauting gefasst (§ 10 BauGB).

(S) Gauting, den

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss 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).

(S) Gauting, den

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin