

Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Zur Sägmühle beidseits der Würm

A - Bebauung Festsetzung durch Text

A.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Planzeichnungen / Legende

A.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planzeichnung/ Legende

2.1 **WH 13,40** max. zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 13,40m

2.2 Die Wandhöhe wird gemessen bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Wand.

A.3 Bauliche Gestaltung

3.1 Dachgauben sind in Dächern mit einer Neigung bis einschliesslich 15° unzulässig

3.2 Balkone und Erker ausserhalb der Bauräume sind als untergeordnete Bauteile möglich

3.3 Flachdächer die nicht als Dachterrassen genutzt werden sind zu begrünen oder für die Solarenergiegewinnung zu verwenden

3.4 Transparente Brüstungen bei Flachdächern sind unzulässig. Brüstungen und Absturzsicherungen bei Flachdächern/ Dachterrassen sind massiv als Weiterführung der Aussenwand auszuführen.

3.5 Wandhöhen und Dachneigungen entsprechend Festsetzungen in der Planzeichnung Erläuterungsskizze:

3.6 Nur Satteldächer und Flachdächer sind entsprechend der Vorgaben aus der Planzeichnung zulässig.

3.7 Zulässige Dachneigung bei Satteldächern 10-15°

3.8 Im EG sind innerhalb der zu begrünenden Privatgärten befestigte Terrassen ab Bauraumkante mit einer Tiefe von 2,50m zulässig.

A.4 Abstandsflächen

4.1 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.12.2024 mit dem im Anhang dargestellten Umgriff/ Geltungsbereich.

A.5 Nebenanlagen / Stellplätze

- 5.1 PKW-Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen – Fahrradstellplätze sind im notwendigen Umfang in den Vorgartenzone zulässig
- 5.2 Im ausgewiesenen Bereich des Betriebsgeländes Kraftwerk sind bis zu 6 PKW-Stellplätze oberirdisch zulässig
- 5.3 Zu- und Ausfahrten: (Feuerwehr)-zufahrten entlang der Würm sind nicht zulässig.
- 5.4 Garagen und Parkliffe sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Wandhöhe darf max. 3,5 m gemessen vom festgesetzten Gelände betragen. Es sind nur Flachdächer mit extensiven Dachbegrünungen zulässig. Überdachungen für Fahrradstellplätze sind nicht zulässig
- 5.5 Stellplätze sind mit **versickerungsfähigem Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen** herzustellen.
- 5.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Privatgärten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, insbesondere Gartenhäusern, Geräteschuppen und vergleichbaren baulichen Anlagen, unzulässig.
- 5.7 Aufstellflächen für Müllbehälter, Schalt-, Verteiler- u. Grundstücks-Anschlussschränke, Trafoanlagen und dgl. sind im Bauraum abgeschlossen unterzubringen und so zu integrieren, dass sie von der Verkehrsfläche aus zugänglich, an der Außenwand liegen oder im Untergeschoss (Tiefgarage) integriert werden.

A.6 Einfriedungen

- 6.1 In der Vorgartenzone sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,40m gemessen ab der Oberkante des angrenzenden Gehwegs.
- 6.2 Einfriedungen der rückwärtigen privaten Grundstücke sind als Metallzaun / Holzzaun sowie lebende Zäune zulässig, sofern diese eine maximale Gesamthöhe von 1,30m nicht überschreiten. Zur Ermöglichung des Durchschlupfs für Kleintiere ist ein durchgehender Bodenabstand der Einfriedung von mindestens 0,10 m einzuhalten.

A.7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind bis zur Höhe von maximal 5,0m (Oberkante) am Ort der Leistung zulässig – nur in ortsfesten Einzelbuchstaben an der Fassade - maximal 0,5m Schrifthöhe

B - Fachliche Festsetzungen durch Text

B.1 Grünordnung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 20, 25 BauGB

- 1.1 Die Vorgartenzonen müssen größtenteils (mind. 50%) begrünt und mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste bepflanzt werden.
- 1.2 Die öffentlichen nicht bebauten Flächen sind überwiegend (mindestens 80%) mit einer standortgerechten Wiese zu begrünen, die durch Mahd und Pflege dauerhaft zu erhalten ist. Die zu pflanzenden Bäume sind entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Eine Strauchvegetation als Unterwuchs ist in den Bereichen zwischen Fußweg und Wasser entlang der Würm nicht zulässig.
- 1.3 Die als Privatgarten anzulegende Flächen sind überwiegend (mind. 80%) zu begrünen. Hecken bis 1,50m Höhe und Sträucher sind zulässig. Die Artenauswahl erfolgt entsprechend Pflanzliste.
- 1.4 Zum Erhalt festgesetzte Gehölze können nur ausnahmsweise entfernt werden, wenn dies aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig ist. Sie sind zu ersetzen.
Als Mindestpflanzqualität für zu ersetzende sowie festgesetzte, zu pflanzende Bäume ist ein Stammumfang von 20-25 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt. Die Bäume auf dem Vorplatz an der Starnbergerstraße sind mit einem Stammumfang von mindestens 35-40cm in eine je Baum 36m³ große Baumgrube entspr. FLL zu pflanzen.
- 1.5 Je angefangene 200 qm öffentliche Grundstücksfläche außerhalb der Bauräume Hochbau jedoch inkl. zusätzlicher Bauraum Tiefgarage ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Je angefangene 100 qm private Grundstücksfläche außerhalb der Bauräume Hochbau jedoch inkl. zusätzlicher Bauraum Tiefgarage ist mindestens ein heimischer Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen. Anderweitig festgesetzte Bäume können dafür angerechnet werden. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

Pflanzliste

Straßenbaum:

Platanus acerifolia	Platane
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn

Platzbaum:

Platanus acerifolia	Platane
---------------------	---------

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung im öffentlichen Grün:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Platanus acerifolia	Platane
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher und Hecken:

Im gesamte Planungsgebiet sind für Sträucher heimische Arten zu wählen. Neupflanzungen von Kirschlorbeer und Koniferen wie z.B. Thuja, Fichte, Tanne und Blaufichte/Blautanne als Einzelgehölz oder Hecke sind nicht zulässig.

- 1.6 Festgesetzte öffentliche Flächen für Zufahrten von Feuerwehr und Notdiensten sind zu begrünen, mit mindestens 30% Rasenanteil (wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenliner).
- 1.7 Die Ufer im gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen nicht überbaut, aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- 1.8 Die öffentliche Grünfläche soll der Bevölkerung als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen und ist mit Sitzmöglichkeiten auszustatten. Der im Lageplan verortete Spielplatz ist mit einer Größe von 450m² kindgerecht anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und mit mindestens vier Sitzbänken und acht verschiedenen Spielgeräten (z.B. Kletterelement, Schaukel, Hüfelement, o.a.) auszustatten.
- 1.9 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.

B.2 Bodenschutz

- 2.1 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieur-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen sowie dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

B.3 Denkmalschutz

.....

B.4 Satzungen

- 4.1 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Einfriedungssatzung

B.5 Wasserwirtschaft

- 5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 5.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 5.3 Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbandes (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 5.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich Sickerschächte bis zu einer Tiefe

von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

B.6 Baulicher Schallschutz

...

C - Hinweise

C.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.