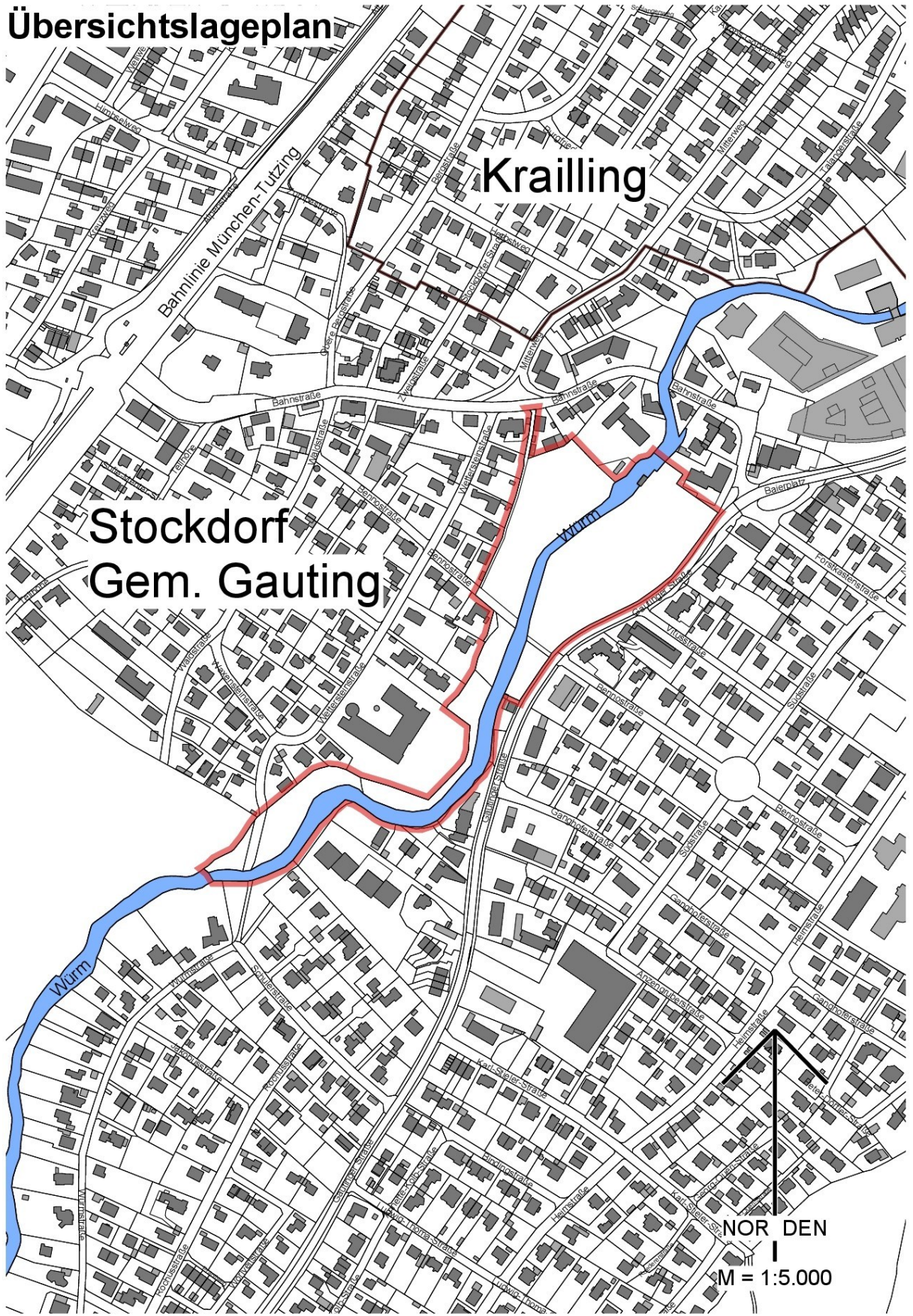


Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	<b>Nr. 62 / Stockdorf</b> <b>„Neues Leben an der Würm“</b> westlich der Gautinger Straße zwischen Baierplatz und Schulersteg, beidseits der Würm
Architektur	Studio M <sup>3</sup> Skalitzer Str. 68, 10997 Berlin
Landschaftsarchitektur	Grieger Harzer Dvorak Skalitzer Str. 68, 10997 Berlin
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Praxenthaler, Vachev <span style="float: right;">QS: Schwander</span>
Aktenzeichen	GAU 2-261
Plandatum	17.12.2024 (Entwurf)

## Satzung

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

# Übersichtslageplan





Stockdorf  
Gem. Gauting

Krailling

Lageplan M 1:5.000 Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich




- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Wandhöhe

### 2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 **MU 1** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Angabe des Teilbereichs, z.B. Teilbereich MU 1
- 2.2 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 4) beträgt insgesamt der Anteil der Geschossfläche
- für Wohnungen mind. 20 %
  - für Gewerbe mind. 50 %
- 2.4 Im MU 4 sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.
- 2.5 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.6 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.7 Im WA dürfen nur Gebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 2.8 Im WA sind max. 7 Wohnungen zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 2.600** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 2.600 m<sup>2</sup>
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche zulässig.
- 3.3 **GR<sub>ü</sub> 1.850** zulässige Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen
- 3.4 Im MU 1 – MU 3 kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 10.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 3.5  **552,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016 für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 552,0 m ü. NHN
- 3.6 **WH 8,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 8,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. zum höchsten Punkt des Daches bei Sheddächern.
- 3.7 Auf den mit DT gekennzeichneten Gebäudeteilen darf die max. zulässige Wandhöhe durch transparente Geländer oder Stabgeländer um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 3.8 Auf den übrigen Gebäudeteilen im MU 1 bis MU 3 darf die max. zulässige Wandhöhe für technische Anlagen auf 20% der Bruttodachfläche um max. 2,0 m überschritten werden. Es ist ein Abstand von 2,0 m zur Außenkante der Attika einzuhalten.
- 3.9 Im MU 4 darf die max. zulässige Wandhöhe nur für technische Anlagen (insbesondere Lüftungsanlage und Aufzugsüberfahrt) auf 10 % der Bruttodachfläche um max. 2,4 m überschritten werden. Es ist ein Abstand von 4,0 m zur Außenkante der Attika einzuhalten.
- 3.10 Im WA darf die max. zulässige Wandhöhe nur für eine Aufzugsüberfahrt auf 5 % der Bruttodachfläche um max. 2,0 m überschritten werden. Es ist ein Abstand von 2,0 m zur Außenkante der Attika einzuhalten.
- 4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
- 4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf bis zu 70 m betragen.
- 4.2  Baulinie
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einem Drittel der Gebäudelänge durch Vordächer, Balkone und Terrassen ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- 4.5 Im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 4) werden durch die nach Festsetzung A.4.2 und A.4.3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A.3.7 und A.3.8 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe zulässig sind als nach Art. 6 BayBO zulässig sind. Die sich aus vorstehenden Festsetzungen ergebenden Maße gelten als die zulässige Abstandsflächentiefe.




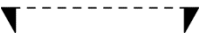



## 5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze richtet sich nach der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung).
- 5.2 Bei Vorlage eines qualifizierten nutzungsspezifischen Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplatz reduziert werden.
- 5.3 Es sind zusätzlich insgesamt 16 Stellplätze für CarSharing-Angebote an leicht erreichbaren Stellen vorzusehen.
- 5.4 Es sind zusätzlich insgesamt 30 Fahrradstellplätze als Sonderformen für Lastenräder, Fahrräder mit Anhänger oder Dreiräder an leicht erreichbaren Stellen vorzusehen.
- 5.5 Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen sind mindestens 50 % wettergeschützt in einem erdgeschossigen Fahrradraum unterzubringen.
- 5.6 Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind sie unzulässig.
- 5.7  Fläche für Tiefgarage  
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, allgemein zulässig. Dies gilt auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen.


## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen hiervon ist der mit **ShD** gekennzeichnete Bauraum: Hier sind nur Sheddächer zulässig.
- 6.2 **DT** Dachterrassen sind nur an den festgesetzten Dachflächen zulässig.
- 6.3 Solaranlagen  
Mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen sind mit Solarmodulen auszustatten. Auf Flachdächern sind nur aufgeständerte Solaranlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig (sog. Solar-Gründächer). Der Abstand zwischen den Modulreihen muss bei den Solar-Gründächern mindestens 0,8 m betragen; bei Ost-West-Ausrichtung kann der Abstand zwischen den zueinander geneigten Modulreihen auf mindestens 0,5 m verkürzt werden. Die Modulunterkanten müssen einen Abstand von mindestens 0,2 m von der Substratoberkante haben. Die Moduloberkanten dürfen die Attika um maximal 0,8 m überschreiten.  
Auf den Sheddächern sind Solaranlagen im Neigungswinkel der Dachhaut und einem Abstand zur Dachhaut von maximal 20 cm zulässig.




## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 **F+R** Fuß- und Radweg
- 7.4  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 7.5 **F** Fußweg
- 7.6  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage  
Die Einfahrt/ Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.
- 7.7  Ein- und Ausfahrt für Rettung und Anlieferung  
In den festgesetzten Bereichen sind nur Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken für Rettung und Anlieferung zulässig.
- 7.8  Einfahrt für Rettung und Anlieferung  
In den festgesetzten Bereichen sind Einfahrten zu den Baugrundstücken nur für Rettung und Anlieferung zulässig.
- 7.9  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen

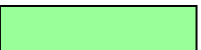

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Versorgungsanlage mit folgender Zweckbestimmung:  
Wasserkraftwerk

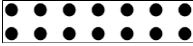



## 9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
-  öffentlicher Spielplatz
-  Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte, Bänke und Zuwegungen zu Gebäuden mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

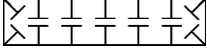
- 9.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
-  Spielfläche Kindertagesstätte

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Spielgeräte, Bänke und Zuwegungen zu Gebäuden mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

- 9.3  Fläche für den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher
- 9.4  zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
- 9.5  zu pflanzende Bäume und Sträucher 2. und 3. Wuchsordnung
- 9.6  zu pflanzender Straßenbaum
- 9.7 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m in jeder Richtung abweichen.
- 9.8 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,8 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.10 Dachbegrünung  
Alle nutzbaren Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Darunter sind mindestens 40 % als struktur- und artenreiche Dachbegrünung zu errichten (sog. Biodiversitäts-Gründach mit Habitatelementen wie Substratanhügelungen, Tothölzer, Sandlinsen und heimische Pflanzen). Die durchwurzelbare Vegetationsschicht der Dachbegrünungen muss eine Höhe von mindestens 12 cm aufweisen.
- 9.11 Fassadenbegrünung  
Mindestens 30 % der öffnungslosen Fläche von Süd-West und Süd-Ost ausgerichteten Fassaden ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist bodengebunden auszuführen und zu pflegen.
- 9.12 Mindestpflanzqualitäten:
- Straßenbäume: Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei mindestens 2,2 m
  - Sonstige Bäume: Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm
  - Sträucher und Klettergehölze: mindestens einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm hoch, mindestens 8 Triebe
- 9.13 Die unter A 9.3 und A 10.1 als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallene Bäume und Sträucher sind standortheimische Baum- und Straucharten gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung in den unter A 9.11 festgesetzten Mindestpflanzqualitäten spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

- 9.14 Die unter A 9.4 bis 9.6 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in den unter A 9.11 festgesetzten Mindestpflanzqualitäten spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

## 10 Natur- und Artenschutz

- 10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der nach A.10.1 gekennzeichneten Fläche sind die Maßnahmen nach A.10.2 und A.10.3 durchzuführen.

### 10.2 Gewässerausbaumaßnahmen

- Naturnahe Umgestaltung der Ufer durch Entfernung der Betonsteine wo immer möglich und zielführend sowie durch Herstellung von gebuchteten Uferbereichen mit Flachwasserzonen punktuell an vier bis fünf Stellen
- Bau einer naturnahen Fischaufstiegsanlage im Kraftwerksbereich auf der orografisch rechten Seite der Würm
- Reaktivierung des Altarms auf der orografisch linken Seite der Würm nördlich des Bennostegs durch Herstellung eines jeweils zwei bis drei Meter breiten Zu- und Ablaufs
- Anbindung der Teichfläche südlich des Bennostegs auf der orografisch rechten Seite der Würm

### 10.3 Sonstige Maßnahmen

- Freihaltung von Bebauung. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Fußwege und Zugangsmöglichkeiten zur Würm. Die festgesetzten Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Dauerhafte Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände.
- Entfernung von Knöterich und Riesenbärenklau auf der Westseite südlich des Bennostegs.
- Schutz des bestehenden Biberbaus durch eine Einzäunung.
- Herstellung einer artenreichen Extensivwiese im Dammbereich südlich des Bennostegs
- Punktuelle Anlage von Trockenstandorten mit Magerrasen und Steinhaufen sowie von artenreichen Hochstaudenfluren

### 10.4 Einfriedungen

Im Urbanen Gebiet (MU 1 – MU 3) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen unzulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf und dem Kinderspielplatz sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

## 11 Wasserwirtschaft

- 11.1  Würm (Gewässer 1. Ordnung)


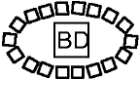




## 12 Immissionsschutz

- 12.1 Eine Errichtung der zweiten Baureihe an der Gautinger Straße ist nur gleichzeitig oder nach Errichtung der ersten Baureihe zulässig.
- 12.2 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind so anzuordnen bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten wird.
- 12.3 In den Bereichen des Plangebietes, in denen in der Nacht der Schwellenwert von 60 dB(A) überschritten wird, sind Schlafräume mit ausschließlich zu den von Überschreitung des Wertes von 60 dB(A) betroffenen Fassaden auszuschließen. Abweichend davon kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.
- 12.4 In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 45 dB(A) überschreitet, ist bei Schlafräumen im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet. Abweichend davon kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.
- 12.5 Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Sie sind an den Innenwänden und im Deckenbereich flächenanteilig mindestens zu 60 % absorbierend mit einem mittleren praktischen Schallabsorptionsgrad  $\alpha_P \geq 0,8$  bei 500 Hz auszukleiden. Erforderliche Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen sind lärmarm auszubilden.







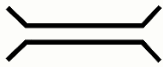


## 13 Bemaßung


- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |    | Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13  |
| 2 |    | Bodendenkmal Nr. D-1-88-117-13   |
| 3 |    | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)   |
| 4 |    | Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem)   |
| 5 |    | 60 m Bereich der Würm<br>Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zur Würm oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.   |
| 6 |   | <p>Gewässerentwicklungsmaßnahmen zur Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers im Rahmen der Gewässerunterhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbringen von Totholz oder Ansitzsteinen zur Erhöhung von Strömungsvielfalt und Struktureichtum im wasserwirtschaftlich maximal vertretbaren Rahmen</li> <li>• Einbringen von strömungsverändernden Maßnahmen wie Steine, Raubäume, Sporne und Buhnen in naturnaher Bauweise</li> <li>• Biotopverbessernde Maßnahmen für gefährdete Arten, z.B. Verbesserung des Lebensraumes für die Wasseramsel durch Schaffung von Ansitzmöglichkeiten (Steine, Baumstümpfe &gt; 50 cm o.ä.), Brutmöglichkeiten (Aufhängen von Kästen) und wechselnden Strömungsverhältnissen</li> <li>• Ergänzung von standortgerechten Gehölzen an den Ufern</li> </ul> |
| 7 |  | Biotop Nr. 7934-0007<br>Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten   |

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 7  freizuhaltende Sichtfelder für Kraftfahrzeuge  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 8  Brücke / Steg
- 9  Fläche der geplanten Fischeaufstiegsanlage (FAA)
- 10  Böschung
- 11 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
  - Stellplatzsatzung
  - Abstandsflächensatzung
  - Einfriedungssatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 12 Grünordnung
- 12.1  erhaltenswerte Einzelbäume / Baum- und Strauchgruppen
- 12.2 Für die extensive Dachbegrünung und die Biodiversitäts-Gründächer wird eine artenreiche Ansaat von je 50% Wildblumen und Wildgräsern (2 g/m<sup>2</sup>) in Kombination mit 25 g/m<sup>2</sup> Ausbringung von Sedumsprossen empfohlen.

- 12.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- 13 Artenschutz
- 13.1 Zum Schutz von europarechtlich geschützten Vogelarten, sowie deren Nestern, Eiern und Nestlingen ist die Rodung jeglicher Gehölze (Bäume und Gebüsch-/Heckenstrukturen) nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
- Vor der Fällung von größeren Bäumen (> 3 m) müssen diese visuell durch eine Umweltbaubegleitung auf bestehende Baumhöhlen und Rindenspalten und die Nutzung dieser Lebensstätten durch geschützte Tierarten untersucht werden. Im Worst-Case, d.h. beim Vorkommen insbesondere von Fledermäusen, Vögeln und Säugern (Bilche, Marder, Eichhörnchen) ist die Untere Naturschutzbehörde zu konsultieren, um eine weitere Vorgehensweise und notwendige Ersatzmaßnahmen festzulegen.
- Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden.
- 13.2 Um die Kollisiongefahr von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, sollen Fenster und Glasflächen über 1,5 m<sup>2</sup> auf geeignete Weise strukturiert werden.
- 13.3 Der bestehende Strahler am Kraftwerk muss zum Schutz der Fledermäuse so umgerüstet werden, dass die im nächsten Punkt geschilderten Vorgaben zur Beleuchtung erfüllt werden.
- 13.4 Folgende Vorgaben zur Beleuchtung sind einzuhalten:
- Als zukünftige Wegebeleuchtung (auch während der Bauphase) sind nur UV-arme Leuchtmittel, sog. LED-Leuchten (2.700 K bis 3.000 K) oder Natriumdampflampen zulässig, die einen Hauptstrahlwinkel von weniger als 70° haben.
  - Auf dauerhafte Gebäudeaußenbeleuchtung ist soweit möglich zu verzichten (stattdessen Verwendung von Bewegungsmeldern mit LED-Leuchten). Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/ Baufläche beleuchtet werden. Die als Leitstrukturen für Fledermäuse dienenden Gehölze entlang der Würm dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
  - Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen.

- 13.5 **Animal aided Design**  
An allen Gebäuden soll bereits in der Planungsphase die Schaffung geeigneter Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten - Winter- und Sommerquartiere) berücksichtigt werden. Die Quartiere müssen bei Nutzungsaufnahme der Gebäude hergestellt sein.
- 14 **Immissionsschutz**
- 14.1 Die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH vom 14.02.2025 stellt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den einwirkenden Verkehrslärm fest.
- 14.2 Gebäudetechnische Anlagen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, sodass die Anforderungen nach TA Lärm eingehalten werden. Insbesondere sind Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- 15 **Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
  - Gemeinde Gauting, Bahnhofstraße 7, 82131 Gauting

Kartengrundlage            Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger            München, den .....

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

Gemeinde            Gauting, den .....

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den .....

(Siegel)

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

7. Ausgefertigt

Gauting, den .....

(Siegel)

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

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

Gauting, den .....

(Siegel)

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