

Gemeinde: **Gauting**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan: **Bebauungsplan Nr. 175/GAUTING**
für einen Teilbereich zwischen Günther Caracciola-
Str. und Pötschenerstr.

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-193 Bearb.: Ang/Ba

Plandatum: 05.02.2013

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, diesen Bebauungsplan als

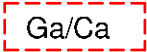
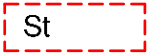
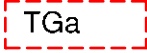
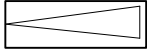
Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 100 / Gauting für das Gebiet Danziger-, Pötschener- und Paul-Hey-Straße in der Fassung vom 21.03.2002



- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse, z. B. max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.2 GR= 150 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z. B. 150 qm
- 3.3 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen um 20% überschritten werden.
- 3.4  Baugrenze
- 3.5 Je vollendete 250 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
- 4 Bauliche Gestaltung
- 4.1 Bei Wandhöhen bis max. 4,50 m sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,50 m - 6,50 m sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig.
- 4.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung sowie Walmdächer zulässig.
- 4.3 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 4.4 Dacheinschnitte und Firstverglasungen sind unzulässig.
- 4.5 Dachgauben, Zwerchgiebel und Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sowie Standgiebel die bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringen, sind zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,00 m betragen. Die Wandhöhe bei Zwerch- und Standgiebeln darf max. 5,00 m betragen.
- 4.6 Einfriedungen sind im Bereich des WA nur in Form von hinterpflanzten, sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer max. Höhe von 1,3 m zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

- 5.1  Fläche für eine Einzelgarage **oder** ein Carport
- 5.2  Fläche für Stellplatz
- 5.3  Fläche für Tiefgarage
- 5.4  Tiefgaragenzufahrt
- 5.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen untergebracht werden.
- 5.6 Der Zugang und die Rampe zur Tiefgarage ist in ihrer gesamten Länge zu überdachen.
- 5.7 Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Pflanzsubstrat muss mind. 60 cm betragen.
- 5.8 Die Grundfläche darf entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carport, Tiefgarage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie die Privatwege) überschritten werden.
- 5.9 Für Garagen, Carports sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.10 Es ist 1 Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche und 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche nachzuweisen. Bei über 120 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Ungerade Stellplatzzahlen sind aufzurunden. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV.
- 5.11 Die Flächen für interne Wege, oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

6 Verkehr

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7 Grünordnung

- 7.1  zu pflanzende Bäume
- 7.2 Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind darauf anzurechnen.
- 7.3 Für die Neupflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze mit bis zu 15 % Eibenanteil zulässig. Die Hecken sind dabei möglichst als Wildstrauchhecken zu pflanzen und zu pflegen.

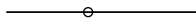
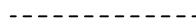
8 Versorgungsanlagen

- 8.1 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.

- 8.2 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.
- 9 Vermaßung
- 9.1  Maßzahl in Metern, z. B. 5.50 m
- 10 Nebenanlagen
- 10.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 4 454/1 Flurstück Nummer, z. B. 454/1
- 5  Privatweg
- 6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (4 fach) beizufügen, in dem die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und der Baumbestand nachzuweisen sind.
- 7 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Auf die Verwendungsmöglichkeit zu Gartenbewässerung wird hingewiesen.
- 8 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 9 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.
- 10 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 11 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 12 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.
- 13 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen 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 Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtalzweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

- 14 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.
- 15 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 16 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.
- 17 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises bzw. der Gemeinde vorgesehen wird.
- 18 Ebenso sollen für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken im WA Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.
- 19 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.
- 20 Immissionsschutz

Für das Wohngebiet (WA) werden die Immissionswerte wie folgt festgelegt:

tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Wenn die festgelegten Emissionskontingente der Gewerbefläche eingehalten werden dann werden diese Werte nicht überschritten.

Kartengrundlage:

DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Gauting, den

.....
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

.....
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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).

Gauting, den

(Siegel)

.....
(Brigitte Servatius, Erster Bürgermeisterin)