

Gemeinde Gauting



Bebauungsplan Nr. 189 GAUTING „Am Patchway-Anger Süd“

für die Flurnummern 450, 451, 452 (Teilfläche), 452/1, 454/1, 460/18 (Teilfläche), 464/6 (Teilfläche),
464/8 sowie 464/10, Gemarkung Gauting

– Entwurf –

Änderungen gegenüber der zuletzt ausgelegten Fassung sind im Text blau markiert

28.10.2025

Satzungspräambel

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8,9,10,13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 ((BGBl. 2023 I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. 2025 S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. 2024 S. 254), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.




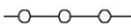
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 Gauting i.d.F vom 21.03.2002.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 Maßstab 1:1000



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Abgrenzungen

- 1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung der Grund- und Geschossflächen sowie unterschiedlicher Teilbereiche
- 1.3  Bezeichnung des Teilbereichs, hier Teilbereich A
- 1.4  Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1a, 2. Halbsatz BauNVO unzulässig.



3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundfläche:
- 3.1.1 GR 2.150 max. zulässige Grundfläche im jeweiligen Teilbereich, hier z.B. 2.150 m² im Teilbereich A
- 3.1.2 Zusätzlich zur festgesetzten GR ist im Teilbereich C eine Grundfläche von bis zu insgesamt 330 qm für Terrassen zulässig.
- 3.1.3 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1.1 darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- im Teilbereich A mit einer Fläche von bis zu 2.500 qm
 - im Teilbereich B1 mit einer Fläche von bis zu 1.920 qm
 - im Teilbereich C mit einer Fläche von bis zu 2.430 qm überschritten werden.
- 3.1.4 Abweichend von 3.1.1 und 3.1.2 ist im TB B2 eine Gesamtgrundfläche von maximal 320 qm zulässig.
- 3.2 Geschossfläche:
- 3.2.1 GF 7.200 max. zulässige Geschossfläche im jeweiligen Teilbereich, hier z.B. 7.200 qm im Teilbereich A
- 3.2.2 Ausnahmsweise kann die maximal zulässige Geschossfläche mit Flächen für Gästeappartements, gemeinschaftliche/soziale Nutzungen, erdgeschossige Nutzungen wie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrradstellplätze, Müllräume sowie Mobilitätsstationen in den Teilbereichen A und B1 um jeweils maximal 420 qm und im Teilbereich C um maximal 250 qm überschritten werden, sofern diese Nutzungen in das jeweilige Hauptgebäude integriert sind.

~~Die Flächen von Tiefgarageneinfahrten sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.~~

- 3.3 Höhe baulicher Anlagen:
- 3.3.1 WH 9,8 maximale Wandhöhe, hier z.B. 9,8 Meter.
- 3.3.2 Die Wandhöhen werden gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (der Attika).
- 3.3.3 **588,0 NHN** Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull zur Bestimmung der Außenwandhöhe, hier z.B. 588,0, jeweils bezogen auf den Bauraum.
- 3.3.4 Die zulässigen Wandhöhen dürfen mit Absturzsicherungen um bis zu 1,1 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,1 m zurückgesetzt sind.
- 3.3.5 Die zulässige Wandhöhe darf durch Solarpaneele im Sinne der Ziffer 9.3 um bis zu 1m überschritten werden.
- 3.3.6 Das neu hergestellte Gelände darf an den Fassaden maximal 0,3 m unterhalb des Höhenbezugspunkts gemäß 3.3.3 liegen.
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse .
- IV Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, hier z.B. max. vier.






4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Im TB C dürfen Terrassen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen liegen, wenn sie innerhalb der Fläche der „Gartenhöfe“ gemäß Festsetzung 10.13 liegen und einen Anteil der Gartenhöfe von 40% nicht überschreiten.
- 4.3  In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ist im Erdgeschoss ein Durchgang mit einer Breite von mind. 3 m durch das Gebäude herzustellen.

5 Abstandsflächen und Bauweise

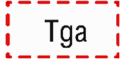
- 5.1 Das Maß der Abstandsflächentiefe wird bestimmt durch die festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Wandhöhe.
- 5.2 Im TB B2 wird eine abweichende Bauweise für die Tiefgaragenabfahrt festgesetzt. Es ist eine Tiefgaragenabfahrt ohne seitlichen Grenzabstand in einer Länge von bis zu 25 m und einer Höhe bis zu 3,5 m zulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Eigentümerweg
- 6.4  Mit Geh- und Fahrt- und Unterbauungsrecht zu belastende Fläche für Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten FlNr. 454/1
-  Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur in den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

7.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die Grundflächen gemäß 3.1.1 bzw. 3.1.3 sind einzuhalten.

7.2  Einfahrtsgebäude von Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie dieser Fläche zulässig.

~~7.3 Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einer Neigung von bis zu 20% zulässig.~~

7.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

7.4 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen gemäß 10.11. (Vorzone) gekennzeichneten Flächen zulässig

7.5 Es gilt die Satzung der Gemeinde Gauting **über die Pflicht** zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und ~~der Herstellung und Bereithaltung von~~ Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom ~~29.02.2024~~ **30.09.2025** mit folgenden Abweichungen:

~~Abweichend von § 3 Abs. 1 i.V. mit der Anlage, Nrn. 1.1. und 1.2 (Anzahl der Stellplätze)~~ ist für Wohnungen folgende Anzahl an KFZ-Stellplätzen nachzuweisen:

im Teilbereich A und B1: 0,8 Stellplätze je Wohneinheit. **Für Wohnungen, die nach dem BayWoFG gebunden sind, gilt ein Schlüssel von 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit.**

im Teilbereich C: 1 Stellplatz je Wohneinheit. **Für Wohnungen, die nach dem BayWoFG gebunden sind, gilt ein Schlüssel von 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit.**

~~Von den erforderlichen KFZ-Stellplätzen sind im jeweiligen Teilbereich 10% als oberirdische, offene Stellplätze für Besucher nachzuweisen.~~

~~Abweichend von § 3 i.V. mit der Anlage, Nrn. 1.1 und 1.2 (Anzahl der Stellplätze) ist folgende Anzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen:~~

~~im Teilbereich A: 180 Fahrradstellplätze (inkl. Besucherstellplätze)~~

~~im Teilbereich B1: 180 Fahrradstellplätze (inkl. Besucherstellplätze)~~

~~im Teilbereich C: 110 Fahrradstellplätze (inkl. Besucherstellplätze)~~

~~Jeweils 10% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind für Lastenfahrräder auszuliegen.~~

~~Besucherstellplätze dienen Kunden und Gästen. Sie müssen gut zugänglich angeordnet werden und durch die Allgemeinheit nutzbar sein. Sie müssen als Besucherstellplätze extra gekennzeichnet und dauerhaft als solche bereitgestellt werden.~~

§ 4 Nr. 5 Beschaffenheit KFZ-St, (hier Elektrifizierung) der Stellplatzsatzung findet keine Anwendung.

Abweichend von § 5 ist folgende Anzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen:

im Teilbereich A: 180 Abstellplätze für Fahrräder

im Teilbereich B1: 180 Abstellplätze für Fahrräder

im Teilbereich C: 110 Abstellplätze für Fahrräder

~~§ 5 (Beschaffenheit Fahrradstellplätze) wird wie folgt ersetzt:~~

~~(1) Die Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.~~


~~(2) Ein Abstellplatz muss bei ebenerdiger Ausführung mindestens 1,90 m lang und 0,80 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Abstellplätze muss der Fahrradabstellplatz mindestens 1,90 m lang und 0,50 m breit sein, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Abstellplätze für Lastenfahräder müssen mindestens 3 m lang und 1 m breit sein. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von 1,80 m zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.~~

~~(3) Für Wohngebäude sind umschlossene, absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten. Ein umschlossener Raum versteht sich inklusive Überdachung (Wetterschutz) und Beleuchtung.~~

~~(4) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe mit einer Neigung von maximal 15% oder eine Treppe mit seitlicher Schieberampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von maximal 20% vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter ca. 2,50 m langer, waagerechter Vorplatz anzuordnen.~~

8 Nebenanlagen


8.1 Im Geltungsbereich sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen, von welchen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, unzulässig. Trafohäuser sowie Müllhäuser gemäß 10.10 sind hiervon ausgenommen.

8.2  An dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Standort ist ein Trafohaus zulässig.

8.3 Unterirdische Nebenanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sowie Zisternen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese mit 60 cm Substrat überdeckt und begrünt sind oder unterhalb zulässigerweise befestigter Fläche liegen.



9 Gestalterische Festsetzungen

9.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden und eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) aufweisen. Es ist eine fachgerechte Bepflanzung auszuführen. Die Anordnung von technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur in Kombination mit einer Begrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von maximal 10 cm (einschließlich Dränschicht) zulässig.

9.2  Nur in den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Dachterrassen zulässig.

9.3 Aufgeständerte Solarpaneele (Anlagen für solare Energiegewinnung) sind nur zulässig, wenn sie allseitig um mindestens 1 m von der Außenfläche der Außenwand zurückgesetzt sind und sie die Höhe der Attika um nicht mehr als 1 m überschreiten.

10 Grünordnung und Freiraum

- 10.1  Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung. Der in der Planzeichnung dargestellte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden.
- 10.2  Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume im jeweiligen Teilbereich ist einzuhalten.
- 10.3 Zu pflanzende Bäume sind entsprechend der folgenden Qualitäten und Arten auszuwählen:

Große Bäume (1. Wuchsordnung), Stammumfang 20-25 cm, Hochstamm

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide
Sophora japonica	-	Schnurbaum
Tilia cordata in Sorten	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Tilila x euchlora	-	Krim-Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	-	Silber-Linde
Ulmus Hybride ‚New Horizon‘	-	Schmalkronige Stadt-Ulme
Juglans regia	-	Walnussbaum

Große Bäume (1. Wuchsordnung), Stammumfang 20-25 cm, Hochstamm
nur im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Juglans nigra	-	Schwarznuß
Quercus robur	-	Stiel-Eiche


Mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung), Stammumfang 20-25 cm, Hochstamm


Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus x spaethii	-	Späths Erle
Celtis australis	-	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Fraxinus angustifolia	-	Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	-	Mannaesche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	-	Grün-Esche
Gleditsia traicanthos ‚Skyline‘	-	Gleditschie
Magnolia kobus Kobus	-	Magnolie
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Parrotia persica	-	Eisenholzbaum
Quercus frainetto	-	Ungarische Eiche
Ulmus ‚Rebona‘	-	Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	-	Japanische Zelkove

Mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung), Stammumfang 20-25 cm, Hochstamm
nur im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix fragilis	-	Knack-Weide
Salix pentandra	-	Lorbeer-Weide
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis.	-	Elsbeere

- 10.4 Im Teilbereich A und B1 ist ein Anteil von mindestens 25% und im Teilbereich C von mindestens 10% als Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von mindestens 50% als Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 10.5 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche pro Baum von 24 qm vorzusehen, bei Pflanzung Bäumen 2. Wuchsordnung von 12 qm.
- 10.6 Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.
- 10.7 Zu pflanzende Bäume (gem. 10.1 und 10.2) sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Bäume sind diese spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend 10.3 zu ersetzen.
- 10.8 Für Hecken dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. [Hierzu wird Information der Unteren Naturschutzbehörde „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.](#)

10.9  Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftlicher Aufenthalt / Parkanlage“

10.10  Begrünte Wohnhöfe mit Nummer, hier z.B. 1
Flächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt und Spiel“

Für die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen gilt:

- In diesen Flächen sind nur Spielelemente, Sitzelemente, Zuwege, platzartige Aufweitungen, sowie im jeweiligen Teilbereich gemäß 1.2 bis zu 25 offene Fahrradstellplätze ([für Besucher](#)) zulässig. Ebenso zulässig sind Gartenbereiche, welche Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet sind, in einer Tiefe vor der Außenwand von bis zu 4,0 m. Diese Gartenbereiche sind dann gemäß 10.14 auszugestalten.
- Außerhalb dieser Flächen sind im TB A und TB B1 keine weiteren oberirdischen Fahrradstellplätze zulässig.
- Mindestens 50% dieser Flächen im jeweiligen Teilbereich gemäß 1.2 sind zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Blühpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gärtnerisch gestaltet sind.
- Es sind nur Einfriedungen bzw. Zäune für Spielbereiche mit einer Höhe von bis zu 1,0 m und einem Öffnungsanteil von mindestens 60% zulässig.
- In den jeweiligen Wohnhöfen sind Müllhäuser mit einer Gesamtfläche von
 - bis zu 50 qm im Wohnhof 1
 - bis zu 15 qm im Wohnhof 2
 - bis zu 15 qm im Wohnhof 3 und
 - bis zu 40 qm im Wohnhof 4
 zulässig.

10.11  Vorzone

Für mit diesem Planzeichen gekennzeichnete Flächen gilt:

- In diesen Flächen sind nur [nachzuweisende](#) KFZ-Besucherstellplätze, KFZ-Carsharing-Plätze, Zufahrten, Zuwege sowie Flächen zur Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag zulässig. Die genannten Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb dieser Flächen zulässig. Die Flächen, die nicht mit den genannten Anlagen belegt sind, sind zu begrünen.

10.12



Begrünte Flächen innerhalb der Wohnanlagen

Für die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen gilt:

- Die Flächen sind vollständig zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Blühpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet sind. Hecken dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten.
- In dieser Fläche sind keine oberirdischen baulichen Anlagen zulässig. Im TB C sind in diesen Flächen jedoch offene Fahrradstellplätze ~~mit Rasenpflaster~~ zulässig.

10.13

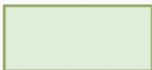


Gartenhöfe im TB C:

Für die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen gilt:

- Mindestens 50% der Flächen sind jeweils zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Blühpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet sind.
- Einfriedungen bzw. Zäune sind mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind im TB C keine Einfriedungen bzw. Zaunanlagen zulässig. Anlagen aus Kunststoff, Stabgitter oder Gabionen sind nicht zulässig.

10.14



Gartenbereiche im TB A und TB B1:

Für die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen gilt:

- Die Flächen sind zu 80% im jeweiligen Teilbereich zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Blühpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet sind.
- Einfriedungen bzw. Zäune sind zulässig, wenn deren Höhe 1m nicht überschreitet und der Öffnungsanteil mindestens 60% beträgt. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig, sofern sie aus heimischen Gehölzen bestehen. Einfriedungen aus Kunststoff, Stabgitter, Gabionen oder Mauern sind nicht zulässig.

10.15 Einfriedungen oder Zäune dürfen nur ohne Sockel ausgeführt werden und müssen einen ein Bodenabstand von mindestens 12 cm von der Geländeoberkante einhalten.

10.16 Außerhalb der Flächen nach 10.10, 10.13 und 10.14 sind keine Einfriedungen und Zäune zulässig.

10.17 Die Anlage von notwendigen Feuerwehrezufahrten und -flächen ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

10.18 Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zu versehen.

10.19 Tiefgaragen sind um mindestens 60 cm unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

11 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind:

- Abgrabungen sowie Aufschüttungen zum Angleich des Geländes an die angegebenen Höhenbezugspunkte gemäß 3.3.3, sowie zum höhengleichen Anschluss an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und der Nachbargrundstücke.
- Aufschüttungen und Modellierungen im Bereich von Pflanzungen von Bäumen
1. Wuchsordnung bis zu einer Höhe von 0,5 m auf einer Fläche von mind. 24 qm je Baumpflanzung.
- Geländeanhebungen im Bereich der privaten Gartenbereiche gem. 10.14 bis zu 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß 3.3.3
- Geländeänderungen zur Anlage von Retentionsmulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m.

12 Immissionsschutz

12.1 Tiefgaragenzufahrten

Die Rampen der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren oder mit schalldämmenden Materialien (erforderliches Schalldämmmaß $R'w \geq 25$ dB) einzuhausen. Die Innenwände der Rampeneinhausung und deren Deckenbereich sind auf einer Tiefe von mindestens 8 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient des Absorptionsmaterials $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz).

Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind kraftschlüssig verbunden (z.B. verschraubt) auszuführen.

Die Rampeneinhausung ist im Teilbereich B2 bis an die nördliche Grenze der Fläche gemäß 7.2 heranzuziehen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3,5 Maßangabe in Metern, z.B. 3,5 m

450 bestehende Flurnummer, hier z.B. 450

vorhandene Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer



Sichtdreiecke

Innerhalb der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Sichtflächen sind oberirdische bauliche Anlagen oder Pflanzungen unzulässig. Ausgenommen sind der Einfriedung sowie der Eingrünung dienende Anlagen oder Pflanzungen bis zu einer jeweiligen Höhe von 0,8m über Fahrbahnebene.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Denkmalschutz

~~1.1 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.~~

1.2 Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2 Hinweise zur Grünordnung

2.1 Auf die Beachtung der RAS-LP4 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

2.2 Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Bei Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

3 Hinweise zum Artenschutz

3.1 Hinsichtlich Baum- und Gehölzrodungen oder -rückschnitten z.B. zur Baufeldräumung wird auf § 39 BNatSchG hingewiesen, demnach sind diese nur in der Zeit vom 01.10 bis 29.02 zulässig.

3.2 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (Art. 42 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern (Art. 62 BNatSchG).

3.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Maßnahme 1 V: Bauzeitliche Beschränkungen

- Die Baufeldfreimachung inkl. der Baumfällungen und Gehölzrodungen wird außer-halb der Vogelbrutzeiten durchgeführt (nur von Oktober bis Februar). Dadurch wird die Zerstörung von Gelegen oder die Tötung/Verletzung flugunfähiger Jungvögel vermieden.
- An das Baufeld potenziell angrenzende Höhlenbäume sollen während der Bauarbeiten geschützt werden.

Maßnahme 2 V: Schutz angrenzender Baum- und Gebüschbestände

- Im Rahmen der Bauarbeiten werden an das Baufeld angrenzende Bäume und Gebüsche bei Bedarf entsprechend DIN 18920 geschützt (z. B. durch einen Bauzaun). Soweit an den Außengrenzen des Vorhabensbereichs Abgrabungen stattfinden, wird geprüft, ob außerhalb stehende Bäume gefährdet sind. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zum Schutz der Bäume durchgeführt (z. B. Anlage Wurzelvorhang).

3.4 Insekten und Fledermäuse

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Die Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen soll so erfolgen, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Die eingesetzten Lichtmengen sollen weit wie möglich minimiert werden, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektrern (Natriumdampflampen) sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.
- Beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude sollte beachtet werden, dass Jalousien an den kritischen Gebäudeseiten angebracht werden und lichtabschirmende Gehölze im Garten in ausreichender Entfernung vom Gebäude angepflanzt werden.
- Als mögliche Kompensationsmaßnahmen beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude kommen
- Extensivierungsmaßnahmen im Garten in ausreichender Entfernung von gläsernen Gebäuden mit insektenfreundlichen Pflanzen, z.B. bevorzugte Futter-, Nektar- oder Eiablagepflanzen in Frage.
- Leuchtmitteln sollten durch insektenfreundliche Beleuchtung ausgetauscht werden
- Die Schaffung oder Verbesserung von Insektenlebensräumen, z.B. durch Bachrenaturierung wird empfohlen“

3.5 Vermeidung von Vogelschlag

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

4 **Hinweise zum Bodenschutz**

Sollten bei geplanten Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz, unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

5 **Hinweise zum Immissionsschutz**

5.1 Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots 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 Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten. Luft-Wärmepumpen, die diesen Wert nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Werts der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁴ vom Februar 2011 verwiesen.

6 **Hinweise zur Wasserver- und entsorgung:**

- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 6.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 6.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 6.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartigen Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 6.5 Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
- 6.6 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 6.7 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

- 6.8 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage /Zisterne. Diese sind unterirdisch oder innerhalb der zulässigen Bereiche anzuordnen (siehe Festsetzung 8.3).
- 6.9 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 Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

7 **Abfallbeseitigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf den Grundstücken Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

Innerhalb der jeweiligen Teilbereiche ist eine ausreichend große Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag vorzusehen. Die Fläche muss im TB B1 unmittelbar an die Günther-Caracciola-Str. und im TB A und TB C an die Pötschener Str. angrenzen.

8 **Plangrundlagen**

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Gauting zur Verfügung gestellt. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

9 **Hinweis zur Einsicht von Vorschriften**

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können während der üblichen Öffnungszeiten kostenfrei bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden.

Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger

Erste Bürgermeisterin

.....

Manuela Skorka (Stadtplanung)

Planverfasserin

E **VERFAHRENSVERMERKE**

- werden im weiteren Verfahren ergänzt -