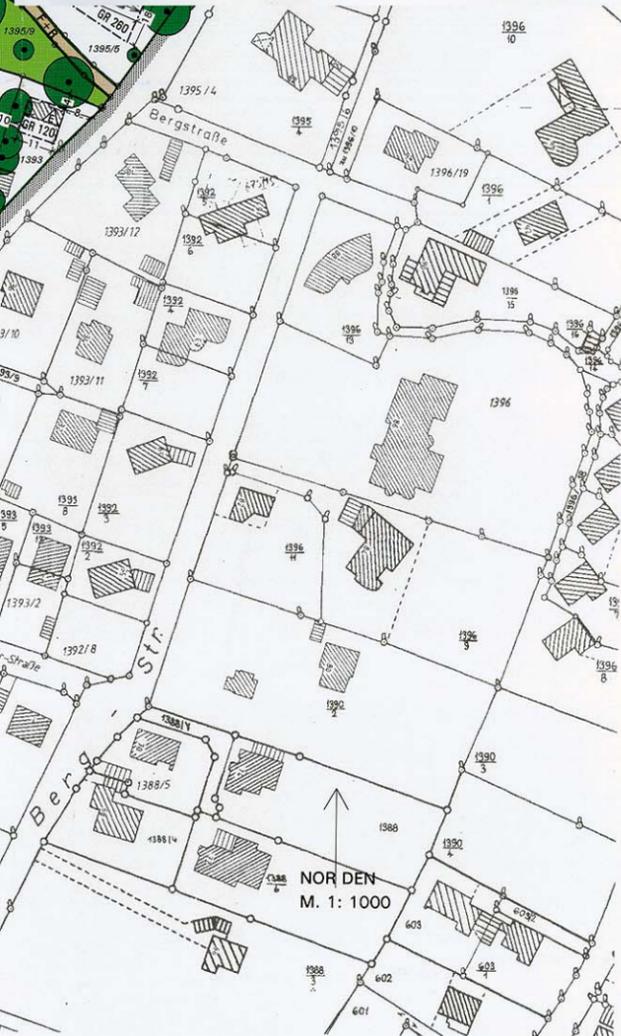




Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund § 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB- Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 131/GAUTING ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11b/GAUTING für die Hubertusstraße i. d. F. vom 01.04.1960.



A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
2.1 **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 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 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. Die Wandhöhen werden von der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen. Laternengeschosse sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,2m über die Dachfläche hinausragen und nicht mehr als 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken.
3.3 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 4 **Grundstücksgröße, Baugrenze, Bauweise**
4.1 Die Mindestgrundstücksgröße darf bei Einzelhausbebauung 600 qm, bei Doppelhausbebauung 500 qm pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen ist Fl.Nr. 1399/12, 1394 und 1394/14
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 zulässig.
4.5 nur Einzelhaus zulässig
4.6 Einzel- oder Doppelhaus 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.
Größere zusammenhängende, weitgehend bündig in der Dachfläche liegende Glasflächen, wie z. B. Firstverglasungen, Atelierfenster und Lichtbänder sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Gesamtgestaltung von Dach und Gebäude integriert sind.
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 Hauptfirstrichtung
5.7 Für die Außenwände der Gebäude sind nur heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.
5.8 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Die freie Aufstellung von Fertigbetonboxen ist unzulässig.
5.9 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlaten in einer Höhe bis 1,3 m zulässig.
- 6 **Öffentliche Verkehrsflächen**
6.1 Straßenbegrenzungslinie
6.2 Fuß- und Radweg
- 7 **Garagen und Stellplätze**
7.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen unterzubringen. Sie sind in der erforderlichen Zahl auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Einzelhaus/Doppelhaus ist max. 1 Doppelgarage zulässig. Offene Stellplätze dürfen mit einseitig offenen leichten Holz- oder Stahlkonstruktionen überdeckt werden. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m, Carports von 3,0 m zur Straßenbe-

- grenzungslinie einhalten. Die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie darf generell 6 m nicht überschreiten. 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 sind, 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. Es 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 öffentliche Grünfläche
8.2 private Grünfläche
Nebengebäude, Stellplätze und Carports sind ausnahmsweise zulässig.
8.3 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.
8.4 Bäume zu entfernen
8.5 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.
Für die zu pflanzenden Bäume sind nur standortgerechte, einheimische 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.
- 10 **Immissionsschutz**
10.1 **Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall:**
„Aufgrund der erschütterungstechnischen Untersuchung der Firma, Müller-BBM (siehe Bericht vom 12.07.2001, Bericht-Nr. 50.212/3 S. 5) sind für die Grundstücke Fl.Nrn. 1395/9, 1395/4, 1399/10 sowie alle anderen Bauvorhaben in einem Abstand von 30 - 40 m zum Bahngleis zur Minderung des Sekundärluftschalls folgende, am günstigsten eingestuftes Fußbodenaufbauten erforderlich:
- Verzicht auf schwimmende Estriche (Einsetzung von Verbundbetonen bzw. Estrichen auf Trennlage) oder
- hoch abgestimmte Estrichsysteme mit Abstimmfrequenz ≥ 80 Hz.
Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1394/8, 1395/9, 1395/5, 1399/6 sowie andere Bauvorhaben mit einem Abstand von weniger als 30 m zum Gleis ist gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Umweltschutz eine elastische Gebäudelagerung mit einer Abstimmfrequenz ≤ 10 Hz erforderlich. Maßnahmen am Fußbodenaufbau reichen hier als alleinige Maßnahmen nicht aus (siehe o.g. erschütterungstechnische Untersuchung vom 12.07.2001/Bericht-Nr. 50.212/3 S. 5).“
10.2 **Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen:**
10.2.1 Fläche für Lärmschutzmaßnahmen
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist parallel zur Bahnstrecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Abschirmwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände zu errichten. Die Wand muss bahnhöflich hochabsorbierend und ohne schalltechnisch relevante Fugen ausgeführt werden. Die Anforderungen ZTV Lsw 88 der Deutschen Bahn AG sind dabei zu berücksichtigen.
Eine Kombination der Wand mit Nebengebäuden sowie Geländeaufschüttungen bis zu 1 m Höhe ist zulässig. Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften sind hierfür ebenfalls zulässig. Die Wand ist zur Bahn hin ausnahmslos mit Holzverkleidung zu versehen. Eine ergänzende Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen, Sträuchern ist vorzunehmen.
10.2.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Fassaden, die einen Beurteilungspegel Lr von tags/nachts ≥ 59/49 dB aufweisen, sind aufgrund der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Müller - BBM (siehe Bericht vom 10.07.2001/Bericht-Nr. 50.212/2 sowie Ergänzungsberechnungen vom 18.09.2001 als Neufassung des Anhangs C zum Originalbericht für Wandhöhen von 2,5 bzw. 3m) die Grundrisse der Gebäude bzw. jeweiligen Geschosse so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume/Schlaf- und Kinderzimmer auf die Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel Lr von tags/nachts ≤ 59/49 dB(A) orientiert werden.
10.2.3 Die Fenster und sonstigen Lüftungsöffnungen (z.B. verglaste Terrassentüren) sind, basierend auf den Berechnungen des Außenlärmpegels, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109, mindestens jedoch als Verglasung der Schallschutzklasse II, auszuliegen.
10.2.4 Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf Fassaden mit einem Beurteilungspegel Lr von tags/nachts ≥ 59/49 dB(A) haben, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum/Schlaf- und Kinderzimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion oder

- (teilverglaste Balkone bzw. Vorbauten) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden.
- 10.2.5 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen - basierend auf der Einteilung in Lärmpegelbereiche - bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend den Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen (vgl. o.g. Schalltechnische Untersuchung sowie Ergänzungsberechnungen vom 18.09.2001).
- B Hinweise**
bestehende 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 Bauwassererhaltungen 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 Niederschlagswasservon Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende eigene Flächen sind hierfür vorzusehen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
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 einschlägigem Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtalzwckverbandes (WZV) wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.
5 Ausnahmen von den Festsetzungen A 5 sind bei besonderen gestalterischen Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit Altbauten, sowie unter bauökologischen Gesichtspunkten im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt auf dem Weg der Befreiung möglich.
6 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 bekannt gemacht werden müssen.
7 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
8 Bei Inanspruchnahme der Verdichtungsmöglichkeit über den Bestand hinaus auf Fl. Nr. 1399/20 ist zu Gunsten des Waldes auf Fl. Nr. 1399/19 eine Haftungsausschlussklärung abzuschließen.
9 **Immissionsschutz**
9.1 zu A.10.2.3
Da die Sekundärluftschallimmissionen besonders auffällig sind, wenn der bauliche Schallschutz über die Mindestanforderungen hinausgeht, ist es sinnvoll, die Fenster und Lüftungsöffnungen nur maximal eine Schallschutzklasse über die Mindestanforderungen der VDI-Richtlinie 2719 hinaus zu erhöhen.
zu A.10.2.4
Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schalldämmten Zustromöffnungen in Betracht.
Gleichwertig sind kontrollierte schalldämmte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Lüftungszonen wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn

- eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. In Wintergärten und sonstigen vollverglasteten Lüftungszonen ist die Decke mit hochschalldämmenden Platten (Absorptionskoeffizient „alpha“ > 0,5 bei 55 Hz) zu verkleiden.
- 9.2 „Die »erschütterungstechnische Untersuchung« der Fa. Müller-BBM (s. Bericht vom 12.07.2001/Bericht Nr. 50.212/3 sowie die »schalltechnische Untersuchung« der Fa. Müller BBM (s. Bericht vom 10.07.2001/Bericht-Nr. 50.212/2) einschließlich Ergänzungsberechnung vom 18.09.2001 als Neufassung des Anhangs C zum Originalbericht für die Wandhöhe von 3m sind Bestandteile der Begründung des Bebauungsplans.“
- Kartengrundlage:** Amtliche Katasterblätter M 1:1.000 SW 3-7.25 und 4-7.5
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 04. März 2002
i. S. A. Ma/Sz
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde: Gauting, den 04. März 2002
K. Knobloch
(Dr. Knobloch, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Gauting am 18.03.1997 gefasst und am 06.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
1.2 Der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre wurde vom Bauausschuss am 16.11.2000 gefasst und am 21.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 16 Abs. 2 S. 2 BauGB).
1.3 Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 18.12.2000 hat am 31.01.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
1.4 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 01.02.2001 einschl. Begründung i.d.F.v. 01.02.2001 hat in der Zeit vom 19.02. bis einschl. 22.03.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
1.5 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. 31.05.2001 einschl. Begründung i.d.F.v. 06.11.2001 in der Zeit vom 23.11. bis einschl. 27.12.2001 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
1.6 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 31.05.2001 sowie Begründung i.d.F.v. 06.11.2001 unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossenen, geringfügigen Anpassungen und Korrekturen wurde vom Bauausschuss Gauting am 26.02.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Gauting, den 04. März 2002
K. Knobloch
Dr. Knobloch/1. Bürgermeister
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 05. März 2002, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. 26.02.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).
Gauting, den 04. März 2002
K. Knobloch
Dr. Knobloch/1. Bürgermeister