

Gemeinde:

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan:

Nr. 100 für das Gebiet zwischen Danziger-,  
Pötschener- und Paul-Hey-Straße

Planfertiger:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

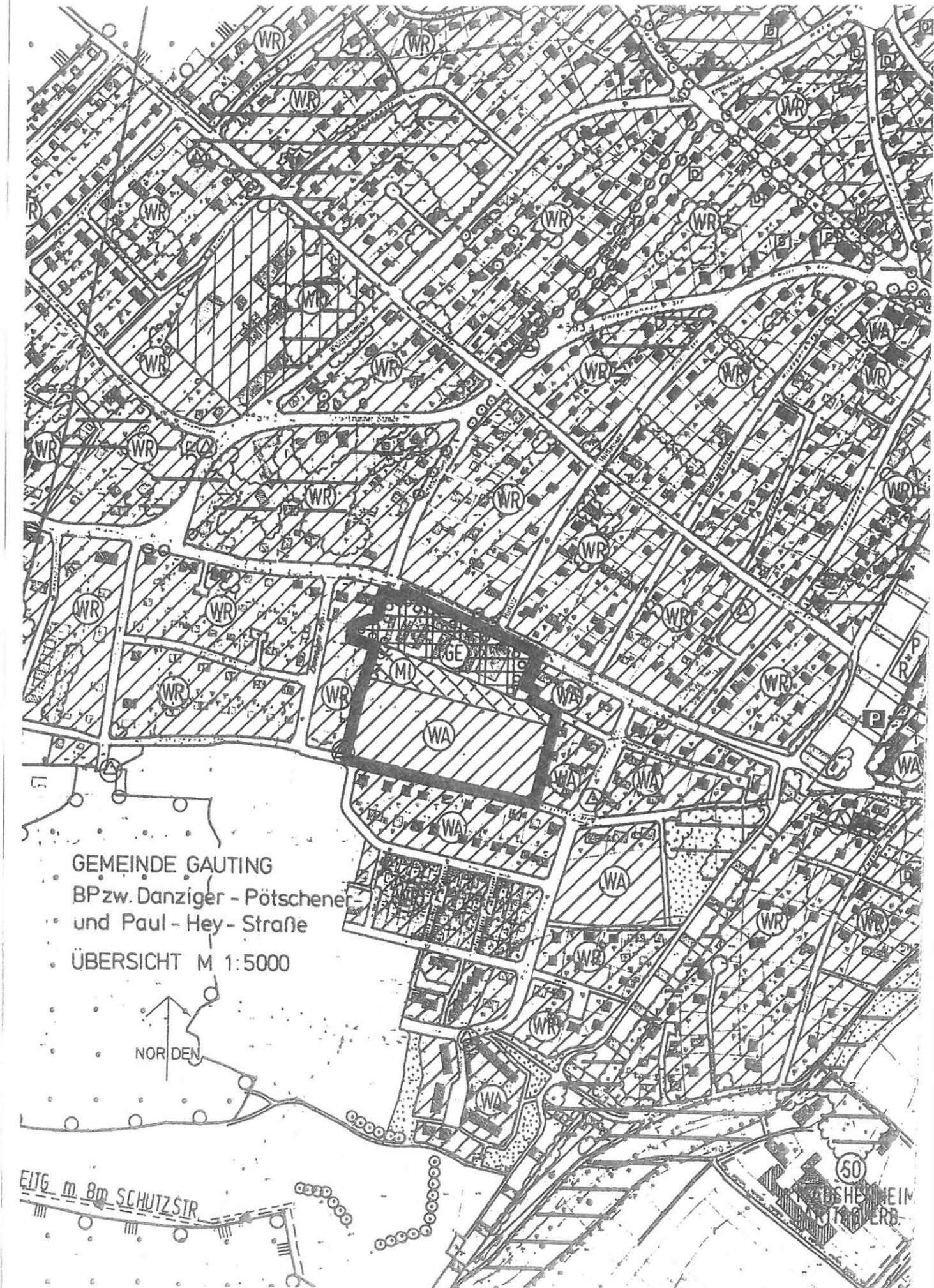
Az.: 610-41/2-42      Bearb.: Ma/Li

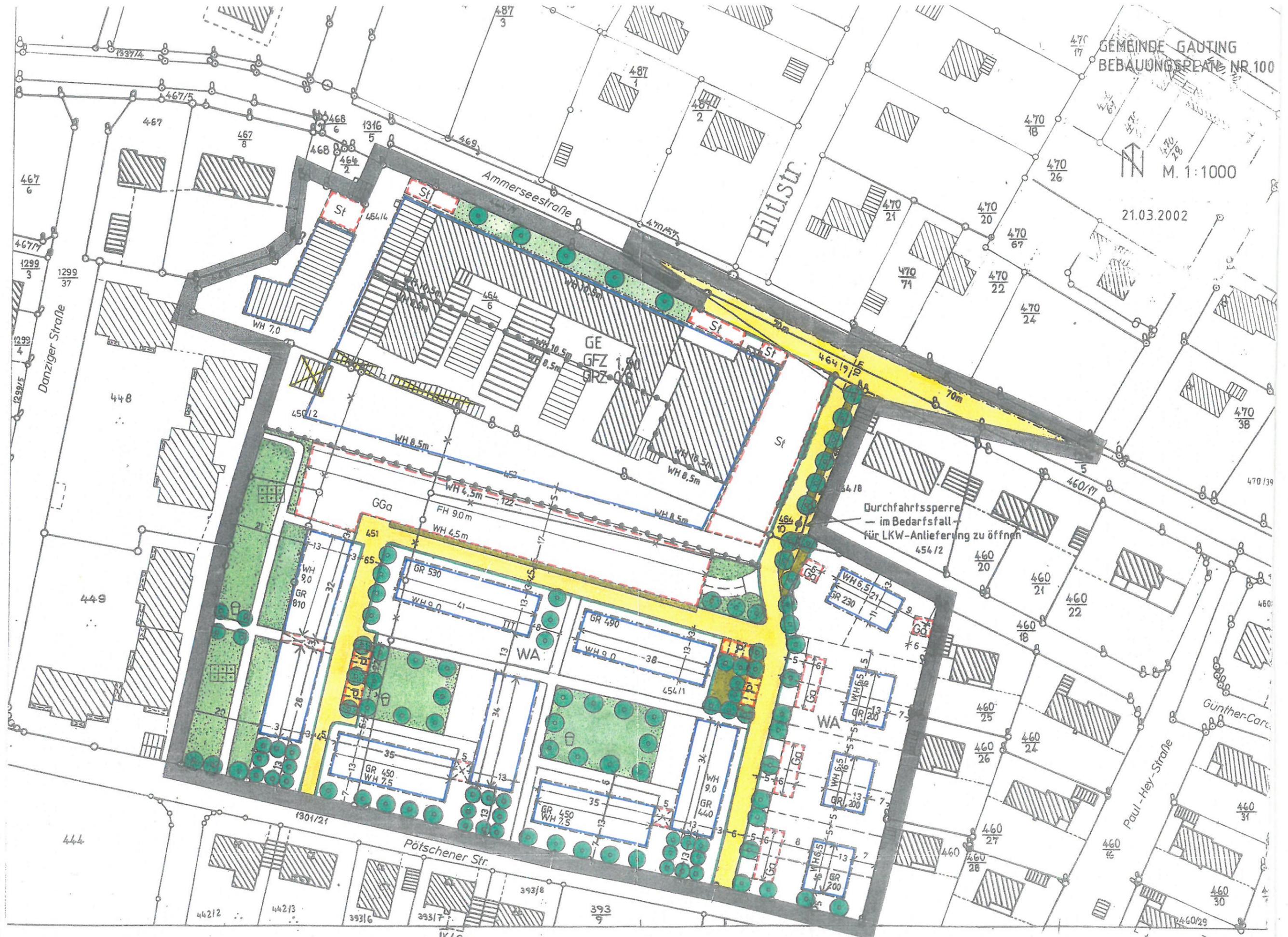
Plandatum:

21.03.2002

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
-GO-, diesen Bebauungsplan als

Satzung.





**A Festsetzungen**

**1 Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2 Art der baulichen Nutzung**

**2.1 WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allgemein für unzulässig erklärt.

**2.2 GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2.3** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

**3 Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 GR 250** max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 250 qm zulässig

**3.2 GRZ 0,8** max. GRZ 0,8 zulässig

**3.3 GFZ 1,5** max. GFZ 1,5 zulässig

**4 Baugrenze**

**4.1** Baugrenze

**4.2** Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Häuser festgelegt.

**5 Bauliche Gestaltung**

**5.1** Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen über natürlichem Gelände, darf 0,3 m nicht überschreiten und 0,1 m nicht unterschreiten.

**5.2** Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

**5.3 WH 4,5m** max. Wandhöhe, z.B. 4,5 m über natürlichem Gelände

**5.4 FH 9,0m** Das Garagengebäude (GGa) muss aus Schallschutzgründen eine Firsthöhe von mind. 9 m Höhe aufweisen.

**5.5** Die max. Firsthöhe im GE darf 13,5 m nicht überschreiten.



Durchgang

**5.6** Für Hauptgebäude im WA mit mehr als 2 Vollgeschossen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20-25° zulässig. Für das GE sind auch andere Dachformen zulässig.

**5.7** Für Hauptgebäude im WA bis zu 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 35-45° in Verbindung mit Satteldächern oder Walmdächern zulässig.

Pro Hausseite je Haus/Doppelhälfte ist ein Dachflächenfenster mit max. 1,2 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann auch unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf 2 kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.

Bei der Dachneigung von 35° und mehr sind Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel sowie Standgiebel bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringend, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Bei quer zur Hauptfirstrichtung angeordneten Anbauten, die über 2,5 m vor die Hauptfassade vorspringen, darf die Summe der An- und Aufbauten 45% der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern darf beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Dachlänge entstehen. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

**5.8** Hauptfirstrichtung

Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig. Ausnahmen sind für das Gewerbegebiet zulässig.

**5.9** Einfriedungen sind im Bereich des WA nur in Form von hinterpflanzten, sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

**6 Garagen und Stellplätze**

**6.1** GGa Gemeinschaftsgarage mit 2 Ebenen

**6.2** Ga Garagen und Nebengebäude

**6.3** St Stellplätze

**6.4** Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

**7 Öffentliche Verkehrsflächen**

**7.1** Straßenfläche

**7.2** Fuß- und Radweg

**7.3** Straßenbegrenzungslinie

**7.4** öffentliche Parkplätze, mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

7.5  Straßenbegleitgrün

7.6  Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist von parkenden Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe gemessen von der Mitte der Einmündung der Staatsstraße St 2349 freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m.

## 8 Grünordnung

8.1  private Grünfläche

8.2  Mietergärten, auch Vorgärten dürfen als Mietergärten genutzt werden.

8.3  Spielplatz

8.4  zu pflanzende Bäume

8.5  zu pflanzende Sträucher

8.6 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

8.7 Zulässig sind nur standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten sowie alle heimischen Obstbäume.

8.8 Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Absterben oder Beseitigung nachzupflanzen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.

## 9 Versorgungsanlagen

9.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.

9.2 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

## 10 Schallschutz

10.1 Die zwischen Gewerbegebiet und geplantem Wohngebiet gelegene Parkgarage ist aus Lärmschutzgründen zwingend mit einer Firsthöhe von 9,00 m zu errichten.

10.2 Die Parkgarage ist zwingend in einer Länge von 122 m zu errichten.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

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.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VawS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

4 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises bzw. der Gemeinde vorgesehen wird.

Ebenso sollen für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken im WA Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

5 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.

6 Die Immissionsrichtwerte für die umgebende Bebauung werden wie folgt festgelegt:

Bestehende Bebauung außerhalb des Bebauungsplanentwurfs:  
tagsüber 58 dB(A)  
nachts 43 dB(A)

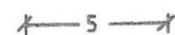
Zukünftige Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs:  
tagsüber 55 dB(A)  
nachts 40 dB(A)

10.3 Die Oberkanten der Fenster von Aufenthaltsräumen im geplanten Wohngebiet, die zu diesem Garagengebäude hin orientiert sind, sollen nicht höher als 0,5 m unter der Firstkante des Garagengebäudes liegen.

- 10.4 Weiterhin sind folgende Lärmschutzmaßnahmen für die Parkgarage zu treffen:
- im Ein- und Ausfahrtsbereich sind an den Wänden und Decken auf einer Länge von 5 m schallabsorbierende Auskleidungen anzubringen.
  - die Zufahrt in das Parkgebäude ist so zu gestalten, dass auch im bereits eingehausten Bereich eine Längsneigung (Steigung bzw. Gefälle) < 5% eingehalten werden kann.
  - Der Zu- und Ausfahrtsbereich ist durch eine 2 m hohe Schallschutzwand nach Osten hin abzuschirmen.
  - Die nordseitige Wand des Garagengebäudes ist geschlossen auszuführen.

10.5  Schallschutzwand in Garagenwandhöhe

11 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

B Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



neu vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Nebengebäude

454/1

Flurstück Nummer, z. B. 454/1

2 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und der Baumbestand nachzuweisen sind.

3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Auf die Verwendungsmöglichkeit zu Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Bei Änderungen immissionsrelevanter Betriebsabläufe auf dem Betriebsgrundstück der Fa. AOA, Apparatebau Gauting GmbH, die entsprechende Baumaßnahmen nach sich ziehen, ist im Rahmen zukünftiger Bauanträge mittels schalltechnischem Gutachten, soweit veranlasst, nachzuweisen, welche Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen nach der DIN 4109 zu treffen sind.

Das Lärmgutachten der Fa. Müller - BBM vom 15.09.1997 (Bericht Nr. 13694/14) ergänzt durch den Bericht vom 31.07.1998 (Bericht 13694/16) ist Bestandteil der Begründung.

Aufgrund des seit Jahrzehnten vorhandenen Gewerbebetriebs der Firma AOA Apparatebau Gauting GmbH und der Wohnnutzung bzw. Mischnutzung in der unmittelbaren Umgebung ist im Bebauungsplangebiet und in der Umgebung des Gewerbebetriebs eine Gemengelage unproblematisch vorhanden, d. h. es treffen Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten aufeinander. Diese unterschiedlichen Nutzungen sind nach den Maßgaben von Gesetz und Rechtsprechung zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000 SW Nr IV.7.8

Kartenergänzungen: nach genehmigten Bauanträgen

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 24.6.2002

i. A. Ulatz  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Gauting, den 25.07.02

Brigitte Servatius  
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)