

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

21.03.2017

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
3.1.	Abgrenzung und Größe	3
3.2.	Vorhandene Bebauung	3
3.3.	Umgebende Bebauung	3
3.4.	Erschließung	4
3.5.	Grünbestand	4
3.6.	Topographie	4
<b>4.</b>	<b>Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten</b>	<b>4</b>
4.1.	Planungsrechtliche Beurteilung	4
4.2.	Gemeindliche Planungen	5
4.3.	Weitere Rechtsvorschriften	6
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
5.1.	Städtebauliches Konzept	6
5.2.	Erschließung	7
<b>6.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
6.1.	Bebauungsplan	7
<b>7.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1.	Art der Nutzung	7
7.2.	Maß der Nutzung	7
7.3.	Höhe baulicher Anlagen	8
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.5.	Abstandsflächen	9
7.6.	Verkehrsflächen / Erschließung	9
7.7.	Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
7.8.	Gestalterische Festsetzungen	9
7.9.	Geländeänderungen	10
7.10.	Grünordnung	10
7.11.	Vorzone und Einfriedungen	10
7.12.	Schallschutz	11
7.13.	Denkmalpflegerische Belange	12
7.14.	Niederschlagswasser	12
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>12</b>

# Einführung

## 1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET

Das Planungsgebiet liegt in dem Ortsteil Stockdorf der Gemeinde Gauting an der Gautinger Straße (Staatsstraße), Kreuzung Gautinger Straße und Max-Dingler-Straße.



Bestand gem. Flurkarte mit Geltungsbereich der Änderung

## 2. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Vor dem Hintergrund der Immobiliensituation im Großraum München ist es Ziel der Gemeinde Gauting, das Wohnraumangebot für die unteren Einkommensgruppen zu verbessern und auf diese Weise eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern. Auf dem Grundstück FlNr. 1643/1 an der Gautinger Straße besteht die Möglichkeit, eine Wohnanlage im Bayerischen Wohnraumförderungs-programm mit ca. 18 Wohneinheiten zu realisieren.

Das Grundstück befindet sich im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die geplante Bebauung lässt sich innerhalb der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzen. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden.

Um die Anforderungen des Förderprogramms zu erfüllen sind eine kompakte Bauweise und eine gute Ausnutzung des Grundstückes notwendig. Der Standort wurde diesbezüglich aus städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft und eine dichtere Bauweise an dieser Stelle zu Gunsten des geförderten Wohnraums als vertretbar angesehen.

### 3. AUSGANGSSITUATION

#### 3.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.532 qm. Das bestehende Gebäude sowie Nebengebäude sollen abgebrochen und durch einen Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern ersetzt werden.

#### 3.2. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut. Auf dem Gelände befindet sich ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach. Im Erdgeschoss befand sich eine Gaststätte, die bereits seit einiger Zeit geschlossen ist.



*Bestandsbebauung (Sicht von der Gautinger Straße)*

#### 3.3. Umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich an der zentralen Verkehrsachse, der Gautinger Straße, in der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und 1,3 km zur S-Bahnhaltestelle Stockdorf. Im Umfeld, vor allem in den rückwärtigen Gebieten, befinden sich hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Entlang der Gautinger Straße befinden sich stellenweise, vor allem in Richtung Nordwesten Bebauungen mit größeren Kubaturen. Direkt gegenüber, an der Ecke Bernauer Straße/ Gautinger Straße ist ein größerer Gebäudekomplex vorhanden, der ursprünglich einer Forstverwaltung diente.

Entlang der Straße haben sich teilweise gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen in den Erdgeschossen angesiedelt, dies entspricht der übergeordneten Funktion der Straße.

Die Bebauung in der Umgebung ist von unterschiedlichen Baustilen und Gebäudetypologien bestimmt, als verbindendes Element können die vorherrschenden Satteldächer genannt werden.

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 3/12
---	---------------------	---	------------



Luftbild der Bestandsbebauung, Plangrundstück (gelb) und gegenüberliegende Wohnanlage (orange).

### 3.4. Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Gautinger Straße sowie über die Max-Dingler-Straße ausreichend erschlossen.

### 3.5. Grünbestand

Im Gebiet sind mehrere Bäume vorhanden. Der heute vorhandene Baumbestand entspricht nicht den zu erhaltenen Bäumen des für diesen Bereich bisher geltenden Bebauungsplans. Die bestehenden Bäume (überwiegend Kastanien) weisen teilweise Schäden bzw. unsachgemäßen Schnitt auf.

### 3.6. Topographie

Das Siedlungsgebiet, in welchem sich das Flurstück 1643/1 befindet, liegt zwischen Forstflächen im Südosten und der Würm im Westen. Das Gebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf. Insgesamt fällt das Gelände in diesem Bereich von Osten nach Westen zur Würm hin leicht ab. Das Flurstück selbst liegt auf gleichem Geländeneiveau wie die Gautinger Straße bei ca. 557 m ü. NN und weist im Bestand keine großen Geländeunterschiede auf. Es fällt lediglich von der Gautinger Straße aus zur Mitte des Grundstücks um ca. 0,1-0,3 m sowie von Süd nach Nord ca. 0,5 m ab.

## 4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 4.1. Planungsrechtliche Beurteilung

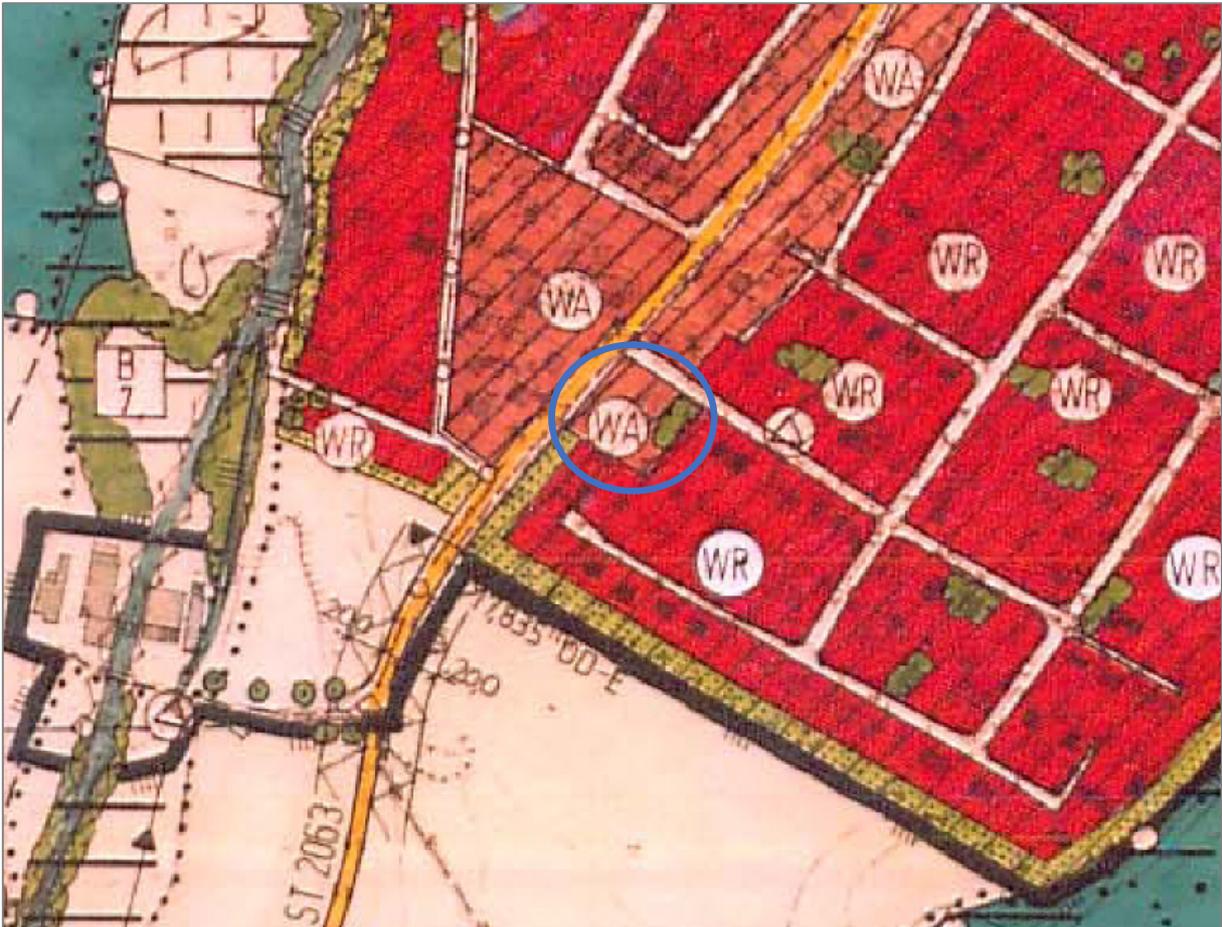
Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 46/Stockdorf und ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 4/12
---	---------------------	---	------------

## 4.2. Gemeindliche Planungen

### 4.2.1. Flächennutzungsplan

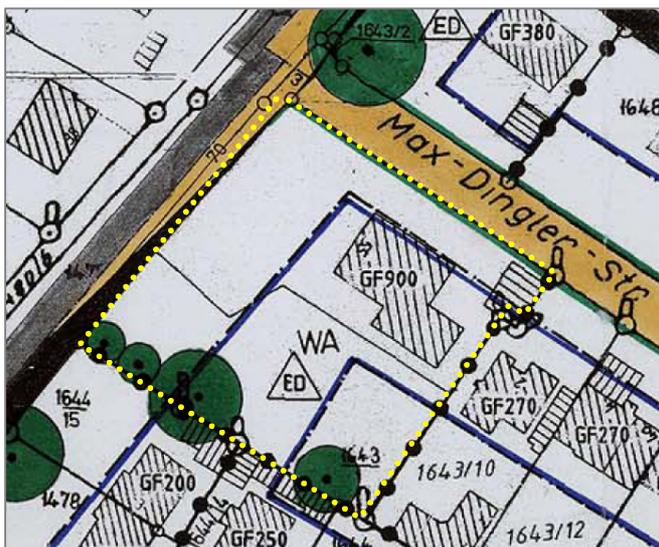
Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. An der Ostseite des Grundstückes ist Baumbestand dargestellt.



Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung

### 4.2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das betreffende Grundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46/Stockdorf vom 25.04.2002, der als qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen zur Art (Allgemeines und Reines Wohngebiet), zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur baulichen Höhe (Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse max. II), und zur öffentlichen Verkehrsfläche enthält.



Daneben sind Festsetzungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser, offene Bauweise), zur baulichen Gestaltung (z.B. Dachform, Dachgauben, Firstrichtung, Nebengebäude, etc.), zu Garagen und Stellplätzen, zur Grünordnung (Baumpflanzungen, Baumerhalt), eine Bemaßung und die Anordnung der Abstandsregelungen nach der BayBO vorhanden.

rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 46/Stockdorf vom 25.04.2002 im Änderungsbereich

### 4.3. Weitere Rechtsvorschriften

#### 4.3.1. Denkmalpflege

Im Bayernviewer-Denkmal<sup>1</sup> sind keine Bau- und Bodendenkmäler in nächster Umgebung dargestellt.

#### 4.3.2. Artenschutz

Eine vollständige "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" mit allen Prüfschritten nach Vorgabe der Obersten Baubehörde wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich erachtet, da nur geringe Eingriffe erfolgen können. Auch eine Vorprüfung gemäß der saP wird nicht vorgenommen, da es sich um eine bereits überplante und bebaute Fläche handelt, bei der artenschutzrelevante Sichtungen oder Funde nicht zu erwarten und nicht bekannt sind.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Die Planungen für die neue Wohnanlage sehen einen zur Gautinger Straße parallel laufenden Baukörper sowie parallel zur Max-Dingler-Straße einen weiteren Baukörper vor. Die Baukörper bilden einen Winkel und führen die vorhandenen Bauzeilen fort, wobei die Ecke mit der insgesamt kompakten Bebauung betont wird. Der Winkel fasst zur Südseite einen ruhigen Gartenbereich und ermöglicht so eine hohe Wohnqualität.

Der Baukörper an der Gautinger Straße weist eine größere Grundfläche auf als der rückwärtige zur Max-Dingler-Straße. Damit wird die Achse der übergeordneten Straße betont und eine Überleitung in die kleinteiligen, rückwärtigen Gebiete geschaffen.

Verbunden werden die beiden Baukörper mit einem Verbindungsbau zu einer zusammenhängenden Wohnanlage. Damit kann die Neubebauung als Pendant zu der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Gautinger Straße auf Flurnr.1651 gesehen werden.

Die Baukörper werden 3-geschossig mit relativ flachem Satteldach geplant. Die 3-Geschossigkeit begründet sich einerseits aus den Erfordernissen zur wirtschaftlichen Herstellung im geförderten Wohnungsbau und andererseits aus der Prüfung der städtebaulichen Situation, die die geplanten Baukörper in ihrer Gesamtwirkung an dieser Stelle als vertretbar einstuft. In der Abwägung der Belange wird die Anhebung auf 3 Vollgeschosse im Gegensatz zur in der Umgebung vorherrschenden 2-geschossigen Bauweise als gerechtfertigt angesehen, da dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein hoher Wert beigemessen wird. Auf Grund der geringen Verfügbarkeit von Grundstücken für die Realisierung von neuen Wohnformen bzw. Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen, müssen die Handlungsspielräume zur Schaffung der entsprechenden Wohnangebote vorrangig genutzt werden.

Die Satteldächer der umliegenden, bestehenden Bebauung weisen auf Grund steilerer Dachneigungen ähnliche Firsthöhen auf wie die geplanten Neubauten. Im näheren Umkreis sind Firsthöhen von 7,20 m -10,30 m vorhanden. Gegenüber der Gautinger Straße auf Flurnr. 1651 ist eine Firsthöhe von 11,05 m vorhanden. Klarzustellen ist, dass die bestehende Bebauung auf Flurnr. 1643/1 (ehemaliges Gasthaus) bereits im Bestand eine Firsthöhe von 11,60 m aufweist, die damit höher liegt als durch die Bebauungsplanänderung künftig als zulässig festgesetzt wird.

Die Länge der geplanten Baukörper ist in der Umgebung in mehreren Fällen bereits vorzufinden. Die neue Wohnanlage stellt damit zwar einen eigenständigen Gebäudekomplex mit einer etwas größeren Maßstäblichkeit bzw. baulichen Dichte dar, auf Grund der Gliederung der Baukörper und der Lage an der Gautinger Straße als übergeordnete Achse passt sich dieser jedoch gut in die vorhandene Struktur ein.

Die rückwärtige Ausrichtung der Gartenbeiche ermöglicht es, den Vorbereich der Wohnanlage als gut einsehbarer Raum mit halböffentlicher Wirkung zu gestalten. Dies entspricht dem Ziel, den Straßenraum (Gautinger Straße) als abwechslungsreichen Straßenraum mit innerörtlicher Wirkung zu entwickeln. Auch die Lage direkt an der Bushaltestelle (Max-Dingler-Straße) korrespondiert mit der

<sup>1</sup> Bayernviewer Denkmal, [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 6/12
---	---------------------	---	------------

Vorzone, der jetzt schon bestehende (vormalige Nutzung als Gaststätte) halböffentliche Charakter an der Kreuzung Max-Dingler-Straße und Gautinger Straße wird somit weitestgehend gewahrt und entsprechend der neuen Nutzung interpretiert.

## 5.2. Erschließung

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die bestehenden Haltestellen, die nächst gelegene ist die Haltestelle „Max-Dingler-Straße“ an der Gautinger Straße, die von der Buslinie 936 und 968 angefahren wird. Auch die S-Bahnstation „Stockdorf“ ist nur 1,3 km entfernt, dort fährt die S-Bahnlinie S6.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Baugrundstück vorrangig in Form einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch angeordneten Stellplätzen.

## 6. VERFAHREN

### 6.1. Bebauungsplan

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere der Neuordnung der Bebauung sowie der Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Begleitend wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt.

## 7. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

### 7.1. Art der Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Darstellung als WA im Flächennutzungsplan und der geplanten Wohnnutzung.

### 7.2. Maß der Nutzung

#### 7.2.1. Grundflächen:

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen (traufseitige Wandhöhe) in Verbindung mit der maximalen Dachneigung.

Mit den neuen Festlegungen wird das über den bestehenden Bebauungsplan gegebene Baurecht im Hinblick auf die Geschossfläche und damit die wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen erhöht.

Durch die Grundfläche und die Höhe wird somit die äußere Kubatur der geschlossenen Gebäudeteile inklusive der notwendigen Erschließungsflächen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1. erfolgt bauraumbezogen.

Um über die als verträglich erachtete Kubatur die Möglichkeit der Anordnung von privaten Freiräumen zu den Wohnungen zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Grundfläche für Balkone bzw. Terrassen zugelassen. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt.

Balkone sind als offene Bauteile nicht im gleichen Maße wie die geschlossenen Bauteile wirksam, dennoch geht von der gewünschten Balkonzone eine räumliche Wirkung aus, die städtebaulich relevant ist. Die festgesetzte Grundfläche für Balkone entspricht einer Tiefe der Balkone von 2 m und wird damit dem Erfordernis der Wohnqualität einerseits und der Wirkung des gesamten Gebäudes

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 7/12
---	---------------------	---	------------

andererseits gerecht. Balkone sind somit im Rahmen der Festsetzungen innerhalb der Baugrenzen mit der Bezeichnung BZ, und der zusätzlich für Balkone festgesetzten Grundfläche zulässig.

Um auch die Möglichkeit von am Haus liegenden Terrassen in den rückwärtigen Bereichen (räumlich nicht wirksam) zu geben, wird außerdem eine Grundfläche für Terrassen zugelassen.

Die zulässigen Baukörper der Gebäude inklusive möglicher Balkone stellen im Hinblick auf den besonderen Nutzungszweck und die Lage des Grundstückes direkt an der Gautinger Straße gerade im Bezug zur umgebenden Bebauung das maximal vertretbare Maß der baulichen Nutzung dar.

### 7.2.2. *Summenmaß, versiegelte Flächen*

Für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden Überschreitungsmöglichkeiten (inklusive der Hauptanlagen) bis zu einem Wert von 1.720 qm festgesetzt, in diesem Wert sind alle von baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen (Gebäude, Terrassen, Balkone, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude u.ä.) und auch wasserdurchlässige Befestigungen enthalten. Der Wert entspricht einem Anteil des Grundstückes von ca. 63 % und ergibt sich aus der baulichen Dichte und der zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlichen Tiefgarage.

Um die tatsächliche Versiegelung dennoch so gering wie möglich zu halten, ist ca. ein Drittel der o.g. Gesamtfläche von 1.720 qm, im Plan als Vorzone (Festsetzung 9.1) dargestellt, teilversiegelt also mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Bei diesen Flächen handelt es sich vor allem um Zuwege und Stellplätze sowie gemeinschaftlich nutzbare Hofbereiche.

Für die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen wird ein absoluter Wert angegeben, der insgesamt für das Grundstück gilt. Ein Bezug auf einzelne Gebäude oder Bauräume ist nicht möglich, da zwischen den verschiedenen Flächen funktionale Zusammenhänge bestehen, wie z.B. die gemeinsame Tiefgarage oder Zuwege zu den Gebäuden. Sollten dennoch zu einem späteren Zeitpunkt Grundstücke geteilt werden, sind die Gesamtwerte privatrechtlich aufzuteilen.

Der Gesamtwert des Summenmaßes geht aus der zukünftigen Nutzungsdichte des Grundstückes hervor, so sind bspw. ausreichend Stellplätze und Fahrradstellplätze für die Bewohnerschaft herzustellen, gleichzeitig sollen Terrassen und Balkone gerade aufgrund der Nutzungsdichte gewisse Freiraumqualitäten für die einzelnen Wohnungen gewähren. Daher ist ein Großteil der Überbauung bzw. Versiegelung funktional bedingt. Über diese Anforderungen hinaus wurde versucht, über den Anteil von Flächen der wasserdurchlässig ausgeführt werden soll, den Eingriff in Grund und Boden, soweit es im erforderlichen Rahmen möglich ist, zu reduzieren. Gerade vor dem Hintergrund, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, muss hinsichtlich der Bewahrung von Grund und Boden ein Kompromiss gefunden werden.

### **7.3. Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird über Wandhöhen und Firsthöhen eine 3-Geschossigkeit mit flach geneigten Dächern festgesetzt. Dem liegt die oben beschriebene Abwägung der Belange der Schaffung von gefördertem Wohnraum und der städtebaulichen Einbindung zu Grunde.

Die Wohnanlage wird wie oben beschrieben mit flach geneigtem Satteldach geplant, damit liegt die festgesetzte Firsthöhe auf ähnlicher Höhe der in der Umgebung bestehenden Firsthöhen, die durch eine niedrigere Geschossigkeit mit steileren Satteldächern geprägt sind.

Die höheren Wandhöhen wurden im Rahmen der städtebaulichen Konzeption als verträglich erachtet, durch die Anordnung der Abstandsflächen wird der Nachbarschutz gewährleistet.

Um eine klare Festsetzung der künftigen Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wird ein unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull sowie der entsprechende Messpunkt (Lage der Messung im Grundstück) bestimmt, von welchem aus die angegebenen traufseitigen Außenwandhöhen gemessen werden. Die Wandhöhenregelung durch die Bestimmung anhand des unteren Bezugspunkts gilt umlaufend für das jeweilige Gebäude, also nicht nur am Bezugspunkt selbst.

In Verbindung mit den Festlegungen zu Geländeänderungen wird erreicht, dass die künftig wirksame Fassadenhöhe vom neu hergestellten Gelände bis zum Traufpunkt ebenfalls bestimmt ist.

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 8/12
---	---------------------	---	------------

#### **7.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauräume wurden geringfügig größer ausgewiesen als die zulässige Grundfläche es erfordert, um einen gewissen Spielraum bei der Situierung und Ausformung des Baukörpers zu geben.

Im Erdgeschoss des Verbindungsbaus soll ein Durchgang für die Bewohner zu den rückwärtigen Garten- und Spielbereichen vorgesehen werden.

Die Balkone sollen zu zusammenhängenden Zonen ausgebildet werden, um der Wohnanlage einen ruhigen Gesamtcharakter innerhalb der heterogenen Umgebung mit unterschiedlichen Baustilen zu geben.

Da das Grundstück bereits sehr dicht bebaut wird, müssen die Freianlagen entsprechend hochwertig gestaltet und somit neue Qualitäten im Sinne der Gartenstadt geschaffen werden. Daher werden lediglich zwei oberirdische Nebengebäude (Fahrradabstellplatz) zugelassen, um ausreichend Flächen freihalten und begrünen zu können.

#### **7.5. Abstandsflächen**

Als Abstandsflächen werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der Sicherung ausreichender Belichtung und Belüftung von Räumen sowie dem baulichen und abwehrenden Brandschutz.

#### **7.6. Verkehrsflächen / Erschließung**

Das Flurstück des Änderungsbereiches ist im Bestand über die Gautinger Straße und die Max-Dingler-Straße erschlossen. Zukünftig wird es ausschließlich über die Max-Dingler-Straße erschlossen sein. Die Zu- und Ausfahrten für PKW's sind daher ausschließlich zur Max-Dingler-Straße angeordnet.

#### **7.7. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der Stellplatzbedarf leitet sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting (Satzung über Stellplätze und Garagen vom 26.10.2009) ab. Abweichend von der Stellplatzsatzung wird festgelegt, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage unterzubringen ist. Zusätzliche Stellplätze können oberirdisch untergebracht werden. Dieser Spielraum wird einerseits aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum sowie einer flächensparenden Möglichkeit zur Unterbringung der Stellplätze gegeben.

Auf den oberirdisch angeordneten Stellplätzen sowie in der Tiefgarage soll zudem jeweils ein behindertengerechter Stellplatz nachgewiesen werden, um sowohl Besuchern als auch Bewohnern mit Einschränkungen der Mobilität die Möglichkeit zu geben, ein Auto abzustellen. Diese Festsetzung wird in diesem räumlichen Geltungsbereich gefordert, da es Ziel in Gauting ist, auch Wohnraum für Menschen mit Einschränkungen der Mobilität zu schaffen und die Lage des Gebietes mit direkter Anbindung an den ÖPNV sich hierfür anbietet.

Pro 40 qm Wohnfläche von der Gesamtwohnfläche ist ein Fahrradstellplatz eingangsnah und überdacht herzustellen. 60% der erforderlichen Fahrradstellplätze sind in dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Lage und Anzahl der Fahrradstellplätze werden festgesetzt damit sie in angemessener Lage und ausreichender Anzahl den Bewohnern zur Verfügung stehen und somit das Fahrradfahren als alternative Mobilitätsform stärken.

Die Ausfahrt der Tiefgarage muss so ausgebildet werden, dass der ausfahrende Autofahrer am Ende der Tiefgaragenrampe nicht mit einer zu hohen Geschwindigkeit ankommt und frühzeitig den Gehwegbereich einsehen kann, um Gefährdungen zu vermeiden. Der Rampenausfahrtbereich soll möglichst ebenerdig ausgeführt werden. Daher wird für die Einfahrt der Tiefgarage, im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, eine Steigung von maximal 2% auf eine Länge von mindestens 5 m festgesetzt.

#### **7.8. Gestalterische Festsetzungen**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild werden besondere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (wie Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten u. ä.) getroffen.

Es sollen 3-geschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach entstehen. Ziel ist die Ausgestaltung eines ruhigen Baukörpers. Daher soll der Zugang zum Gebäude an der Gautinger

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 9/12
---	---------------------	---	------------

Straße in Form eines Laubengangs (dient auch dem Schallschutz) ausgestaltet sowie Balkone zu den rückwärtigen Seiten gebündelt oder als ganze Balkonzone angeordnet werden.

Lediglich der Zwischenbau sollte aus gestalterischen sowie funktionalen Gründen ein Flachdach aufweisen.

### **7.9. Geländeveränderungen**

Das Gelände ist relativ eben (s.o. Topographie). Dies soll auch künftig so bestehen bleiben. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe des Gebäudes wurde auf die bestehende, mittlere Geländehöhe gesetzt. Das künftige Gelände kann zum erforderlichen Anschluss an das Gebäude verändert werden. Hierbei darf das neu hergestellte Gelände max. 0,15 m unterhalb der festgelegten Höhe, des unteren Bezugspunktes zur Bestimmung der Wandhöhe, an die Fassaden anschließen, um die insgesamt sichtbare Fassadenhöhe zu begrenzen und einen natürlichen Geländeverlauf ohne größere Abgrabungen zu gewährleisten. Zu den Grundstücksgrenzen ist das Gelände zu verziehen, um Stützmauern oder unnatürliche Geländesprünge zu vermeiden.

### **7.10. Grünordnung**

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist der Erhalt des Charakters eines durchgrünten Wohngebietes. Daher werden zu pflanzende Bäume auf dem Grundstück festgesetzt.

Die nach BayBO Art.7 Abs.2 erforderlichen Spielbereiche werden gem. §9 Abs.1 Nr. 22 BauGB an der südlich im Gartenbereich und damit der straßenabgewandten Seite der Bebauung zugeordnet. Es wird lediglich der Standort nicht aber die genauen räumlichen Ausmaße bestimmt. Der Standort wird vor allem aus gesundheitsrelevanten Gesichtspunkten gewählt, um die Kinder als besonders schützenswerte Bevölkerungsgruppe vor Umwelteinflüssen wie Feinstaub und Lärmimmissionen soweit möglich zu schützen.

Auf dem Grundstück befinden sich Baum- und Gehölzbestände. Die bestehenden Bäume (überwiegend Kastanien) weisen teilweise Schäden bzw. unsachgemäßen Schnitt auf. Viele der Bäume befinden sich im Bereich der auch schon nach bestehendem B-Plan festgesetzten Bauflächen. Der Bestand entspricht damit nicht dem Baumbestand, der nach bestehendem B-Plan als zu erhaltend festgesetzt wurde.

Im Rahmen der Gesamtplanung wird es als sinnvoll erachtet, die bestehenden Bäume nicht zwingend zu erhalten, sondern mit der neuen Nutzung einen neuen Baumbestand an geeigneten Standorten aufzubauen. Die drei Bäume entlang der Gautinger Straße dienen der Eingrünung des Straßenraumes. An dieser Stelle ist 3 m rückversetzt eine Schallschutzeinrichtung zulässig, die durch diese Baumpflanzung räumlich eingebunden und begrünt wird. Die drei Bäume im Bereich der Eingänge markieren die Zugänge und die gemeinschaftlich nutzbaren Hofbereiche (in der Vorzone). Im rückwärtigen Bereich werden durch die zwei Bäume besonnte und beschattete Bereiche gebildet, die dem Spielbereich dienen. Um eine dem Gebietscharakter entsprechende Grünraumqualität zu schaffen, werden damit insgesamt acht zu pflanzende Großbäume (heimische Laubbäume) festgesetzt.

### **7.11. Vorzone und Einfriedungen**

Bei dieser Fläche handelt es sich um den Bereich zwischen den Wohngebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Bereich gelten besondere Festsetzungen bezüglich des Belags (siehe 7.2.2 Versiegelte Fläche) sowie der Einfriedungen.

Für den Bereich sind ausschließlich Mauern oder Sitzelementen bis zu einer Höhe 0,5m vorgesehen. Dies gewährleistet Blickbeziehungen zu den Eingangsbereichen und einen offenen, einladenden Charakter. In Verbindung mit einer guten Gestaltung der Belagsflächen und Begrünungen kann die Fläche gut zониert und als halböffentlich wirkender Bereich ausgebildet werden. Die Eingänge mit den Laubengangbereichen, Zuwegen, Fahrradstellplätzen u.ä. können den Bewohnern als Gemeinschaftsfläche dienen.

Der so gestaltete Vorgartenbereich stärkt den Erhalt des in diesem Straßenabschnitt nahe der Bushaltestelle bestehenden räumlich offenen Charakters. Außerhalb dieser Vorzone sind Einfriedungen unter Berücksichtigung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 12.07.2004 zulässig, da es sich hier vor allem um die Abgrenzung des Grundstücks zu anderen Privatgrundstücken handelt.

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 10/12
---	---------------------	---	-------------

Aus Gründen der Wohnqualität und dem Bodenschutz werden Teile der als wasserdurchlässig herzustellenden Vorzone, ca. 150 qm, als zu begrünen festgesetzt.

## 7.12. Schallschutz

Aus der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 217022/2 vom 06.03.2017, siehe Anlage 1) geht hervor, dass an der straßenzugewandten Baugrenze (Westfassade) sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ergeben.

An den Nord- und Südfassaden erreichen die Pegel Werte von bis zu 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Ostfassaden ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

An der straßenzugewandten Westfassade werden die Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten.

An den Nord- und Südfassaden werden die Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) tags und um bis zu 9 dB(A) nachts überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden des Hofbereichs werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere im straßennahen Bereich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude und die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Für die West- und straßennahen Nordfassaden wird ein Schallschutzkonzept empfohlen, das eine Grundrissorientierung vorsieht. Die Grundrissorientierung umfasst, dass an den Westfassaden sowie der straßennahen Nordfassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

Im Rahmen der Begutachtung wurde angemerkt, dass der bauliche Zusammenschluss der beiden winkelförmigen Baukörper eine zusätzliche Verbesserung für die gartenseitigen Räume und Gartenbereiche bringt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurde die Errichtung einer Schallschutzmauer entlang der gesamten Grundstücksgrenze hin zur Gautinger Straße mit einer Höhe von 1,7 m geprüft. Da es aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt ist, dieses Grundstück durch eine durchgehende Mauer vom Straßenraum abzuschirmen, wird diese optionale Maßnahme aus dem Schallgutachten nicht im Rahmen dieser Satzung übernommen. Neben dem Ziel, dass das Grundstück jetzt und in Zukunft einen halböffentlichen Charakter aufweisen soll (zumindest in den Vorbereichen der Bebauung) ist es ebenso nicht gewollt, die Wirkung einer Durchfahrtsstraße durch eine solche Mauer zu verstärken. Hinzu kommt, dass eine Pegelminderung nur Wirkung für den Freibereich auf der Westseite der geplanten Baukörper bewirkt, die zum Aufenthalt vorgesehenen Freibereiche orientieren sich der Planung nach aber zur straßenabgewandten Seite und gewähren somit hier schon ruhigere Freibereiche für die Bewohner.

Vor der Westseite der Fassade des Baukörpers an der Max-Dingler-Straße befinden sich ohnehin keine privaten Freiflächen. Vor der Westseite des an der Gautinger Straße gelegenen Baukörpers hingegen ist die Herstellung von Grünflächen geplant. Um zumindest in diesem möglicherweise als Garten dienenden Vorbereich eine Pegelminderung zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung ein Bereich definiert in dem eine Lärmschutzmauer bis zu einer Höhe von 1,70m zulässig ist. Im direkten Anschluss befindet sich der Bereich zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen, wenn dieser schallschutzdämmend ausgeführt wird, kann hier über eine Länge von ca. 30m eine lärmindernde Schallschutzmaßnahme umgesetzt werden.

Da die Außenschallpegel in den Gebäudelärmkarten die Pegel (61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen/ 66 dB(A) bei Büroräumen o.ä.) an der geplanten Bebauung teilweise überschreiten, ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der geplanten Gebäude zu gewährleisten.

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 11/12
---	---------------------	---	-------------

An den farbig markierten Gebäudefassaden in der Planzeichnung sind folgende Gesamtschall-dämm-Maße  $R'w, res$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Räume 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

Des Weiteren wird empfohlen, dass für Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr (vgl. Abbildung „Gebäudelärmkarte Nacht“ Anhang A des Schallgutachtens, Seite 4) schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

### 7.13. Denkmalpflegerische Belange

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht berührt und finden daher planungsrechtlich keine Berücksichtigung.

### 7.14. Niederschlagswasser

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorhanden und weiter so vorgesehen. Der Untergrund im Planungsgebiet ist kiesig, eine gute Versickerungsfähigkeit damit zu erwarten. Bisher sind in der Umgebung in Gauting Stockdorf keine Probleme mit der Sickerungsfähigkeit des Bodens bekannt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

## 8. BODENORDNUNG

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## 9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Gauting, den

.....  
Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 46 Gauting, Stockdorf Festsetzungen	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 12.03.2017 zur Sitzung am 21.03.2017	Seite 12/12
--	------------------------	--	-------------