

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)

## Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1:5000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2019  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bebauungsplan Nr. 191  
Königswiesen, zwischen  
Duschl- und Ringstraße (West)



M = 1:1.000

# PV

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Innenbereichssatzung von Königswiesen i.d.F. vom 02.11.1977 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 210** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 qm
- 3.2 Für Balkone, Terrassen sowie Vordächer die die allgemein zulässigen ortsüblichen Dachüberstände überschreiten, wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.4 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 Meter festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Meter festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind nur bis zu 0,5 Meter Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 3.7 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 qm.
- 3.8 Je vollendete 330 qm Grundstücksgröße ist in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig.

## 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

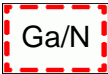
4.1 Es wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt 5,0 Metern um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

5.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind nur innerhalb der nach A.5.1 festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (A.4.2) zulässig.

5.3 Offene Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der nach A.5.1 und A.4.2 festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen zur max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A.3.3 und zur Vorgartenzone nach A.8.2 sind einzuhalten.

5.4 Soweit Garagen/ Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilgleich zu errichten.

5.5 Für Garagen/ Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

5.6 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- 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

Für andere Nutzungen gilt die Anlage zur GaStellV i.d.F. vom 07.08.2018. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht realgeteilter Haushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.7 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.


## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform sind nur symmetrisches Satteldach, Walmdach und begrüntes Flachdach zulässig.
- 6.2 Bei geneigten Dächern verläuft die Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes.
- 6.3 Bei Wandhöhen bis 4,5 m ist nur eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,5 m bis 6,5 m ist nur eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
- 6.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Zwerch- und Standgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Die Summe der Dachaufbauten pro Hausseite darf ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 6.6 Gauben dürfen eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,5 m betragen.
- 6.7 Die Wandhöhe darf durch Zwerch- und Standgiebeln bis zu einer Höhe von max. 5,0 m überschritten werden.
- 6.8 Geneigte Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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.
- 6.10 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8 Grünordnung

- 8.1  erhaltenswerter Baumbestand
- 8.2 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.
- 8.3 Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



- 8.4 Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.






## 9 Immissionsschutz

- 9.1 Es ist die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

## 10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 454 Flurstücksnummer, z. B. 454
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung
- 7 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung zu errichten.
- 8 Grünordnung und Artenschutz
- 8.1 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 8.3 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Vor einer Rodung sind Baumhöhlen und –spalten 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.

- 9 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 10 Wasserwirtschaft
  - 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 10.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
  - 10.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
  - 10.4 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 01.10.2008 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. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
  - 10.5 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
  - 10.6 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
- 11 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- 12 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.



- 13 Immissionsschutz
- 13.1 Auf die Lärmimmissionen der Bahnlinie München – Tutzing wird hingewiesen.
- 13.2 Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizanlagen, die den unter Ziffer A.9 der Festsetzungen enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.
- 13.3 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Gauting, den .....

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2020 bis 25.05.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2020 bis 15.05.2020 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2020 bis 31.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.07.2020 bis 31.07.2020 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.08.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den .....

(Siegel)

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

7. Ausgefertigt

Gauting, den .....

(Siegel)

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

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gauting, den .....

(Siegel)

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