

Gemeinde Gauting

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/ GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstraße

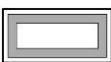
Fl. Nr.: 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28, 594/29

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff und 12 und insbesondere § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom..... als Satzung. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 197 / Gauting ersetzt den aktuelle rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 181 / Gauting Ortszentrum in der Fassung vom 25.06.2019 für diesen Geltungsbereich.



A

Festsetzungen durch Planzeichen


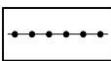

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes




2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen Haus A, B und C
- 2.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Höhe (± 0,00 = +580,40 m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.



3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Abgrenzung Maß der Nutzung
- 3.3  Durchgang / Durchfahrt

4. Verkehrsfläche

- 4.1  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 4.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

5. Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze


- 5.1  Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
- 5.2  Garagenzufahrt


5.3  Flächen für Stellplätze auf Privatgrund

5.4  Fahrradabstellanlagen


6. Grünflächen


6.1  Private Grünfläche

6.2  Private Grünfläche - Rasenmulden Versickerung

6.3  Vorhandene, zu erhaltende Bäume

6.4  Bäume zu fällen

6.5  Neu zu pflanzende Großbäume, 1. und 2. Wuchsordnung lt. Artenliste D.3, in ihrer Lage veränderbar

6.6  Spielplatz auf Privatgrund nach DIN 18034 (Fassung Oktober 2020)

B. Festsetzungen durch Text**1.0 Bauliche Nutzung****1.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB der baulichen Nutzung**

1.1.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die höchstzulässige Grundfläche wird mit Planzeichen festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GR I+II von max. 2.890 m² überschritten werden.

1.2.2 Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt.
Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von ±0,00 = 580,40 m ü. NN. (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.0 Bauweise

2.1 Die innerhalb der festgesetzten Gebietskategorien zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

3.0 Bauliche Gestaltung

3.1 Dachgestaltung
Für die Dachflächen werden begrünte Flachdächer (ökologischer Ausgleich und Artenschutz) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° festgesetzt.

3.2 Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz
Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden bzw. helle Fassadenbekleidungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Fotovoltaik an Fassadenflächen zum öffentlichen Raum wird ausgeschlossen.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Bewegliche Abfallbehälter sind in der Tiefgarage anzuordnen.

4.2 Energiedach
Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen sich nicht ausschließen. Solaranlagen sind mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig. Dachaufbauten für technische Anlagen sind generell nicht zulässig.

- 4.3 Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m im Mittel zu errichten und zu begrünen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk mit Vordach zu überbauen. Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht asphaltiert werden.
- 4.4 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fassung 27.05.2025). Es werden 75 Stellplätze bei Umsetzung des Vorhabens auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes als zu erfüllen festgesetzt. In Verbindung mit dem Mobilitätskonzept werden für die Fahrradmobilität 200 Abstellanlagen festgesetzt.

5.0 Landschaft und Grünordnung

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.6.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert. Festsetzungen zur Grünordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 20, 24, 25 BauGB, Art 3 (2) BayNatSchG und Art. 91 BayBO getroffen.

- 5.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Eigentümerwege sind ebenso mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 5.2 Private Grünflächen - Gemeinschaft
Die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen gemäß A. 6.2 sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten. Die Bepflanzung mit Gehölzen ist so durchzuführen, dass je 100 m² Pflanzfläche mindestens ein Großbaum gepflanzt wird und 25% der Fläche als Strauchpflanzung erfolgt. Geschnittene Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 5.3 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mineralische Substratmischungen mit Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen. Großflächige Zierrasenflächen (größer 200 m²) sind unzulässig.
- 5.4 Notwendige Zufahrten und Wege
Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 5.5 Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.

Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen. Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Fassungsdaten: 2014-07) und die RAS-LP4 (Fassungsdaten: 1999) zu beachten.

- 5.6 Baumpflanzungen
Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen. (Fassung September 2018)
- 5.7 Gehölzpflanzung
- 5.7.1 Gehölzpflanzung Bäume entlang Haupterschließung
Für diese Bepflanzung sind alle Bäume der 1. und 2 Ordnung der GALK – Liste. Mindestpflanzqualität: Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
- 5.7.2 Gehölzpflanzung Bäume
Es sind heimische; klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 5.7.3 Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 100 cm.
- 5.7.4 Dachbegrünung
Die Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einem mindestens 15 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (höherwertige Extensivbegrünung oder einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen. Der Vegetationsbestand muss wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Zudem sind Strukturelemente (Biodiversitätsbausteine) vorzusehen. Eine alleinige Sedum-Begrünung mit Strukturelementen ist nicht zulässig.
In einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind ebenso Dach-Fotovoltaikanlagen zulässig. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig.
- 5.7.5 Fassadenbegrünung
Die geschlossenen Außenwandflächen der Nordwestfassaden sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 5.7.6 Begrünung von Tiefgaragen
Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
- 5.7.7 Spielplätze
Die Spielplätze sind gemäß DIN 18034 (Fassung Oktober 2020) zu errichten.

6. Schallschutz

- 6.1 Verkehrsgeräusche
- 6.1.1 Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sind für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Büros, Praxen) erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225035 / 2 vom 28.04.2025 des Ingenieurbüros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- 6.1.2 Die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnungen an den Nordwest-, Südwest- und Nordostfassaden von Haus B und C sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten. An den schallabgewandten Südostfassaden sind Belüftungseinrichtungen nicht erforderlich.

- 6.2 Gewerbe- und Anlagengeräusche
- 6.2.1 Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen im Freibereich dürfen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen benachbarten Wohngebäuden nicht überschritten werden:
- WR-Gebiet östlich der Hubertusstraße (BPL Nr. 145): *44 dB(A) tags / 29 dB(A) nachts*
Wohngebäude auf Fl.Nr. 594: *49 dB(A) tags / 34 dB(A) nachts*
- 6.2.2 Die Anlieferungen an der Südostfassade von Haus A (Einzelhandel, Büros, Praxen) sind nur im Tageszeitraum (07:00 bis 20:00 Uhr) zulässig.

7. Erschütterungsschutz



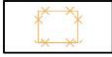
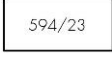

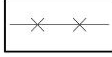

- 7.1 Zum Erschütterungsschutz liegt eine Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Büro imb-dynamik GmbH - Bericht Nr. B 435261 vom 8.04.2025 vor und liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.
Die prognostizierten Werte für Erschütterungen und Sekundärluftschall überschreiten die Anhaltswerte teils deutlich. Eine genaue rechnerische Modellierung ist im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens durch einen unabhängigen Baudynamiker durchzuführen, um festzulegen, in welcher Form Erschütterungsschutzmaßnahmen (z.B. elastische Lagerung) erforderlich sind, so dass die Anforderungen erfüllt werden.

8.0 Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.
- 8.2 Mobilfunkanlagen
Das Errichten von Mobilfunkanlagen an Fassaden, auf dem Dach sowie auf dem gesamten Vorhabensareal ist nicht zulässig.
- 8.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) Stand 27.05.2025 wird verbindlicher Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197/ Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstraße Fl. Nr.: 594/23, 594/25, 594/26, 594/27,94/28, 594/29.
- 8.4 Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter immissionsschutz@lra-starnberg.de vorzulegen.
- 8.5 Ab einer Glasfläche > 3 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist gänzlich zu verzichten.
- 8.6 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

C

Hinweise durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Bebauung Bestand
3.  Abbruch Bestandsgebäude
4.  Flurstücksnummer
5.  Maßzahl in Metern
6.  Grundstücksgrenze aufzuheben
7.  Sichtfelder RAST 04

D Hinweise durch Text

1. **Energie und Klimaschutz**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Energiekonzept erstellt. Darauf aufbauend wird ein zentrales Wärmeversorgungskonzept für das neue Quartier aufgebaut. Die daraus abzuleitenden Verpflichtungen sind umzusetzen. Stromgewinnung durch die Sonne ist durch die Nutzung der Dachflächen als Energiedächer vorgesehen - siehe hierzu entsprechende Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) Stand 27.05.2025
2. **Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft**

Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser ist dezentral über eine Mulden- / Rigolenanlage zu versickern. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Starnberg. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TREN OG) zu beachten.

Starkregenereignisse
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine angepasste Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
3. **Grünordnung
Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Baumstandorte und Baumschutz
Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass pro Baum mind. 10-12 m² Vegetationsfläche gesichert werden. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten (DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten).

Pflanzliste
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten>.

Pflanzenauswahl

Gehölzpflanzung Bäume

Pflanzenauswahl beispielhaft:

Bäume 1. Ordnung

heimische Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

nicht heimische Bäume

Castanea sativa	Edelkastanie/Ess- Kastanie
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. und 3. Ordnung

heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn 2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle 2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche 2.Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata *	Eibe

nicht heimische Bäume

(nur zur gärtnerischen Gestaltung im Baugebiet, nicht zur Randeingrünung)

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Obstbäume

Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzenauswahl beispielhaft:

Sträucher heimisch

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *

Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Heptacodium miconioides	Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch
Euodia hupehensis	Tausendblütenstrauch

Ziersträucher (nicht heimisch)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

Arten für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Gehölzpflanzung - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung Pflanzenauswahl beispielhaft:

Selbstklimmer	
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	gewöhnlicher Wilder Wein *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitzige Jungfernebe / Kletterwein *

Gerüstkletterer	
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt / Jelängerjelieber *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

Spalierobst

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Saatgut

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte".
- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder Blumenrasen.
- Im Innenhof Spielplatz: Gebrauchsrasen.

4. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Anbringen von Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

4.1 Animal Aided Design

An allen Neubauten wird der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter festgesetzt. Pro Gebäudeblock sind mindestens 3 Nist- und Fledermauskästen aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden.

Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist bei Glaselementen über 3 m² in Fassaden, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen, Treppenhäusern durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden.

5. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
Bei der Baumaßnahme ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

Bei Auffälligkeiten des Bodens, z.B. im Rahmen von Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. (vgl. Art 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Es liegt eine orientierende Altlastenerkundung vom Büro FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH vom Januar 2024 vor. Hier wurden der Wirkungspfad Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser nach BBodSchV bewertet. Es wurde darauf hingewiesen, dass die jetzt angelegten Bodenaufschlüsse nur stichpunktartige Bodenaufschlüsse darstellen und daher nur eine Orientierung über eventuelle Schadstoffverhältnisse liefern können. Mit der vorliegenden chemischen Analytik wurden daher nicht zwangsläufig die Höchstkonzentrationen der überprüften Schadstoffparameter festgestellt. Da das Untersuchungsgelände mit nur wenigen direkten Aufschlüssen erkundet wurde, sind möglicherweise vorhandene lokal begrenzte, punkt- oder linienförmige Bodenverunreinigungen nicht entdeckt worden.

Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen für die Erdarbeiten am Grundstück:

Alle im Zuge der Neubebauung anstehenden Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen sind unter fachtechnischer Begleitung durchzuführen. Nach dem Abräumen der Auffüllungen ist anhand repräsentativen beweissichernden Beprobungen (flurstücksscharf) der Sanierungserfolg nachzuweisen, auch im Bereich des im Südrand liegenden unbebauten 5 m breiten Streifens nach dem Abtrag des Oberbodens, um eine abschließende Aussage zur Schadstoffsituation (Gefährdung für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser, Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze) zum ganzen Umgriff bzw. flurstücksscharf zu erhalten. Die Beweissicherungsproben für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind im 2:1-Eluat durchzuführen (sofern die DIN 19529 angewendet werden soll, bitten wir um Einsatz des neuen Norm Ausgabenstands 2023-07 statt des bisherigen Norm-Ausgabestands 2015-12 für das Eluationsverfahren) und auf die relevanten branchenspezifischen Parameter gemäß LfU-Merkblatt 3.8/ 1 zu untersuchen. Die Beweissicherungsproben für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze sind entsprechend den Bestimmungen der BBodSchV (n.F.) durchzuführen. Alternativ kann auch durch einen Oberbodenaustausch zur Wiederherstellung der oberen Bodenschichten Fremdmaterial von außerhalb (d.h. anderer Herkunftsort) eingebracht werden, das nachweislich die Vorsorgeanforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV (n.F.), insbesondere 70 Prozent der Vorsorgewerte der BBodSchV (n.F.) erfüllt. Für möglicherweise verbleibende Restbelastungen ist eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung durchzuführen (flurstücksscharf) und zu beurteilen, inwieweit für die im Altlastenkataster hinterlegten Flurstücke hinsichtlich der drei Wirkungspfad weiterführende Maßnahmen (Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen) erforderlich sind oder ob eine Entlassung nach Ausführung des Projektes möglich erscheint. Die Ergebnisse der Beweissicherung (Sohlproben, Oberbodenuntersuchungen etc.) sind mittels eines Abschlussberichtes durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vor Beginn des Hochbaus darzulegen und zu bewerten.

~~Alle im Zuge der Neubebauung anstehenden Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen sind unter fachtechnischer Begleitung durchzuführen, um ein abfallrechtskonformes Vorgehen sicherzustellen. Die gewachsenen Böden können nach dem Abräumen der Auffüllungen anhand einer beweissichernden Beprobung freigemessen werden. Mit der Baugrubenherstellung ist eine Sanierung des Grundstücks zu erreichen. Vor Beginn des~~

~~Hochhaus ist der Sanierungserfolg durch beweissichernde Beprobung und Analytik nachzuweisen.~~

6. Denkmalschutz und Bodenfunde
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Gesundheitsamt LRA Starnberg
 Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine entsprechende Müllentsorgung ist sicherzustellen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 I Stand vom April 2004 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

8. Schallschutz
 Ergänzend zu den unter Ziffer 6.1.1 und 6.1.2 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche sind an den Häusern B und C zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen der nordwestlichen Wohnungen zu empfehlen. So kann durch die seitliche Abschirmung der Balkone bzw. Terrassen mit Verglasungen o.ä. die kurzzeitig hohe Geräuschbelastung bei Zugvorbeifahrten in den geschützten Teilbereichen der Außenwohnbereiche gemindert werden.

 Zum Schallschutz liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- sowie Gewerbe- / Anlagengeräusche) des Büros Greiner / Germering, Bericht Nr. 225035 / 2 vom 28.04.2025 vor und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

9. Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

10. Bei Vorlage des Bauantrages sind für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten schalltechnische Untersuchungen bzw. entsprechende Nachweise zur Vermeidung von Blendwirkungen vorzulegen.

11. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die Systemtechnik-Container sind inzwischen abgemeldet und werden bis zum 31.12.2025 durch den Containerbetreiber DFMG Deutsche Funkturm GmbH abgebaut. Die Anforderungen bzgl. vorhandener Telekommunikationsinfrastruktur werden frühzeitig durch den Vorhabenträger mit der Telekom abgestimmt.

 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

E **Nachrichtliche Übernahme**

F Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 25.10.2022 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gefasst.(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am . Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan:
Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München