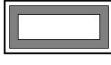


Bebauungsplan Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße

Fl. Nr.: 699, 700/2, 700/8, 700/9

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff und 12 und insbesondere § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan inklusive Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text in der Fassung vom..... als Satzung. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 195/Gauting für einen Teilbereich zwischen Berg- und Hangstraße ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 181/Gauting Ortszentrum in der Fassung vom 25.06.2019 für diesen Geltungsbereich sowie den rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 6/Gauting - einfacher Bebauungsplan - rechtskräftig seit 30.06.1953.

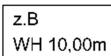
A Festsetzungen durch Planzeichen**1. Geltungsbereich**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

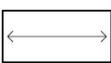
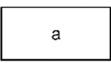
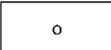
2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Nutzungen gem. § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig
- 2.2  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Nutzungen gem. § 6 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.
Nutzungen gem. § 6 Abs. (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² bezogen jeweils auf das Quartier (vgl. Planzeichen A 4.3)
- 3.2  Maximal zulässige Wandhöhe

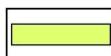
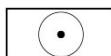
4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3  Abgrenzung Art und Maß der Nutzung;
Festlegung „Quartier“ als Bezugsraum für GR und WH
- 4.4  Firstrichtung
- 4.5  abweichende Bauweise
- 4.6  offene Bauweise

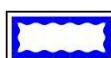
5. Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze

- 5.1  Fläche für Tiefgarage
- 5.2  Zufahrt Tiefgarage
- 5.3  Zufahrt Grundstück
- 5.4  Flächen für Stellplätze
- 5.5  Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

- 6.1  private Grünfläche
- 6.2  Vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 6.3  Neu zu pflanzende Großbäume, 1. Wuchsordnung
lt. Artenliste B.7.5.2, in ihrer Lage veränderbar
- 6.4  Neu zu pflanzende Großbäume, 3. Wuchsordnung
lt. Artenliste B.7.5.1, in ihrer Lage veränderbar

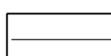
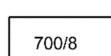
7. Wasserflächen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Sonstiges

- 8.1  Fassaden, an denen erhöhte Maßnahmen zum baulichen Schallschutz
erforderlich sind

9. Hinweise durch Planzeichen

- 9.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 9.2  Bebauung Bestand
- 9.3  Abbruch Bestandsgebäude
- 9.4  Flurstücknummer
- 9.5  Maßzahl in Metern
- 9.6  Bäume zu fällen
- 9.7  Baumbestand außerhalb des Gestaltungsbereich

B**Festsetzungen durch Text****1.0****Art der Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

- 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Nutzungen gem. § 6 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig. Nutzungen nach § 6 Absatz (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sind – auch nicht ausnahmsweise – zulässig, zudem ist im Erdgeschoss Wohnnutzung nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Nutzungen gem. § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.0**Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche GR sowie die Wandhöhe WH, bezogen jeweils auf das Quartier festgesetzt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche GR darf im jeweiligen Quartier (vgl. Planzeichen A 4.3) gemäß § 19 Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2

Die maximale Wandhöhe wird bezogen auf das Quartier (Planzeichen 3.2) festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von $\pm 0,00$ als unterem Bezugspunkt:
MI 1 : $\pm 0,00 = 575,00$ m bzw. 576,50 m ü. NHN (DHHN 2016)

MI 2 : $\pm 0,00 = 573,25$ m ü. NHN (DHHN 2016)

MI 3 : $\pm 0,00 = 571,70$ m ü. NHN (DHHN 2016)

WA : $\pm 0,00 = 571,20$ m ü. NHN (DHHN 2016)

bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

3.0**Bauweise**

Für die Quartiere MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 699 und 700/8 geschlossen zu errichten
- zum Straßengrundstück Fl. Nr. 699/3 sind Gebäude grenzständig zu errichten.
- Im Quartier MI 2 sind Gebäude im nördlichen Teil des Bauraums zum Grundstück Fl. Nr. 700/9 hin grenzständig zu errichten, soweit die Baugrenze bündig mit der Grundstücksgrenze verläuft
- Die Länge der Gebäude kann 50 m überschreiten.

Für die Quartiere MI 3 und WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.0**Bauliche Gestaltung**

4.1

Dachgestaltung

Sowohl im Mischgebiet MI 1, 2 und 3 als auch im allgemeinen Wohngebiet werden geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 36° festgesetzt. Bei Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend. Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind naturrote Ziegel bzw. Dachsteine (bzw. vergleichbare Optik) zu verwenden. Die Belichtung von Dachgeschossen darf jeweils im Bereich der Dachflächen nur mit Dachflächenfenstern oder Dachgauben vorgenommen werden. Die Anordnung von Dach-einschnitten ist unzulässig.

4.2

Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz

Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden oder Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind gemäß Festsetzung B 7.12 geregelt.

4.3

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 30% mit Fotovoltaikmodulen bzw. Solarthermie zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine Aufänderung dieser Anlagen ist unzulässig. Solaranlagen sind entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches aufzubringen oder in diese zu integrieren.

4.4

Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig. Zugelassen werden ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten. Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

5.0

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1

Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 1 m zu errichten und zu begrünen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten außerhalb von Gebäuden sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk mit Vordach zu überbauen. Oberirdische Stellplatzflächen dürfen nicht asphaltiert oder in ähnlicher versiegelter Bauweise werden. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers sind in der Festsetzung B 7.6 geregelt.

5.2

Stellplätze

Für die Quartiere MI 1, 2 und 3 wird festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind; ergibt sich bei der Ermittlung der Stellplatzzahl keine ganze Zahl, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Für das Quartier WA werden 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Besucherstellplätze sind in diesen Ansätzen eingeschlossen. Für andere Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting (Fassung 30.09.2025).

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 30.09.2025 erforderliche Zahl der Stellplätze kann bei Vorliegen eines von der Gemeinde anerkannten Mobilitätskonzeptes um höchstens 20 % reduziert werden.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Zufahrten sind außerhalb der festgesetzten Bereiche (Planzeichen 5.2 und 5.3) nicht zulässig.

Für die Fahrradmobilität werden für das MI 1, 2 und 3 je Wohneinheit 4 Fahrradabstellplätze festgesetzt, für das WA gesamt 4 Fahrradabstellplätze.

6.0

Einfriedungen

6.1

Einfriedungen von Baugrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie Vorgärten sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenabstand als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen, ansonsten gilt die Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Gauting (Einfriedungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2004.

7.0

Grünordnerische Festsetzungen

7.1

Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers
Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit und- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbelägen mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,25 und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

7.2

Grünflächen

Die Grünflächen gemäß A. 6.1 sind in offener Weise zu gestalten. Sie dienen zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers.

7.3

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind einzugrünen.

7.4

Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.

Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

7.5

Gehölzpflanzung

7.5.1

Gehölzpflanzung Bäume entlang Hangstraße

Für diese Bepflanzung sind prioritär, standortgerechter und klimaresiliente Laubbäume der 3. Ordnung der aus GALK – Liste zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.

7.5.2

Gehölzpflanzung Bäume Innenhof MI 1

Für diese Bepflanzung sind prioritär, standortgerechter und klimaresiliente Laubbäume 1. Ordnung der aus GALK – Liste zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.

7.6

Dachbegrünung

Die Dachflächen von TG-Zufahrten sind mit einem mindestens 10 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv oder als Biodiversitätsdach dauerhaft zu begrünen

7.7

Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Auf den Fassadenflächen zur Bahnhofstraße werden Fassadenbegrünungen ausgeschlossen.

7.8

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 100 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

8.0

Sonstige Festsetzungen

8.1

Sämtliche Versorgungsleitungen wie z.B. Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.

8.2

Mobilfunkanlagen

Das Errichten von Mobilfunkanlagen an Fassaden und auf den Dächern ist nicht zulässig.

9.0

Immissionsschutz1. *Verkehrslärm:*

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in den Quartieren MI 1 und 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies nicht durchgängig möglich ist und die zum Lüften notwendigen Fenster der genannten Räume ausschließlich Richtung Bahnhofstraße weisen, sind diese Räume an den mit Planzeichen  gekennzeichneten Südwestfassaden durch verglaste Fenster-vorbauten, wie z.B. Balkone oder Loggien oder durch Fenster mit speziellen Schallabsorbern (sog. Hafen-City-Fenster) zu schützen.

Alternativ dazu können die Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die letztgenannten Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 Blatt 1: 2018-01 zugrunde zu legen.

2. Tiefgaragenrampen:

Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Tiefgaragen sind mit elektromechanisch bewegten Garagentoren auszustatten.

Die Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

C Hinweise durch Text

- 1.0 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft / Niederschlagswasserentsorgung
 Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Starnberg.
 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
- Starkregenereignisse*
 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine angepasste Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 2.0 Ruhender Verkehr
 Aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mit dem strak abfallenden Gelände von der Bergstraße bis zur Hangstraße bieten sich nicht viele Möglichkeiten für eine funktionierende Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich der Bergstraße an. Lösungsansätze mit einem Autoaufzug sind deshalb anzustreben. Eine Zufahrt über eine Rampenanlage wird aufgrund der Länge sehr schwierig. Eine gemeinsame Tiefgarage von MI 1 und MI 3 über eine Zufahrt von der Hangstraße stellt eine weitere Option dar.
- 3.0 Grünordnung
- 3.1 *Baumstandorte und Baumschutz*
 Standorte für Bäume sind gemäß der ZTV-Vegtra-MÜ: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten auszuführen.
- 3.2 Pflanzliste
 Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten>.
- Pflanzenauswahl
 Gehölzpflanzung Bäume
 Pflanzenauswahl beispielhaft:
- Bäume 1. Ordnung
- | | |
|---------------------|---------------|
| a. heimische Bäume | |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus petrea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

b. nicht heimische Bäume

Castanea sativa	Edelkastanie/ Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss

Bäume 3. Ordnung

a. heimische Bäume

Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere

b. nicht heimische Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorte

Saatgut

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft z.B. "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte.

Dabei ist Regiosaatgut mit dem Ursprungsgebiet UG 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) einzusetzen.

- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder ext. Wiesenansaaten.

4.0

Animal Aided Design

An allen Neubauten ist der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter vorzusehen.

Bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelementen zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden

Vogelschlag

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 müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten."

5.0

Denkmalschutz und Bodenfunde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.0

Schallschutz

Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbau- teile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten

Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der notwendigen Anforderungen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist nach DIN 4109-2 im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

7.0

Artenschutz

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.

D Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 31.05.2022 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am _____ gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Gauting am gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde am _____ gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am _____. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München

München, den 28.10.2025