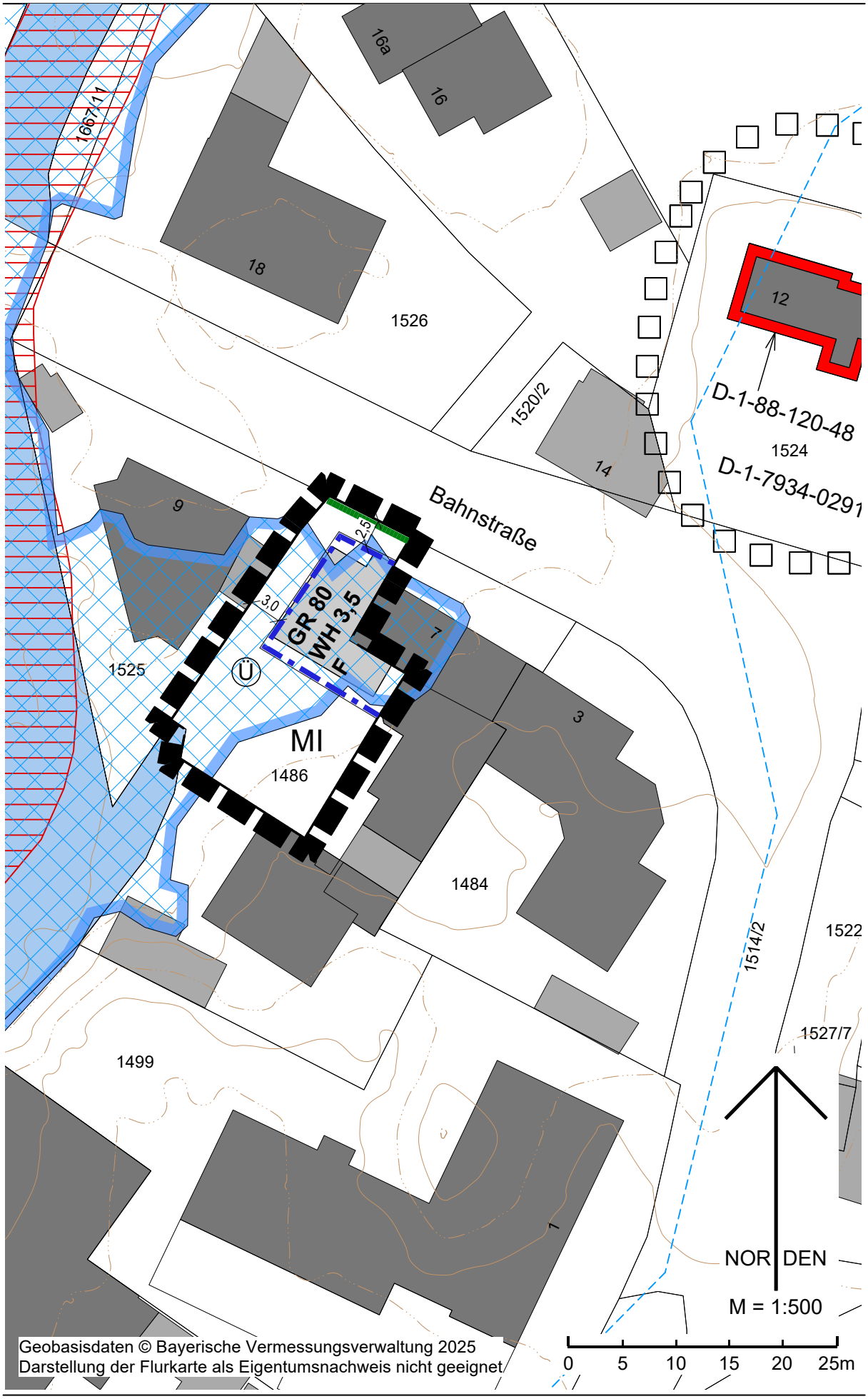
Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 20-6 / Stockdorf für den Baierplatz, Flur Nr. 1486 Tf. Gemarkung Gauting
Entwurf	Isartaler Holzhaus GmbH & Co KG Architektur Münchner Str. 56 83607 Holzkirchen
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen 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	Schwander
Aktenzeichen	GAU 2-263
Plandatum	13.10.2026 (Satzungsbeschluss)

Satzung

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



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 20 Stockdorf für den Baierplatz in Kraft getreten am 16.12.1971 und den Bebauungsplan Nr. 20-5 / Stockdorf für den Baierplatz Flur Nr. 1486 i.d.F. vom 23.05.2017 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2.2 Wohngebäude, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 80** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 80 m².

3.2 Für Außentreppen, Dachüberstände, Vordächer, Lichtschächte ~~Balkone~~ und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 45 m² festgesetzt.

3.3 Die nach A.3.1 und A.3.2 festgesetzten Grundflächen können durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 305 m² überschritten werden.

3.4 Die Höhe Oberkante Erdgeschossrohfußboden wird mit 550,0 m ü.NN festgesetzt.

3.5 **WH 3,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 3,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Wand.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.

5.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **F** Es sind nur Flachdächer zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Immissionsschutz

8.1 Das gesamte bewerte Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile muss mindestens die Anforderung R'w,ges = 30 dB erfüllen.

9 Grünordnung

9.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

10 Natur- und Artenschutz

10.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

11 Bemaßung

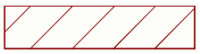
11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Baudenkmal Nr. D-1-88-120-48

2 Bodendenkmal Nr. D-1-7934-0291

3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Datum der Festsetzung 06.07.2016

4 

Biotop Nr. 7934-0007
Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten

5

60 m Bereich der Würm
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.

C Hinweise

1

bestehende Grundstücksgrenze

2 1486

Flurstücksnummer, z.B. 1486

3 

bestehende Bebauung

4 

Vorgeschlagene Bebauung

5 

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

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

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Einfriedungssatzung

7 Grünordnung

7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Artenschutz

8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9 Immissionsschutz
Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20-6 / Stockdorf für den Baierplatz, Flur Nr. 1486 Gemarkung Gauting wurde das Ingenieurbüro Greiner mit der Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 225009 / 2 vom 27.01.2025) beauftragt.

10 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.

11 Wasserwirtschaft

11.1 Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

11.2 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 Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11.3 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13 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 01/2025. 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.
Gemeinde	Gauting, den .....
	.....
	Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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.

3. Zu dem Entwurf 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 der Bebauungsplanänderung 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 oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …… wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten 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 …… die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den .....

.....

(Siegel) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt Gauting, den .....

.....

(Siegel) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

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) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister