

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Innenbereichssatzung

Unterbrunn

für einen Teilbereich zwischen
Kirchstraße und Lohäckerweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Mohseni

QS: chs

Aktenzeichen

GAU 2-251

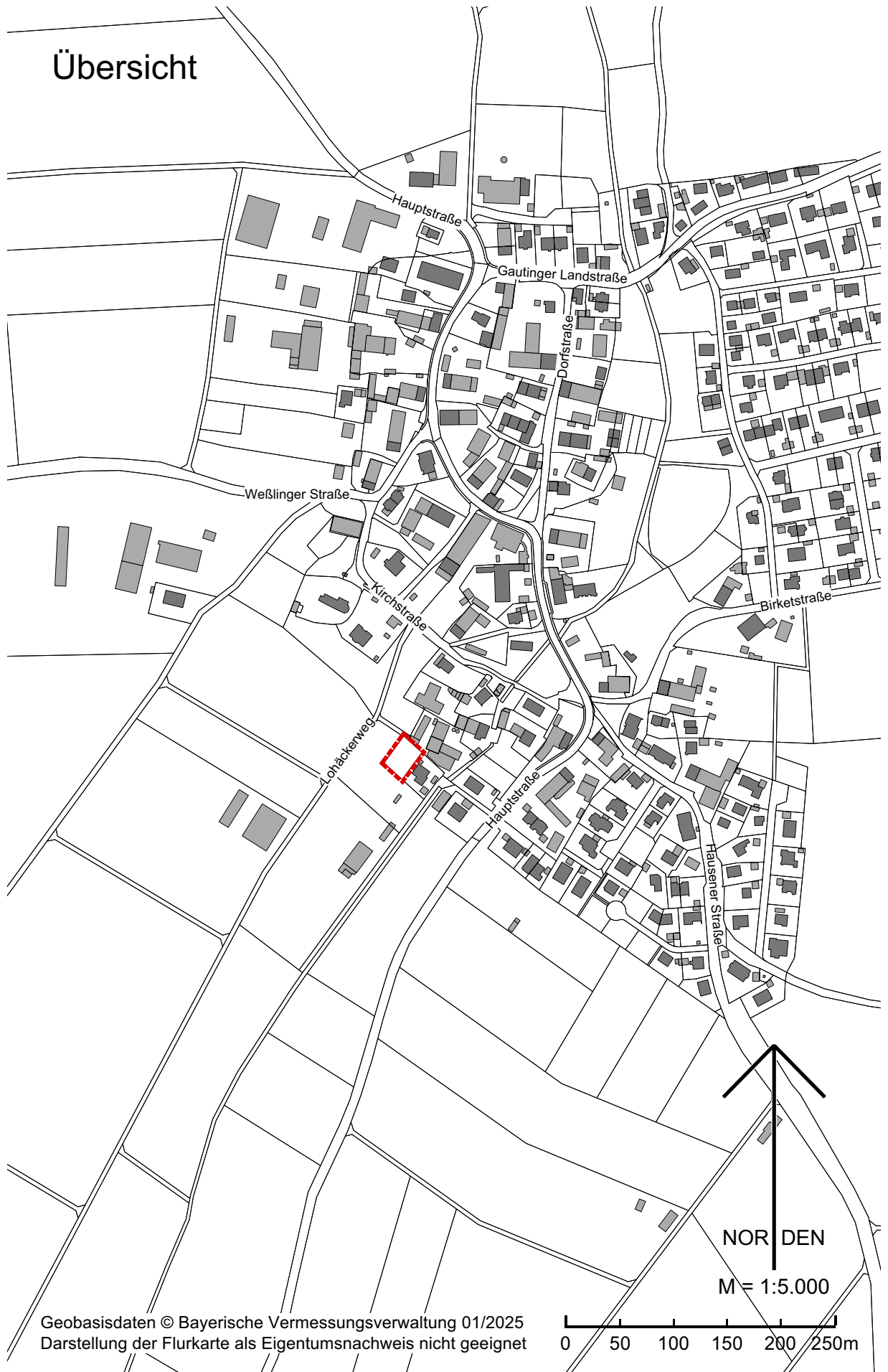
Plandatum

08.10.2025 (Vorabzug)

Satzung

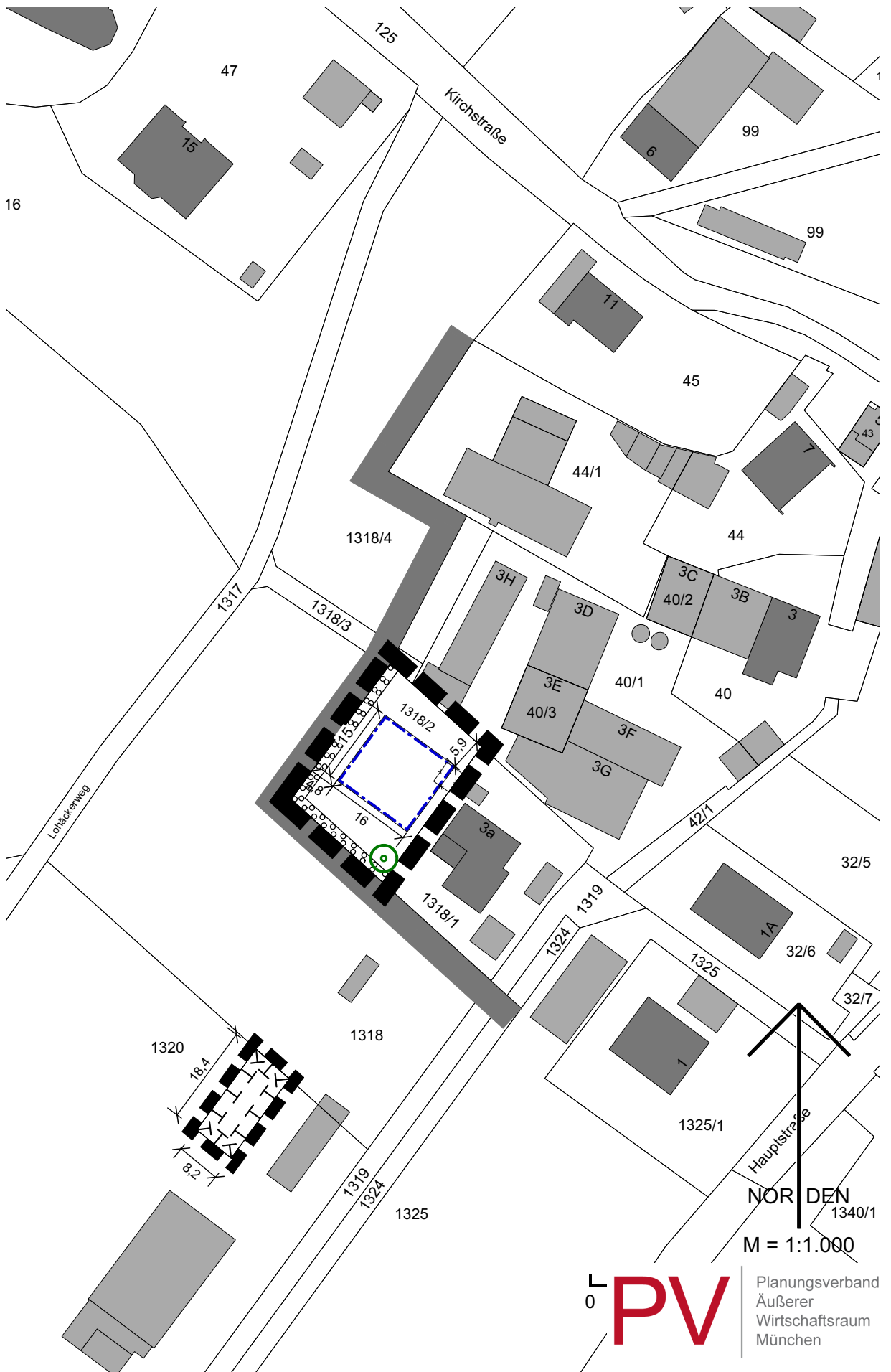
Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 6, 9, 10, 13 und 34 Abs. 4 Satz Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

0 50 100 150 200 250m



A Geltungsbereich

- 1 Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan M 1:1.000 festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

- 1.1  Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils

- 2 Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

- 2.1  Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

B Festsetzungen

- 1 Die max. zulässige Grundfläche (GR) wird auf 195 m² festgesetzt.
- 2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 335 m² überschritten werden.

- 3 Die Wandhöhe darf maximal 5,8 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 4  Baugrenze

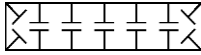
- 5 Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszuführen.

- 6  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
Die Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzqualität vStr., 4–5 Tr., 80–100 cm in einem Verhältnis von 1:10 zu begrünen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander darf maximal 1,5 m betragen. In der Fläche ist eine Muldenversickerung in dem erforderlichen Umfang zulässig. Die Durchgängigkeit der Gehölzfläche für Kleintiere ist zu gewährleisten.

- 7  zu pflanzender Baum
Es ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv, mDb, STU 12–14 cm (mindestens 2. Wuchsordnung) zu pflanzen.

- 8 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Ausgleichsmaßnahmen

- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1320 Tf ist eine Streuobstwiese, mittlere bis alte Prägung, mit einer Größe von 150 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit 7 Obstbäumen zu bepflanzen. Die Auswahl der Obstbaumarten hat entsprechend dem Obstbaumvorschlag C.6 Grünordnung zu erfolgen. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

- 10 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

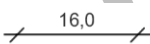
11 Wasserwirtschaft

- 11.1 Im Plangebiet ist das vorhandene Gelände um den Baukörper herum beizubehalten. Terrassen sind aufgeständert auszuführen.

- 11.2 Bis auf eine Höhe von mind. 587,64 m ü NHN ist eine wasserdichte Bauweise vorzusehen.

- 11.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Grundwasser-Mindest-Abstand von 1,0 m ist vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die erforderlichen Flächen für eine Muldenversickerung sind vorzusehen.

12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 1318/2 Flurstücksnummer, z.B. 1318/2

- 3  bestehende Bebauung

- 4  abzubrechende Bebauung

5 Wasserwirtschaft

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich über Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Außreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Reßbach ist nicht zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen. Bei jedem Baugesuch ist ein Sickertest erforderlich.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

5.2 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs bei einem Starkregenereignis im Bereich des Reßbachs. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Es ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maß über der Geländeoberkante zu erstellen. Eine wasserdichte Bauweise empfohlen auch für Garagen und Nebengebäude. Sämtliche „wasserempfindliche“ Infrastruktur, wie z.B. Schaltkästen, sollten ebenfalls auf das festgesetzte Niveau gehoben werden.

5.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Wenn beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoss im Grundwasser, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

5.4 Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbands (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

6 Grünordnung

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyrastra (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Obstbäume:

Malus (Apfel)
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica
(Pflaume/Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
+ weitere einheimische Obstbäume

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Erschließung

Eine gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

- 9 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigen-ständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 10 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe
 - Einfriedungssatzung
 - Stellplatzsatzung

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Satzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gauting, den

(Siegel)

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Gauting, den

(Siegel)

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gauting, den

(Siegel)

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin