

Gemeinde Gauting



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 190 GAUTING „Am Patchway-Anger Nord“

für die Flurnummern 452, Teilstück 464/2, 464/4, 464/6, 464/7, 464/9, 464/10, 470/57 und 1316/5,
Gemarkung Gauting

- Entwurf -

Änderungen gegenüber der zuletzt ausgelegten Fassung sind im Text blau markiert

Änderungen in der Planzeichnung sind mit diesem Zeichen markiert:



28.10.2025



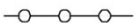
Satzungspräambel

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8,9,10,12 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB –, 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 i.d.F vom 21.03.2002.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Abgrenzungen

- 1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung der zulässigen Art der Nutzung in Teilbereiche *innerhalb der Baugrenze*, hier z.B. Teilbereich SO 1.
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Wandhöhen.


2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird gemäß §11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzt.


Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen, Gemeinbedarf z.B. Kinderbetreuungseinrichtung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ABZ), Büro, Verwaltung sowie Coworking.
- Lebensmittel-Vollsortimenter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche
- Tagescafé
- Flächen für eine Leihstation (z.B. für Fahrräder/ Fahrrad-Anhänger/ Werkzeuge)

- 2.2 Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- 2.3  Im Sondergebiet 1 ist im EG und 1.OG Wohnen nicht zulässig.

- 2.4  Im Sondergebiet 2 ist im EG Wohnen nicht zulässig.

- 2.5  Im Sondergebiet 3 ist im 1., 2., 3. und 4.OG nur Wohnen zulässig.

- 2.6 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 5.200 max. zulässige Grundfläche, hier 5.200 m²

- 3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 3.150 qm überschritten werden.

- 3.2 Höhe baulicher Anlagen:

- 3.2.1 **WH 9,4** maximale Wandhöhe, hier z.B. 9,4 Meter.

- 3.2.2 Die Wandhöhen werden gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (der Attika).

- 3.2.3 **586,7 NHN** Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN zur Bestimmung der Außenwandhöhe, hier 586,7.

3.2.4 Die zulässige Wandhöhe darf für nötige Absturzsicherungen um bis zu 1,1 m überschritten werden, **wenn die Absturzsicherung offen (Öffnungsanteil mindestens 80%) ausgeführt wird.**

3.2.5 Die zulässige Wandhöhe darf durch Dachaufbauten für Gebäudetechnik in einer Gesamtgröße von bis zu 200 qm bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese mindestens 2 m von der Außenfläche der Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind.

Die zulässige Wandhöhe darf durch Absturzsicherungen für Kinderbetreuungseinrichtungen, welche auf Dachflächen liegen, um bis zu 1,4 m überschritten werden.

Die zulässige Wandhöhe darf durch Solarpaneele im Sinne der Ziffer 9.1 um bis zu 1m überschritten werden.


3.2.6 Das neu hergestellte Gelände darf an den Fassaden maximal 0,3 m unterhalb des Höhenbezugspunkts gemäß 3.2.2 liegen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2  Bereich, in welchem Kellerräume auch außerhalb der Baugrenze liegen dürfen

4.3 Die Flächen gemäß 10.10 und 10.11 sind ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4  In dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist im Erdgeschoss ein Durchgang mit einer Breite von mind. 4,8 m durch das Gebäude herzustellen.


5 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche **wird gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 der BayBO** für diesen Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.


6 Verkehrsflächen

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Flurnr. 452. Im Bereich der Verschwenkung ist eine Lageabweichung der dargestellten Dienstbarkeit zulässig.

6.4  Mit Geh/Fahr- und Unterbauungsrecht zu belastende Fläche für Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten der Flurnr. 454/1.

6.5  Zufahrten sind nur in den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

7.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche gemäß 3.1 ist hierbei einzuhalten.

7.2 Tga Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage



7.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

7.4 Auf dem Baugrundstück sind insgesamt max. 30 oberirdische KFZ-Stellplätze zulässig.

7.5 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 findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

7.6 Es besteht eine Verpflichtung zur Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder,

- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- Wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen zu erwarten ist.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind in der Anzahl entsprechend 7.7. herzustellen und bereitzuhalten. Sie müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.

7.7 Anzahl nachzuweisender Stellplätze

7.7.1 Die Anzahl der notwendigen KFZ- Stellplätze ~~Art. 47 BayBO~~ und Abstellplätze für Fahrräder ist anhand nachfolgender Richtzahlen, entsprechend der jeweiligen Nutzung, zu ermitteln und durch kaufmännisches Auf- und Abrunden festzusetzen:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St)	hiervon für Besucher in %	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (FSt)	hiervon für Besucher in %
Wohngebäude				
für freifinanzierten Wohnungsbau	1,0 St/ WE	40	1 FSt /30 qm WF*	
für geförderten Wohnungsbau (nach der Richtlinie zur sozial-gerechten Wohnraumförderung auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting vom 18.11.2015)	0,8 St / WE	40	1 FSt /30 qm WF*	
Für Wohnungen, die nach dem BayWoFG gebunden sind	0,5 St / WE		1 FSt /30 qm WF*	
Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen				
Büro- und Verwaltungsräume	1 St je 40 m ² NF 1)	20	1 FSt je 40 m ² NF 1)	50

Verkaufsstätten				
Läden (Einzelhandel)	1 St je 40 m ² NF (V) 2)	75	1 FSt je 50 m ² NF (V) 2)	90
Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe				
Gaststätten	1 St je 10 m ² Gastraumfläche	75	1 FSt je 10 m ² Gastraumfläche	90
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
Tageseinrichtungen für Kinder	1 St je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze		5 FSt je Gruppe	
1) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2				
2) NF (V) = Verkaufsnutzfläche Verkaufsfäche für den Kundenverkehr				
*WF=Wohnfläche				

~~7.7.2 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.~~

7.7.3 Ist eine Nutzung nicht in der Richtzahlenliste aufgeführt, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze bzw. Abstellplätze für Fahrräder in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

Notfalls ist der Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, über die Zahl der notwendigen Stellplätze durch die Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV sowie durch die Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

7.8 Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

7.8.1 10% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind für Lastenfahrräder auszugestalten.

7.8.2 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 Lastenfahrräder müssen mindestens 3 m lang und 1 m breit sein. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von 1,80 m bzw. 2,00 m für Abstellplätze im Freiraum direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.

Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe mit einer maximalen Neigung von 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  Fläche für Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen bzw. Nebenanlagen, von welchen die Wirkung eines Gebäudes ausgeht, sind außerhalb der Baugrenze nur in den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig. Spielgerätehütten sind hiervon ausgenommen.

8.2 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, soweit technisch möglich, begrünt werden und eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) aufweisen. Hiervon sind maximal 340 qm für Terrassen sowie maximal 165 qm Flächen zur Erschließung ausgenommen. Auch für technische Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen und deren nötiger Zugangsflächen sind maximal 360 qm ausgenommen. Zudem müssen Überdachungen von Laubengängen und Vordächer nicht begrünt werden.

Es ist eine fachgerechte Bepflanzung auszuführen. Bei der Dachbegrünung von Nebenanlagen kann die Mindestgesamtschichtdicke auf 10 cm reduziert werden. Die Anordnung von technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur in Kombination mit einer Begrünung und einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von max. 10 cm (einschließlich Dränschicht) zulässig.

- 9.2 Aufgeständerte Solarpaneele (Anlagen für solare Energiegewinnung) sind nur zulässig, wenn sie allseitig um mindestens 1 m von der Außenfläche der Außenwand zurückgesetzt sind und die Höhe der Attika nicht mehr als 1 m überschreiten.
- 9.3 Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.02.2015 findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

10 Grünordnung und Freiraum

- 10.1  Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung. Der in der Planzeichnung dargestellte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden.
- 10.2  Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume ist auf der jeweiligen Grünfläche (zu begrünende Fläche und öffentliche Grünfläche) einzuhalten.
- 10.3 Neu 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








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

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus x spaethii	-	Spaths Erle
Celtis australis	-	Europäischer Zurgelbaum
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

MittelgroÙe 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 Auf dem Baugrundstück ist ein Anteil von mindestens 70% als Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von mind. 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 bei Pflanzung Bäumen 2. Wuchsordnung von 12 qm vorzusehen.
- 10.6 Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.
- 10.7 Die zu pflanzenden Bäume (nach 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 **Quartiers-
vorplatz** Quartiersvorplatz
Abweichend von 8.1 ist in dem mit diesem Planzeichen markierten Bereich eine überdachte Nebenanlage mit einer max. GroÙe von 16 qm zulässig.
Die Fläche muss mind. zu 12% begrünt werden. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Kletterpflanzen, Rasen, Wiese oder Stauden bepflanzt werden.

- 10.10  Vorplatz Café
Vorplatz Café
Dieser Freibereich dient der Cafénutzung (Tagescafé). Die Nutzungszeit ist beschränkt auf ~~6-22h~~ 6.00 bis 22.00 Uhr.
- 10.11  Vorplatz MZR
Vorplatz Mehrzweckraum
Dieser Freibereich dient dem Aufenthalt und der Begegnung. Die Nutzungszeit ist beschränkt auf 6-22h.
- 10.12  Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Gemeinschaftlicher Aufenthalt / Parkanlage*“
- 10.13  Zu begrünende Fläche:
Die Flächen sind mind. mit 60 % zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern oder Kletterpflanzen bepflanzt sind. In den Flächen sind Spielelemente, eine Spielgerätehütte, Aufenthaltsflächen und Wege zulässig.
- 10.14  Spielanlage
- 10.15  Vorzone
Die Flächen sind mind. zu 75 % zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern oder Kletterpflanzen bepflanzt sind. In dieser Fläche ist ein Buswartehaus zulässig.
- 10.16  Gartenbereiche
Die Flächen sind mind. zu 80 % zu begrünen. Eine Begrünung in diesem Sinne sind Flächen, die mit Rasen, Wiese, Stauden, Sträucher oder Kletterpflanzen, bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet sind.
- 10.17 Die Anlage von notwendigen Feuerwehzufahrten und -flächen ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 10.18 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. versickerungsoffenes Pflaster, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken zu versehen. Abweichend hiervon können Zufahrten zur Belieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters asphaltiert werden.
- 10.19 Tiefgaragen sind um mindestens 60 cm unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 10.20 Fassaden zur Ammerseestraße sowie zum Quartiersvorplatz müssen insgesamt zu mindestens 25% begrünt werden.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen oder Zäune dürfen nur ohne Sockel ausgeführt werden und müssen einen ein Bodenabstand von mindestens 12 cm von der Geländeoberkante einhalten.
- 11.2 Im Bereich der Gartenbereiche nach 10.16 sowie im SO 3 sind Einfriedungen bzw. Zäune nur zulässig, wenn sie mit einem Öffnungsanteil von mindestens 90% aufweisen, bis zu einer Höhe von 1 m zulässig soweit sie nicht höher als 1,0 m über der Geländeoberfläche sind und auf der gesamten Länge hinterpflanzt sind. Hecken sind hier bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig, sofern sie aus heimischen Gehölzen bestehen.


- 11.3 Einfriedungen und Zäune von Spielanlagen in der zu begrünenden Fläche nach 10.13 sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 11.4 Einfriedungen und Zäune für Kinderbetreuungseinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. ~~Liegen diese auf Dachflächen, darf die festgesetzte Wandhöhe dementsprechend überschritten werden.~~
- 11.5 Im Übrigen sind Einfriedungen, Zäune und Hecken nicht zulässig.

12 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

- 12.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind:
- Abgrabungen sowie Aufschüttungen zum Angleich des Geländes an die angegebenen Höhenbezugspunkte gemäß 3.2.2, 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
 - Aufschüttungen und Modellierungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zur Gestaltung von Außenspielflächen in den Grünflächen nach 10.13.
 - Geländeänderungen zur Anlage von Retentionsmulden bis zu einer Tiefe von 0,5m.

13 Immissionsschutz

13.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 13.2  PZ L_r Nacht > 45 dB (A)
Bereich in welchem an den Fassaden, nachts der Beurteilungspegel in Höhe von L_r= 45 dB (A) durch die Verkehrsgeräusche überschritten wird

An den Fassaden, die in dem mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich liegen, wird nachts aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von L_r= 45 dB (A) überschritten. Für Fenster der Schlafräume ist an den Fassaden (*genaue Kennzeichnung dieser bzgl. des vorliegenden Bauvorhabens s. Abb. 11 des Schallgutachtens M154854/02, vom 09.01.2025*) durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dafür kommen z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen, verglaste Glasvorbauten / Loggien, Hafan-City-Fenster sowie Prallscheiben in Frage. Von der o.g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht in diesem Bereich liegenden Fassade ausreichend belüftet werden kann.

13.3 Luftwärmepumpen

Es sind nur Wärmepumpen auf dem Gebäudedach zulässig, deren ins Freie abgestrahlte, mittleren Schallleistungspegel bei Vollbetrieb einen Wert von L_{WA}= 72 dB(A) pro Gerät bei insgesamt zehn vorgesehenen Geräten nicht überschreiten.

13.4 KFZ-Tiefgaragenzufahrten

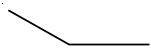
Die Rampen der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren oder mit schalldämmenden Materialien (erforderliches Schalldämmmaß $R'w \geq 25$ dB) einzuhausen. Die Innenwände der Rampeneinhausung und deren Deckenbereich sind auf einer Tiefe von mindestens 8m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient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


C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN


3,5 m Maßangabe in Metern, z.B. 3,5 m

464/6 bestehende Flurnummer, hier z.B. 464/6

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer

 abzubrechendes Gebäude

 geplante Straßenbegrünung Ammerseestraße

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 0,8 m über Fahrbahnebene. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Wendemöglichkeit für die Feuerwehr für den Fall, dass der BP 189 später umgesetzt wird.

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 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 zu Stellplätzen

Es gilt die GaStellV in der jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

3 Hinweise zur Grünordnung

3.1 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.

3.2 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.

4 Hinweise zum Artenschutz

4.1 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.

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

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung 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 außerhalb 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).

Maßnahme 3 V: Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Fledermausquartiere, ggf. Durchführung von Schutzmaßnahmen

- Die Gebäude sind vor dem Abriss noch einmal auf Fledermausbesatz zu kontrolliert. Ggf. müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden:
 - Bei einem Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeit (z. B. im Oktober) kann – wenn bei der Kontrolle Tiere (oder Anzeichen gelegentlich besetzter Quartiere) vorgefunden werden – eine „sanfte“ Vergrämung der Tiere (z. B. Verschluss der Öffnungen nach Ausflug, vorsichtige Abnahme von Fensterläden etc.) erfolgen (vgl. ZAHN & HAMMER 2011).
 - Bei einem Abriss in der Überwinterungszeit (je nach Wetter ca. ab November bis März) müssen die Gebäude vor dem Abriss noch einmal intensiv durch einen Fledermausexperten auf einzelne überwinternde Tiere untersucht werden. Bei entsprechenden Funden sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden und der Fledermauskoordinationsstelle Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen (z. B. vorsichtige Bergung der Tiere und Pflege bis zum Frühjahr).
 - Ein Abriss in der Wochenstubenzeit (ca. Mai – September) sollte möglichst vermieden werden, da evtl. anwesende Jungtiere dann gefährdet sind. Ist er unvermeidlich, so ist vor dem Abriss eine intensive Nachsuche durchzuführen und ggf. beim Fund von Wochenstuben in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden und der Fledermauskoordinationsstelle Schutzmaßnahmen (bis zur Verschiebung des Abrisses) durchzuführen.

4.4 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 Lichtspektren (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“

4.5 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.

5 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.

6 Hinweise zum Immissionsschutz

6.1 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.

6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schalleistungspegel 72 dB(A) nicht überschreiten (LWA= 72 dB(A) je Gerät. 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.

7 Ver -und Entsorgung

- 7.1 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 7.2 Hinweise zur Wasserver- und entsorgung:
- 7.2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone oder durch Rigolen zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 7.2.4 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.
- 7.2.5 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.
- 7.2.6 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 7.2.7 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 7.2.8 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage /Zisterne. Diese sind unterirdisch oder innerhalb der zulässigen Hauptgebäude / Nebengebäude anzuordnen. (siehe Festsetzung 8.2)
- 7.2.9 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.

7.2.10 "Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten."

8 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 soll auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

Es ist eine ausreichend große Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag vorzusehen. Die Fläche muss unmittelbar an die Ammerseestr. angrenzen.

9 Plangrundlagen

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

10 DIN-Vorschriften

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

....., den

.....
Dr. Brigitte Kössinger

Erste Bürgermeisterin

.....
Manuela Skorka (Stadtplanung)

Planverfasserin

E VERFAHRENSVERMERKE

- werden im weiteren Verfahren ergänzt -