



**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, 25. 04. 2017**

- A

1.1

SO

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

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 Bewohnercafé 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.

Möbilitätsanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilitätsanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben (Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig im Planungsgebiet.
- 1.2

GR 3.400 m²
- Mass der baulichen Nutzung**

Grundfläche als höchstzulässiger Wert je Bauteil nach § 19 BauNVO, Abs. 2, z.B. 3.400 m² für das Bauteil 2

Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind in Höhe von 800 m² für das Baugrundstück BT 1 sowie von 1.400 m² für das Baugrundstück BT 2 zulässig

max. zulässige Wandhöhe über den Höhenbezugspunkt als Höchstmaß z.B. 11,2 m

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 565,00
- 1.3

a

o
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

abweichende Bauweise im Bauteil 2 - § 22 BauNVO Abs. 4 Gebäudelängen größer als 50 m Länge sind zulässig

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

FD
- GESTALTUNG**

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)

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 Hochstämmen

Dachbegrünung

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

Bodenschutz

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

Versickerung

Das anfallende unversinnete Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern
- 1.7
- Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen**

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Baubereich

ST Stellplätze
GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
Fst Fahrradstellplätze
Kst Kindenwagenstellplätze
M Multiplätze
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 offenbaren 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 lärmbeeinträchtigten 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. M12964-05)- ermittelten Beurteilungspegeln - mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der Fassung vom November 1989 aufweisen.

- 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

Flurstücknummer z.B. Fl. Nr. 330

angrenzender Bebauungsplan

Masszahl, z.B. 5 m

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

vorhandener Parkplatz auf Fl. Nr. 230/3

vorhandener Baum zu fällen

Umgreif Treppenhäuser, Vordächer und Balkone in den Obergeschossen

Trafostation
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 (NWFFrV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGV) 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.
- Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelschutzraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz vom Bäumen, Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach, M 1: 200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen befürzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bedürfen.
- Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebotes 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 Panels o.g. Anlagen ausgesetzt sind.
- 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 6.11 der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Geräuschausbreitung 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 6.11 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 Auslenkstruktur nach VDI Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freiräumen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen.
- Je nach Standort und Ausführung der für die Einrichtungen geplanten Heizungsanlage ist deren nachbarvertragliche Errichtung und deren Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern

D. Verfahrensvermerke

- 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).
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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).
- 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).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 179 wurde in der Zeit vom 16. 12. 16 bis . 16. 01.17 und vom 03. 03. bis 17. 03. 17 öffentlich ausgelegt im verkürzten Verfahren.
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

- Siegel

Gauting, den2017
.....
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, den2017
.....
Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin
- Siegel

Gauting, den2017
.....
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, den2017
.....