



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO 1** Sondergebiet: Abstell- und Ausstellungsfläche für Automobilhandel
- SO 2** Sondergebiet: Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauZB) Zuzüglich sind ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Baugrenze: Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen der Baugrenzen sind nur Rampen einschließlich deren Einhausungsbauelemente zulässig. Einhausungen sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeformen oder Nutzungsarten
  - GR Gebäude: Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude und Nebengebäude beträgt in SO 2 2.400 qm.
  - GR Stellplätze: Die maximal zulässige Grundfläche für oberirdische Stellplätze beträgt in SO 2 6.200 qm.
  - GR + 650 qm: Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in SO 1 650 qm.
- DACHGESTALTUNG
  - Hauptflächrichtung
  - In den so gekennzeichneten Bereichen (Anlieferungsgruppe) sind nur Flachdächer zulässig.
- VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN, SONSTIGES
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - oberirdische Stellplätze
  - zu pflanzender Laubbäum bzw. Strauch nach Festsetzung B 6.3
  - zu erhaltender Baum bzw. Strauch
  - zu begründende Flächen nach Festsetzung B 6.3
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
  - Schallschirm: Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Abtragung höher als 0,8 m über Fahrbahnoberfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitig hochstämmige, in Schichtenfolge angeordnete Bäume mit einem Astreast nicht unter 2,5 m Höhe. Standflächen sind als Verkehrsflächen zulässig, wenn die Unterkante der Werbetafel mind. 2,0 m von der Fahrbahnoberfläche entfernt ist.
  - Messgröße in Metern, z.B. 3,0 m
  - Standort der Standflächen (vgl. Festsetzung B 4.2)
  - Entlang des so gekennzeichneten Bereichs ist die Anlieferungsgruppe einzuhausen.
- HÖHENENTWICKLUNG
  - +565,80: Festgesetzte Höhenkote Oberkante herzustellendes Gelände z.B. 565,80 uNN. Für Geländeschüsse zu Nachbargrundstücken sind Böschungen und Abtragungen bis jeweils maximal 60 cm zulässig.
  - +565,80: Festgesetzte maximale Höhenkote Oberkante Fertigfußboden des Gebäudes z.B. 565,80 uNN.
  - An den so gekennzeichneten Stellen sind Böschungen und Böschungsbauern bis zu einer Höhe von max. 50/40 uNN, jedoch nicht höher als 85 cm über dem geplanten Gelände, zur Abflangung des Geländes zulässig.
  - In den so gekennzeichneten Bereichen kann das vorhandene Gelände bis zur horizontalen Grundstücksgrenze hin von der festgesetzten Geländeoberfläche (Festsetzung A 7.1) bis zur vorhandenen Geländeoberfläche von ca. 571,50 uNN, modifiziert und abgegraben werden (vgl. Geländeschritt A-A).
- NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHREGELUNG
  - Ausgleichsfläche (vgl. Festsetzung B 7.1 und Hinweis Nr. 16)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Verkaufsflächen
  - Lebensmittelmarkt: Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1250 qm.
  - Getränkemarkt: Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 650 qm.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Gebäudeflächen: Maximale Wandhöhe 5,80 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von jeweils festgelegtem Gelände (z.B. 565,80 uNN) bis Außenkante Dachstuhl, gemessen von äußeren aufgehenden Mauerwerk oder Außenwand (vgl. Geländeschritte A-A und B-B).
- DACHGESTALTUNG
  - Es sind nur Sattel- oder Walddächer mit einer Neigung von 18 bis 22 Grad zulässig. In den nach Festsetzung A 6.2 gekennzeichneten Bereichen (Anlieferungsgruppe) ist nur ein Flachdach zulässig, das extensiv begrünt werden kann. Die Dachdeckung ist nur in roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen sowie in nichtpflanzfähigem Blech zulässig. Rot eingetragene Dachziegel sind nicht zulässig.
  - An den nordöstlichen Baugrenzen sind maximal zwei Giebel zulässig, sie können auch als Giebelung ausgeführt werden. Die Giebel sind in der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen, die maximale Giebelbreite je Giebel beträgt 16,50 m. Technisch bedingte Dachbauten wie Kanne, Aufzüge etc. sowie Oberlichter sind zulässig.

4. BAULICHE GESTALTUNG, WERBEANLAGEN

- Bauliche Gestaltung: Festsetzungen in Teil gestrichenen Oberflächen (verputztes Mauerwerk Beton etc.), Gestaltungsformen, nicht spiegelnde Beschichtungen, zugelassen werden. Höhenverläufe sind, soweit diese gestrichen werden, naturfarben oder in heller Farbgebung (weiß, grau) zu lackieren.
- Werbeanlagen
  - Sondergebiet 1: In den so gekennzeichneten Stellen maximal drei Standflächen für Werbeanlagen - auch beleuchtete Werbeanlagen - zulässig, soweit diese eine Höhe von max. 3,5 m nicht überschreiten. Die Standflächen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die maximale Größe dieser Werbeanlagen beträgt für alle Standflächen insgesamt max. 8,0 qm.
  - Sondergebiet 2: In SO 2 sind Werbeanlagen - auch beleuchtete - zulässig, soweit diese eine Fläche von jeweils max. 7 qm nicht überschreiten, sie sind an Gebäude anzubringen. Die gesamte Fläche der Werbeanlagen darf maximal 30 qm betragen. Nicht zulässig sind in SO 1 und SO 2 Werbeanlagen auf Dächern, blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen in großer Farbgebung oder Fahnenmasten.

C. HINWEISE

- In Rahmen der Genehmigungs-Eingabeplanung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan einzureichen.
- bestehende Grundstücksgrenze
- anzulegende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Flurstücks-Nummer, z.B. 230
- vorhandene Böschung
- oberkante vorhandenes Gelände über Normnull, z.B. 565,28
- vorgeschlagene interne Grundstückszufahrt
- vorgeschlagene Verkehrsregelung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Höhenlinie des bestehenden Geländes, z.B. 566 uNN
- Schnittführung des Geländeschrittes, z.B. Geländeschritt A-A
- vorhandenes 10 kV-Hochspannungskabel der E.ON Netz GmbH. Die Schutzzonebreite der 10 kV-Kabel beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 1 m, gemessen von links bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume oder leitführende Strukturen angepflanzt werden. Bezüglich einer eventuellen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m (Werkzeil über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorgungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsnetze in Kfz). Vor Beginn von Arbeiten im Bereich des Hochspannungskabels ist die E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Dachau, rechtzeitig zu informieren.
- Beleuchtung: Große Beleuchtungsmittel sind nicht zulässig, dies gilt insbesondere für die Beleuchtung der Stellplätze und der dazugehörigen Fahrspuren.
- Immissionsschutz: Während der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr dürfen keine Anlieferungen vorgenommen werden. Zu Bauarbeiten ist ein schallschuttsicherer Nachweis zu führen, der auf die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner, Gauting, vom 18.09.2004, Nr. 204036/2 sowie vom 06.12.2004, Nr. 204036/3, aufbaut.
- Hinweise zur Regenwasser- und zum Wasserschutz: Für Bauwerkherstellung und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Gegen ggf. aufsteigendes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. "wild abfließendes Wasser" liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Bauarbeiten bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist daher Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen befallenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen. Unverschlüsseltes Niederschlagswasser von Dächern 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 Anordnungsbedingungen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) vom 01/20/2000 (BauV) Nr. 3/2000 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Für die Niederschlagswasser von Gewerbe- und Industrieanlagen ist jedoch weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sicker-schichten bzw. befestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Abfallverarbeitungsstätten stammt. Werden bei Auszubehalten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einer einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und den Landratsamt mitzuteilen.
- Auf die Entwässerungssituation des Würmlitz-Zweckverbandes für die Schutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wozu Niederschlagswasser und Braungewässer nicht in den Schutzwasserkanal eingeleitet werden darf.
- Auf die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) vom 01/20/2000 und die Technischen Regeln (TRFNW) vom 02/02/2000 wird hingewiesen. Diese sind enthalten in der Broschüre "Praxisratgeber für Grundstücksplaner, Regenwasserbeseitigung - Gestaltung von Wegen und Plätzen", des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft!
- Naturschutzliche Ausgleichsfläche: Die Bestandsfestlegung und -bewertung der Eingriffregelung und die Kompensationsberechnung sowie die Darstellung des Ökoindex sind Bepläne der Begründung zu diesen Bebauungsplänen.
- Denkmalgesch. Bodendenkmal: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe eines Bodendenkmals. Fundstücke bzw. Teile von Bodendenkmälern sind nach Art. 9 Denkmalsschutzgesetz (DSchG) gegenüber dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Landratsamt Starnberg (Untere Denkmalbehörde) meldepflichtig, ein entsprechender Fund muss unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Neupflanzung von Bäumen: Bei Neupflanzungen von Bäumen muss zwischen Wasserkanten (Versorgungs- und Antriebsleitungen) und Stammhöhe ein horizontaler Abstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.
- Telekommunikationsanlagen: Im Parkbereich befinden sich in Randbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Wenn diese durch Straßenarbeiten etc. berührt und infolge dessen geschädigt, geändert oder verlegt werden müssen, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, PT 25 BBB, Blumenbergstraße 1, 80308 München, zu benachrichtigen, damit die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.
- Erdfeldlinien: Zu den in Pergament vorhandenen Erdfeldlinien müssen Bäume und leitführende Strukturen einen Abstand von mind. 1,5 m enthalten. Geplante Bauarbeiten dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Einweisung in den Leitungszustand durch die Stadtwerke München begonnen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 30.03.2004, öffentlich bekannt gemacht am 08.04.2004
- Den betroffenen Bürgern wurde mündlich Gelegenheit zur Stellungnahme vom 08.10.2004 bis 09.11.2004 gegeben. (§ 3 Abs. 1 BauZB)
- Belegung der berührten Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauZB) vom 08.10.2004 bis 08.11.2004.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung wurde in der Zeit vom 22.12.2004 bis 21.01.2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauZB öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung wurde in der Zeit vom 08.02.2005 bis 22.02.2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauZB erneut öffentlich ausgestellt.
- Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss am 24.02.2005. (§ 10 BauZB)

Gauting, den  
01.03.2005  
Bürgermeister

Gauting, den  
01.03.2005  
Bürgermeister

Gauting, den  
01.03.2005  
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 150 / GAUTING für einen Teilbereich westlich der Starnberger Straße, Sondergebiete "Einzelhandel" und "Abstell-/ Ausstellungsfläche" Gemarkung Gauting für die Flur-Nrn. 230, 230/3, 148/1 Teilfl. und 219/1 Teilfl.

Die Gemeinde Gauting erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als  
Satzung.

Gefertigt am: 07.06.2004  
Gemeinderat am: 30.09.2004 / 30.11.2004 / 01.02.2005  
Planfertiger: Steninger+Ziesler architek. ingenieure Faulhaber Straße 2 a 82515 Wolfratshausen