

GR 120

GR 200

GR 200

WA

GR 320

GR 200

GR 460

WA

GR 200

GR 120

GR 100

GR 140

GR 330

WA

GR 200

GR 140

GR 400

GR 100

GR 500

GR 200

Heimstraße

BP Nr. 51

Gemeinde **Gauting**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Nr. 48 / Stockdorf für den Bereich Gautinger Straße, Forstkasten- und Heimstraße**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München**
Az.: 610-41/2-122 Bearb.: Ma/Sz

Plandatum **21.10.2003**

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund § 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB- Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff den Bebauungsplan Nr. 2 Stockdorf i. F. vom 16.08.1952

- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen unterzubringen. Pro Einzelhaus/Doppelhaus ist max. 1 Doppelgarage zulässig. Offene Stellplätze dürfen mit allseits offenen leichten Holz- oder Stahlkonstruktionen überdeckt werden. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m, Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m zu begrenzen.
- 7.2 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 7.3 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Es sind nur geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 30° zugelassen. Für eine freistehende Einzelgarage ist ausnahmsweise Flachdach zulässig, wenn dies mit fachmännisch ausgeführter Begrünung versehen wird.
- 7.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 8 Grünordnung
- 8.1  zu erhaltender Baumbestand
Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu schützen. Das Verpflanzen oder Entfernen erhaltenswerter Bäume ist mit Einverständnis der Gemeinde möglich, wenn die Erhaltung zu unzumutbaren Einschränkungen (Belichtung) oder zur Unbebaubarkeit des Grundstücks führen würde. Ersatzpflanzungen sind dann in Absprache mit dem Umweltamt der Gemeinde vorzunehmen.
- 8.2  Bäume zu entfernen
 Bäume zu pflanzen
- 8.3 Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; bestehende oder festgesetzte zu pflanzende Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 8.4 Für die zu pflanzenden Bäume sind nur standortgerechte Baumarten sowie Obstbäume zulässig. Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.
- 9 Versorgungsanlagen
- 9.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.
- 9.2 Leitungen der Versorgungsunternehmen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- Auf die Entwässerungssatzung des Würmtalzweckverbandes (WZV) wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.
- 5 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu Versorgungsleitungen sind einzuhalten.
- 6 Ausnahmen von den Festsetzungen A 5 und A 3.3 sind bei besonderen gestalterischen Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit Altbauten, sowie unter baukologischen Gesichtspunkten im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt auf dem Weg der Befreiung möglich.
- 7 Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und selbiger Behörde unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.

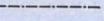
Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000 SW 3.6.10 und 3.6.15
Ergänzungen aufgrund von Lageplänen der Gemeinde

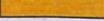
Maßentnahme: Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; etwaige Differenzen sind bei Vermessung auszugleichen.

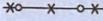
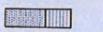
Baumbestand: Der Baumbestand wurde vom Umweltamt der Gemeinde Gauting erhoben.

Planfertiger: München, den 24.11.2003
i. A. Ma
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Gauting, den - 4. Dez. 2003
Brigitte Servatius
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude sind bei Einzelhäusern auf zwei, bei Doppelhäusern auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 120** Höchstzulässige Grundfläche in qm; z.B. max. 120 qm zulässig.
- 3.2  Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenfestsetzung
- 3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten. Bei Wandhöhen bis 4 m sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 35°-45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4 m bis 6,5 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10°-20° zulässig. Bei Walmdächern sind auf 2 Seiten Neigungen bis 25° zulässig. Die Wandhöhen werden von der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen.
Abweichungen (von den Wandhöhen) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf Grund von Geländesprüngen innerhalb der Grundstücke auf max. eine Gebäuseite beschränkt sind und nicht mehr als 1 m betragen. Ansonsten ist das Gelände entsprechend anzupassen.
- 4 Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise
- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße darf bei Einzelhausbebauung 600 qm, bei Doppelhausbebauung 500 qm pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Fl. Nrn. 1605/10 und 1605/13 für die die Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte auf 460 qm festgesetzt wird sowie die Fl. Nr. 1517/13 und 1517/24 für die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus auf 585 qm festgesetzt wird. Die Teilung der Grundstücke bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Unbeschadet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 Halbsatz 2 BayBO).
- 4.4 Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen über natürlichem Gelände, darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 5.2 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.
- 5.3 Pro Hausseite je Haus/Doppelhaushälfte ist ein Dachflächenfenster mit max. 1,2 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann auch unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf 2 kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.
Nur bei Dachneigungen von 35° und mehr sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel, sowie Standgiebel, bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringend, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Bei quer zur Hauptfirstrichtung angeordneten Anbauten, die über 2,5 m vor die Hauptfassade vorspringen, darf die Summe der An- und Aufbauten 45% der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern darf beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Dachlänge entstehen. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Auskragende Ober- und Dachgeschosse sind unzulässig.
- 5.5 Ausnahmen von der zulässigen Dachneigung, insbesondere bei Erweiterung bestehender Gebäude sind im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zulässig.
- 5.6 Die Firstrichtungen von Sattel-, Pult- und Walmdächern sind parallel zur Längsseite der Gebäude zu legen.
- 5.7 Die Giebelbreite von Hauptgebäuden darf 12 m nicht überschreiten.
- 5.8 Für die Außenwände der Gebäude sind nur heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.
- 5.9 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzapflanzen. Die freie Aufstellung von Fertigbetonboxen ist unzulässig.
- 5.10 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,3 m zulässig.
- 6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.3  Zufahrtsbereich

- B Hinweise
- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
 Aufzuhabende Grundstücksgrenze
1677 Flurstücknummer, z. B. 1677
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 3 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird.
Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf den Grundstücken Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.
- 4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schichtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschichten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreIV) vom 01.01.2000 (BGBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Gauting am 23.06.1998 gefasst und am 15.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2000 ~~hat in der Zeit~~ am 31.01.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2001 hat in der Zeit vom 19.02.2001 bis 22.03.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuß Gauting am 21.06.2001 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2001 hat in der Zeit vom 08.10.2001 bis 09.11.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2002 hat in der Zeit vom 02.05.2002 bis 17.05.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2003 hat in der Zeit vom 01.09.2003 bis 15.09.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2003 wurde vom Bauausschuß Gauting am 21.10.2003 gefasst (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Gauting, den - 4. Dez. 2003
Brigitte Servatius
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am - 4. Dez. 2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den - 4. Dez. 2003
Brigitte Servatius
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)