

Gemeinde

# Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 191 / Gauting

Königswiesen, zwischen  
Duschl- und Ringstraße (West)

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schwander, Andreassen

Aktenzeichen

GAU2-235

Plandatum

18.08.2020 (Satzungsbeschluss)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Städtebauliche Ziele.....	3
1.2	Anlass .....	3
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Emissionen .....	5
2.5	Grünbestände .....	7
2.6	Sonstiges .....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	7
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.3	Bodenschutz .....	8
3.4	Verfahren .....	8
<b>4.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
4.5	Bauliche Gestaltung .....	12
4.6	Verkehr und Erschließung .....	12
4.7	Grünordnung und Artenschutz .....	12
4.8	Immissionsschutz .....	13
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
4.10	Flächenbilanz .....	14

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Städtebauliche Ziele**

Die Gemeinde Gauting befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Königswiesen und hat zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bereits im Jahr 2015 für einen Teilbereich einen qualifizierten Bebauungsplan (Nr. 176) aufgestellt.

Dabei verfolgt die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung von Königswiesen insbesondere folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

- Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung;
- Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche;
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer Gesamt-GRZ;
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und zur Eindämmung der Verkehrsbelastung;
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche;
- Erhalt der baulichen Gestaltung des Quartiers durch Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein weiteres Teilgebiet sollen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde festgeschrieben und dadurch eine gebietsverträgliche Innenentwicklung sichergestellt werden. Da im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 176 bereits ähnliche städtebauliche Ziele verfolgt werden, können die dort enthaltenen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen werden, so dass für das Quartier städtebaulich ein einheitliches Bild erhalten bleibt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.02.2020 vom Bauausschuss des Gemeinderats beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

### **1.2 Anlass**

Anlass der Planung ist ein Antrag auf Vorbescheid, auf einem gegenwärtig mit einem Einzelhaus bebauten Grundstück (Fl. St. 1223 und 1223/12) insgesamt acht Doppelhäuser und 16 Garagen / oberirdischen Stellplätzen zu errichten. Damit würde nach Auffassung der Gemeinde eine bauliche Verdichtung eingeleitet, die zu einer wesentlichen Veränderung der städtebaulichen Struktur von Königswiesen führen würde. Die Anliegerstraßen sind von geringer Ausbaubreite und können eine deutliche Mehrbelastung durch Anliegerverkehr von zusätzlichen Wohnungen schwer aufnehmen. Durch Stellplätze für zusätzliche Fahrzeuge wird darüber hinaus die Bodenversiegelung deutlich erhöht.

Da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widerspricht, wurde ihm vom Bauausschuss des Gemeinderats am 26.11.2019 das gemeindliche Einvernehmen versagt und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen, mit dem Ziel die bisher noch intakte Siedlungsstruktur zu erhalten und eine damit verträgliche Innenentwicklung zu ermöglichen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptorts Gauting im Ortsteil Königswiesen zwischen der Duschlstraße und der Ringstraße (Ost). Das Gebiet wird allseits von bebauten Siedlungsflächen umschlossen, die innerhalb des Waldgebietes liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 13.510 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.St. Nrn. 1223, 1223/12, 1223/11, 1223/10, 1223/9, 1223/8, 1223/7, 1223/6, 1223/5, 1223/4, 1223/3, 1223/2, 1228 Tf. (Ringstraße), 1228/11 (Duschlstraße).

Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von 601 m ü. NHN im Norden auf 603 m ü. NHN im Süden um ca. 2 m an.



Abb. 1 Lage des Plangebietes (rot) innerhalb von Königswiesen. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020.

### 2.2 Nutzungen

Das Gebiet ist durch Wohnnutzungen geprägt und weist eine moderate Bebauungsdichte mit einer im Verhältnis zu den hier vorhandenen Grundstücksgrößen städtebaulich verträglichen Anzahl an Wohneinheiten auf. Ein Grundstück ist unbebaut, auf einem Grundstück werden gerade Bauarbeiten durchgeführt.

Die städtebauliche Analyse zeigt Grundstücksgrößen zwischen 650 m<sup>2</sup> und 1030 m<sup>2</sup> die im Durchschnitt bei ca. 810 m<sup>2</sup> liegen. Die Grundflächen (GR) der Gebäude (oh-



ne Berücksichtigung von Terrassen, sowie Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs.4) liegen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 188 m<sup>2</sup>, die daraus resultierenden Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,06 und 0,23.

Für das Grundstück Duschlstraße 6 (Fl.St. 1223/10) liegt eine Baugenehmigung nach §34 BauGB für ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 152 m<sup>2</sup> vor, was einer GRZ von 0,20 ohne Berücksichtigung von Terrassen, sowie Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4) entspricht. Zur Vermeidung von Baurechtsentzug wird diese Genehmigung als bestehendes Baurecht berücksichtigt.

Die städtebaulichen Kennzahlen der auf den Grundstücken Fl.St. 1223 und 1223/12 beantragten Bebauung für acht Doppelhäuser liegen jedoch mit Grundstücksgrößen zwischen 185 m<sup>2</sup> und 245 m<sup>2</sup> und Grundflächenzahlen zwischen 0,26 und 0,35 deutlich über den vorgefundenen Werten der Umgebung. Da es sich hier auch nicht um eine bereits genehmigte Planung handelt, ist sie auch nicht als bestehendes Baurecht zu berücksichtigen.

### **2.3 Erschließung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen Ringstraße und Duschlstraße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Allerdings handelt es sich um relativ schmale Anwohnerstraßen mit einer Breite von ca. 7 m, die keine hohe Verkehrsbelastung übernehmen können.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 906 und 966 (Oberbrunn – Planegg (S)), mit der Haltestelle Königswiesen in rd. 350 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

### **2.4 Emissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der weiter östlich gelegenen S-Bahnlinie München – Tutzing, die Verkehrslärmemissionen hervorruft.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 176 zwischen Duschl- und Ringstraße (Ost) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 27.07.2015 die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen beurteilt.

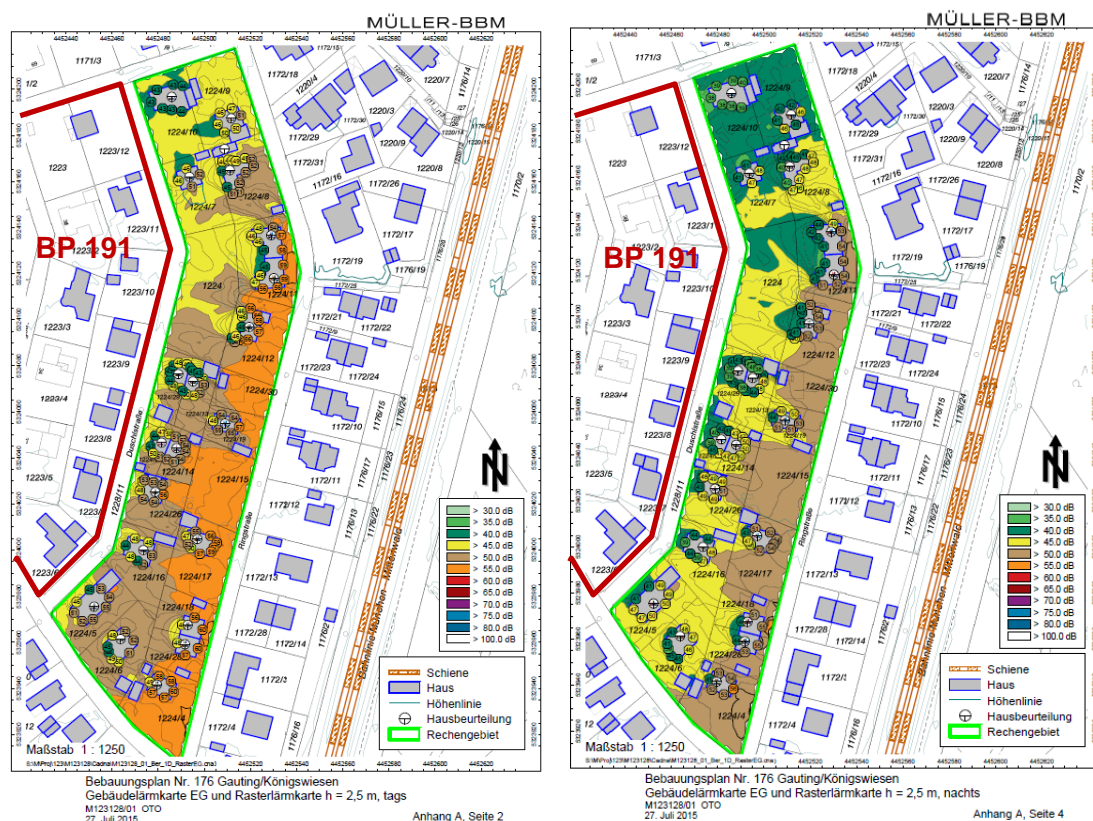


Abb. 2 Gebäudelärmkarte tags (links) und nachts (rechts) zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 167. Quelle: Ingenieurbüro Müller-BBM, 27.07.2015.

Die Untersuchung stellte fest, dass

- tagsüber die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) von 50 dB (A) an den Grundstücken östlich der Duschlstraße und an den schienenabgewandten Fassadenseiten größtenteils eingehalten werden.
- tagsüber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) in diesen Bereichen durchgehend eingehalten.
- nachts die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) von 40 dB (A) an den schienenabgewandten Fassadenseiten an den Grundstücken östlich der Duschlstraße sowie im nördlichen Bereich (Fl.St. 1224/9 und 1224/10) eingehalten werden.
- nachts die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) auf den schienenzugewandten Seiten der Ringstraße 12 bis 24 (gerade) und der Duschlstraße 11 bis 17 (ungerade) überschritten werden.

Da das gegenständliche Plangebiet deutlich weiter von der Emissionsquelle (S-Bahnlinie) entfernt liegt, ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Somit wird keine erneute schalltechnische Untersuchung des Plangebiets und keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet.

## 2.5 Grünbestände

Der Baumbestand im Plangebiet wurde bei einer Ortsbegehung am 10.03.2020 qualitativ aufgenommen und fachlich bewertet. Dabei zeigte sich, dass im Planbereich drei große und alte Laubbäume schützenswert sind. Teilweise fällt auf, dass die Vorgärten stark abgeschottet sind, da die Hinterpflanzungen deutlich höher sind, als sie nach der Einfriedungssatzung der Gemeinde zulässig wären.

## 2.6 Sonstiges

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Entsprechend der Internetauskunft des Bayerischen Denkmatallasses (Abrufdatum 10.03.2020) sind in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Die Trasse der Römerstraße Kempten – Gauting befindet sich deutlich östlich der Bahnlinie. Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Das südöstlich an das Plangebiet angrenzende das Trinkwasserschutzbereich Königswieser Forst (festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Starnberg am 03.08.1979) ist nachrichtlich übernommen.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab



### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung von Königswiesen, i.d.F. vom 02.11.1977, rechtswirksam seit 04.07.1978. Es handelt sich um eine Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB, die die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt (Nr.1) und dabei einzelne Außenbereichsflächen einbezieht (Nr. 3).

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereichs richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.



Abb. 2 Ausschnitt aus der rechtswirksamen Innenbereichssatzung, ohne Maßstab

### 3.3 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung schafft städtebaulich verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich und trägt damit zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von weiteren Flächen bei. Da sich die überplanten Grundstücke jedoch in privatem Eigentum befinden, ist keine Aussage möglich, wann die Innenentwicklungspotentiale realisiert werden.

### 3.4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt;
- Es werden kein Vorhaben vorbereitet, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegt.



- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus gelten nach §13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend dem Bestand und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegensatz zum Hauptort Gauting erscheint der Ortsteil Königswiesen für eine stärkere Nutzungsmischung weniger geeignet. Daher werden auch die, nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Dabei handelt es sich insbesondere um Läden, Handwerksbetriebe, kleinere Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Wandhöhe reguliert.

Zur Ermittlung einer städtebaulich verträglichen Dichte wurden verschiedene Szenarien einer Nachverdichtung untersucht. Dabei zeigt sich, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf den einzelnen Grundstücken ein ausreichendes Nachverdichtungspotential bietet, ohne die Bodenversiegelung in den wertvollen Grün- und Gartenbereichen zu stark zu steigern. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich auch keine Grundstücke, die bereits eine höhere GRZ aufweisen.

Zur Vereinfachung des Vollzugs wird aus der städtebaulich verträglichen GRZ von

---

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

0,25 eine höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück errechnet und festgesetzt. Entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergeben sich dadurch unterschiedliche Grundflächen. Dadurch ist sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche auf den Grundstücken vergleichbar bleibt. Durch diese Festsetzung kommt es auf allen Grundstücken zu einer Vermehrung des Baurechts im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand.

Da Vordächer, Balkone und Terrassen zwar zur Grundfläche zählen, städtebaulich aber weniger wirksam sind wird für diese Bauteile gemäß §16 Abs.5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 20 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden. Dabei handelt es sich um:

- Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen).

Zur Regelung der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Ebenso wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Metern festgesetzt. Dadurch wird im gesamten Plangebiet eine flächensparende zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur zu wahren und einer übermäßigen Teilung von Grundstücken vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Außerdem wird, wie in den meisten Bebauungsplänen der Gemeinde Gauting die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt in Bezug auf die Grundstücksgröße: je vollendete 330 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist eine Wohnung zulässig. Damit sind auf allen Bestandsgrundstücken mindestens 2 Wohnungen, auf dem größten Grundstück drei Wohnungen zulässig. Durch eine Zusammenlegung von Grundstücken und einer koordinierten Planung von Erschließungsflächen kann die Zahl der Wohnungen auch erhöht werden. Damit sind im Planungsgebiet insgesamt etwa 28 Wohnungen möglich, was eine Mehrung zum Bestand von etwa 50% bedeutet. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung der Wohnungszahl und der damit verbundenen Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen und Stellplätze würde nach Auffassung der Gemeinde zu einem städtebaulichen Missstand führen.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Umgebung wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück wird durch eine grundstücksübergreifende vordere und hintere Baugrenze bestimmt. Die seitlichen Abstände werden durch die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung bestimmt. Daher wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften ausdrücklich angeordnet.

*(5) <sup>3</sup>Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; (...)*

*Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)*

Durch die gesetzlichen Abstandsflächen werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung, ein verträglicher Sozialabstand, sowie die Flächen für notwendige Nebenanlagen sichergestellt. Damit ist der Nachbarschutz gewahrt.

Durch Außentreppen, Vordächer und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt 5,0 Metern um bis zu 1,0 Meter, überschritten werden, da diese städtebaulich weniger wirksam sind als die Gebäudekubatur.

#### **4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind innerhalb der großzügigen Bauräume zulässig. Außerdem werden auf zwei Grundstücken an der seitlichen Grundstücksgrenze eigene Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen festgesetzt. Offene Stellplätze und kleinere Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl und die Festsetzungen zur Vorgartenzone nach A.8.1 sind jedoch zu beachten.

Aus Gründen des Ortsbildes sind die gestalterischen Vorschriften Dachform, Dachneigung und Profildiehlheit zu beachten.

Um die Unterbringung der Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern und den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist der in Gauting übliche Stellplatzschlüssel zu beachten:

- für Wohnung bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnung bis 120 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnung über 120 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Möglich ist z.B. eine wassergebundene Decke, einen Bodenbelag mit einer Deckschicht ohne Bindemittel, der durch einen niedrigeren Abflussbeiwert eine gute Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht. Alternativ sind auch ein weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine möglich. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde in diesem bereits bebauten Gebiet keine Probleme bekannt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Um das vorhandene Ortsbild zu schützen werden gestalterische Vorschriften entsprechend Art. 81 BayBO erlassen. Als Dachformen sind nur die im Plangebiet vorhandenen oder genehmigten Dachformen symmetrisches Satteldach, Walmdach und begrünte Flachdach zulässig.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung und Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe von 6,5 m wird eine Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt. Um bei einer geringeren Wandhöhe von bis zu 4,50 m ein nutzbares Dachgeschoss zu ermöglichen, wird in diesem Fall eine steilere Dachneigungen von 30° bis 45° zugelassen.

Zur Belichtung der Dachgeschosse sind ab 35° Dachneigung Dachaufbauten wie Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben), Zwerch- und Standgiebel möglich. Dach-einschnitte sind jedoch unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf pro Hausseite maximal 1/3 der Dachlänge betragen, die Einzelgaube darf dabei eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf durch Zwerch- und Standgiebeln bis zu einer Höhe von max. 5,0 m überschritten werden.

Entsprechend dem Bestand sind geneigte Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Doppelhäuser profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

#### **4.6 Verkehr und Erschließung**

Zur Sicherung der Erschließung werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Ring- und Duschlstraße, sowie die Straßenbegrenzungslinie entlang der vorderen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **4.7 Grünordnung und Artenschutz**

Zur Grünordnung wurden die, bei der Ortsbesichtigung am 10.03.2020 als erhaltenswert eingestuftten Bäume zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wurden Regelungen getroffen, die Mindestmaß an Durchgrünung sicherstellen.

Um Eingriffe in das Gelände zu reduzieren, werden Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen an den Gebäuden nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,5 m zugelassen.

Die Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten. Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens



2/3 der Vorgartenfläche unbefestigt bleiben. Grund dafür ist der gewünschte Erhalt der grünen Vorgartenbereiche.

Bei den nicht bebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Gärten mit eingewachsenen Gehölzstrukturen. Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich durch eine Beschränkung der Rodungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass Baumhöhlen und –spalten vor der Rodung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren sind. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig. Als Ersatzquartiere sind zudem pro Spaltenquartier zwei Fledermausflachkästen und pro Höhlenquartier fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Baugrundstückes anzubringen. Die entsprechenden Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der S-Bahnlinie München – Tutzing. Durch den vorhandenen Abstand zur Immissionsquelle sind jedoch keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 176 (siehe 2.4) lässt sich abzuschätzen, dass der Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts an den östlichen Fassaden der östlichen Häuserreihe überschritten sein könnte. Daher wird dort empfohlen, alleinige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu dieser Fassade auf andere Gebäudefassaden zu orientieren bzw. ab einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) Fenster mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Da aus Gründen des Klimaschutzes Wärmepumpen und Blockheizanlagen ermöglicht werden sollen, wird eine Festsetzung zur Begrenzung der Schalleistung dieser Anlagen aufgenommen, um den Nachbarschutz zu gewährleisten.

#### 4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die z.B. im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen.

#### 4.10 Flächenbilanz

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| • Geltungsbereich                     | ca. 3.750 m <sup>2</sup>  |
| • öffentliche/ private Verkehrsfläche | ca. 13.510 m <sup>2</sup> |
| • private Baugrundstücksfläche        | ca. 9.760 m <sup>2</sup>  |
| • zulässige Grundfläche               | 2.455 m <sup>2</sup>      |

Gemeinde Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin