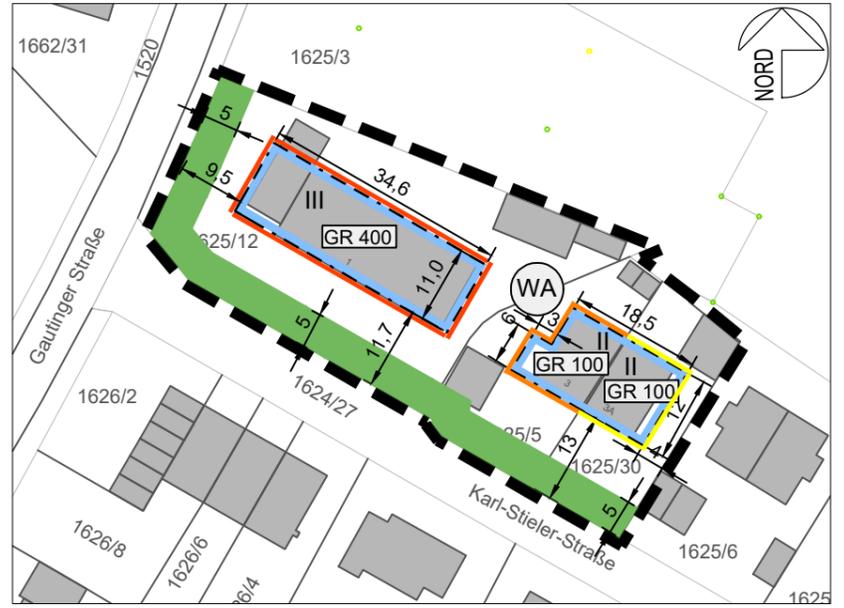


Präambel

Die Gemeinde Gauting erlässt den Bebauungsplan Nr. 49-3/Stockdorf gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 14.11.2024 (A und B)
- Textteil der Satzung vom 14.11.2024 (C und D)
- Begründung vom 14.11.2024



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2. Höchstzulässige Grundfläche in m², z.B. 400 m²

- 3.3. Anzahl der Vollgeschosse z.B. drei Vollgeschosse

4. Grünordnung

- 4.1. Vorgartenzone. Diese darf je Baugrundstück durch eine max. 5 m breite Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Offene Stellplätze und Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der Vorgartenzone zu errichten.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den rot markierten Flächen als Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 31 bis 42 dB(A) einzuhalten.

- 5.2. Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den rot markierten Flächen als Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 30 bis 32 dB(A) einzuhalten.

- 5.3. Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den rot markierten Flächen als Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 30 bis 31 dB(A) einzuhalten.

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern Gemarkung Gauting

2. bestehende Gebäudekörper

3. Bemaßung in Metern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung: Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Immissionsschutz: An lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Ansonsten ist der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig. Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, sind zusätzlich mit schalldämmten Belüftungssystemen auszustatten. Die Einhaltung eines gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 31 bis 42 dB(A) für Fl. Nr. 1625/12, von 30 bis 32 dB(A) für Fl. Nr. 1625/5 und von 30 bis 31 dB(A) für Fl. Nr. 1625/30 der Gemarkung Gauting wird festgesetzt. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den bayerischen Technischen Bestimmungen für die Parzellen zu erbringen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 49/Stockdorf in der Fassung vom 28.06.2012

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind zuvor z.B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49-3/Stockdorf wurde vom Gemeinderat am **XX.XX.2024** gefasst und am **XX.XX.2024** (Az. **XXXX**) ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am **XX.XX.2024** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **XX.XX.2024** hat in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **XX.XX.2024** erfolgte mit Schreiben vom **XX.XX.2024** (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2024**, zuletzt geändert am **XX.XX.2024**, wurde vom Gemeinderat am **XX.XX.2024** gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Gauting, den
 (Siegel) Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **XX.XX.2024**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **XX.XX.2024**, zuletzt geändert am **XX.XX.2024** in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den
 (Siegel) Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin

PLANINHALT Bebauungsplan Nr. 49-3/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für die Grundstücke Karl-Stieler-Straße 1,3 und 3a in Stockdorf		
PLANUNG Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de 	AUFTRAG Gemeinde Gauting Bahnhofstr. 7 82131 Gauting	MAßSTAB 1:1.000 DATUM 11.03.2025 Seite