

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 190 „Am Patchway-Anger Nord“

Festsetzungssystematik (Vorentwurf):

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der Nutzung:

- SO Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“
geplante zulässige Nutzungen im Einzelnen:
Wohnen (8.000 qm GF), Kinderbetreuungseinrichtung (600 qm GF), Flächen für Gemeinbedarf und soziale Nutzungen (125 qm GF), Einzelhandel: Vollsortiment bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche mit Café
Büro sowie Coworking (900 qm GF)
Flächen für Mobilitätskonzept
- Öffentliche Grünfläche zur Naherholung

3. Maß der Nutzung

- Grundfläche (GR1): ca. 4.300 qm (zuzüglich Balkone und Terrassen (ca. 350qm))
- Überschreitung mit Nebenanlagen ca. 2.200 qm (Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück 70%, GRZ 1+2 = 0,7) zuzügl. Anlagen in Spielbereichen
- Geschossfläche: 11.850 qm
- Höhe der Gebäude:
Geschossigkeit entsprechend der Plandarstellung
I (Supermarkt) mit max. 7,0 m Wandhöhe
II mit max. 7,0 m Wandhöhe
III mit max. 9,5 m Wandhöhe
IV mit max. 12,5 m Wandhöhe
V mit max. 15,5 m Wandhöhe
- Ggf. Festlegungen zu technischen Dachaufbauten und Absturzsicherungen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- Das städtebauliche Konzept wird hinsichtlich der Stellung der Gebäude im nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans in der Planzeichnung durch Bauräume und ggf. durch Baulinien gesichert.
- Ggf. Werden separate Bauräume für Terrassen und Balkone festgelegt.

5. Abstandsflächen

- Das Maß der Abstandsflächen bestimmt sich aus den Baugrenzen bzw. -linien i.V. mit den Wandhöhen. *(Zu den bebauten Nachbargrundstücken hin werden mindestens die nach gemeindlicher Satzung erforderlichen Abstandsflächen rechnerisch zu Grunde gelegt. Auf diese Weise ist der Nachbarschutz gewährt, die Abstände innerhalb der neuen Gebäude können geringer ausfallen als nach Satzung)*

6. Verkehrsflächen

- Die Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Hierbei wird künftig in private und öffentliche Verkehrsflächen unterschieden. Die Flächen werden entweder über Widmungen oder Dienstbarkeiten gesichert. Ebenso

erfolgt eine Zweckbestimmung differenziert nach Fuß- und Radwegen, Rettungs- und Anlieferungsflächen sowie allgemeinen Verkehrsflächen.

- Es werden die Flächen für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen bestimmt, ebenso wie die Zufahrten in Tiefgaragen und zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Staatsstraße her

7. Stellplätze

- Stellplatzschlüssel KFZ:
1,0 St/WE (freifinanzierte Wohnungen)
0,8 St/WE (preisgedämpfte/geförderte Wohnungen)
- Stellplätze für sonstige Nutzungen gemäß gemeindlicher Satzung

8. Mobilitätskonzept:

- Festlegung von Flächen, die für das Mobilitätskonzept vorgehalten werden

9. Gestalterische Festsetzungen:

- Für die Dächer aller Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt
- Auf bestimmten Flächen sind flach aufgeständerte Solaranlagen zulässig
- Festlegungen zu Werbeanlagen

10. Festsetzungen zur nachhaltigen Bauweise:

- Im Rahmen des VEP verpflichtet sich der Eigentümer zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs der LH München von 2017“

11. Wärmeversorgung:

- Es wird das Ziel verfolgt, Geothermie im Gemeindegebiet zu nutzen. Ziel sind vernetzte Lösungen des neuen Quartiers mit anderen Projekten. Sollte diese Möglichkeit nicht bis zum Abschluss des B-Planverfahrens gesichert sein, werden andere Versorgungsmöglichkeiten mit einem Primärenergiefaktor von 0,3 eingeplant. Die Art der Energieversorgung wird über den VEP / Durchführungsvertrag gesichert.

12. Grünordnung:

- Neu zu pflanzende Bäume mit Wiederanpflanzungspflicht, Artenliste, Wuchsordnung und Pflanzqualität, Berücksichtigung klimaresistenter Arten
- Standorte der Kinderspielbereiche nach Art. 7 Abs. 2 BayBO
- Mindestüberdeckung der Tiefgaragen
- Aussagen zu Einfriedungen

13. Immissionsschutz

- Immissionsschutz für Wohnungen an der Staatsstraße
- Festsetzungen zu Tiefgaragenausfahrten und Anlieferungsbereich
- Blendschutz Tga-Ausfahrten

14. Niederschlagswasser

- Auf den privaten Grundstücken zu versickern, für entsprechende Anlagen wird ggf. Überschreitung GR zugelassen

Gemeinde Gauting
Bebauungsplan Nr.190 "Am Patchway-Anger Nord"
M 1:1000 (Din A3)

Vorentwurf
Planteil und Festsetzungen

Planungsbüro Skorka
02.12.2021

