Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 152-1 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6

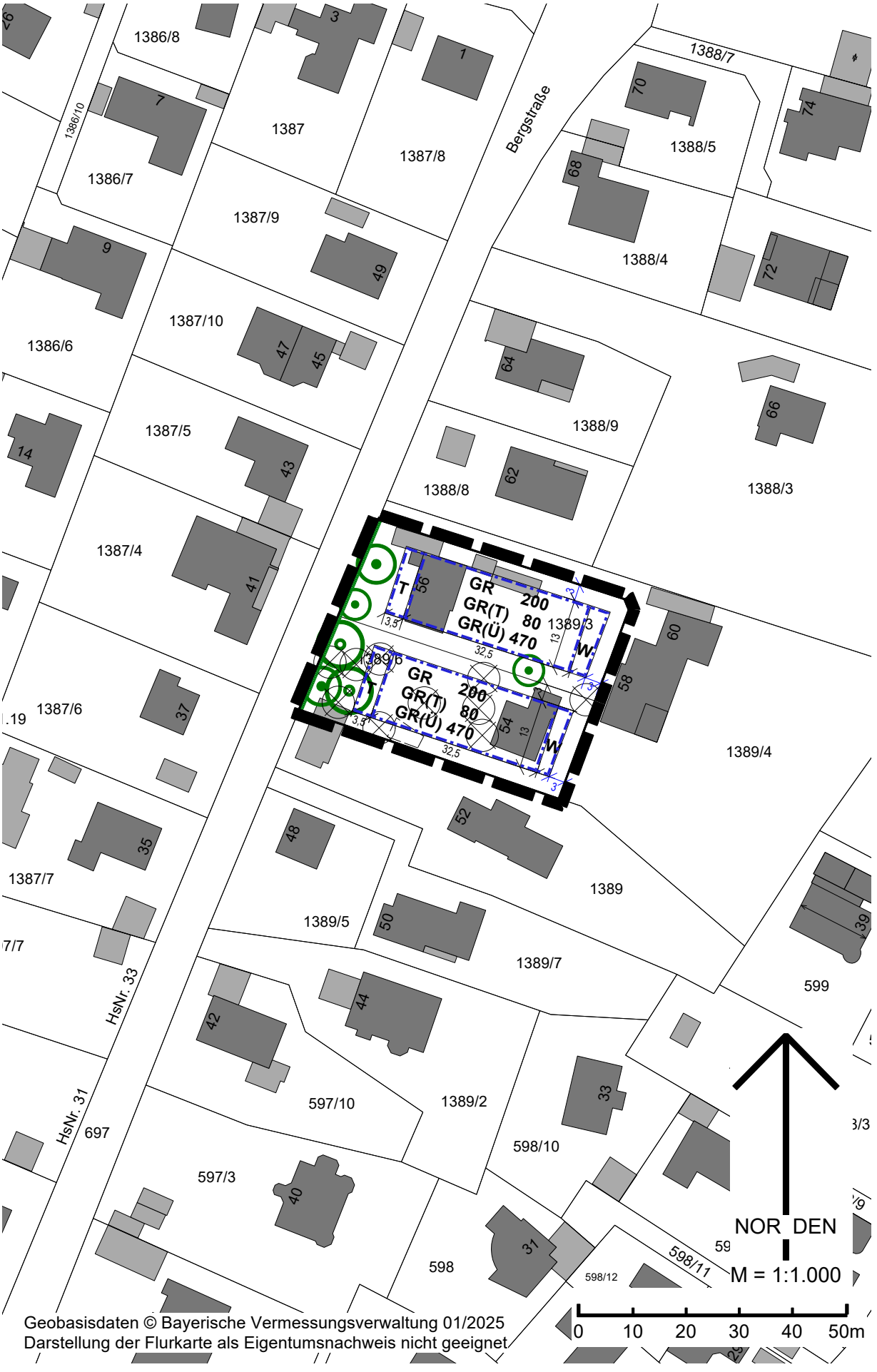
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander QS: GK
Aktenzeichen	GAU 2-270
Plandatum	13.10.2026 (geänderter Entwurf)

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 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 152 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße i.d.F. vom 04.11.2014 vollständig und ändert die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wie folgt:

A 1 Planzeichen Festsetzungen

0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie […]

3. Art und Maß der Nutzung

GR 200 Grundfläche in qm als Höchstmaß, 200 qm

GR(T) 80 zusätzliche Grundfläche für Terrassen, Balkone, Außentreppen und erdgeschossige Wintergärten, 80 qm

GR(Ü) 470 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 470 qm.

4. Bauweise / Baugestaltung

4.1 Baugrenze

T Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Balkone, Außentreppen zulässig.

W Innerhalb der mit W gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Balkone, Außentreppen und erdgeschossige Wintergärten zulässig. […]

5. Grün- und Freiflächen […]

5.3 Bestandsbäume zu erhalten

5.4 Bäume zu pflanzen
Hochstamm 4xv mit Drahtballen, Stammumfang 20–25 cm
Arten: Acer platanoides, Quercus petraea, Robinia pseudoacacia, jeweils als Wildform

A 2 Planzeichen Hinweise

1.1 bestehende Grundstücksgrenze […]

1.3 Gebäude Bestand

1.4 1486 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 1486

1.5  Bestandsbäume, sonstige […]

1.7 

Höhenlinien

A Textliche Festsetzungen

[…]

2 Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße […]

~~2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 100%, jedoch nur bis zu einer GRZ gesamt von 0,5 überschritten werden.~~ (wird gestrichen)
[…]

3 Grünordnung […]

6.2 Bei den per Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen darf der genaue Standort um bis zu 2 m verschoben werden. Es sind nur ~~einheimische,~~ standortgerechte, klimaangepasste Baumarten zulässig. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
Bei allen neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	mind. 36 m³
Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	24 - 36 m³
Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe):	20 - 24 m³

[…]

B Hinweise

[…]

10. Artenschutz

10.1 Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

10.2 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 sollen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas soll verzichtet werden.

10.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sollen geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel eingesetzt werden:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzich-ten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 152 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße i.d.F. vom 04.11.2014 gelten unverändert fort.

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.
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. 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

5. Ausgefertigt Gauting, den .....

   .....

   (Siegel) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

6. 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