

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 15-2 / UNTERBRUNN

nördlicher Bereich der Kirchstraße

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

Andreassen

QS: ChS

Aktenzeichen

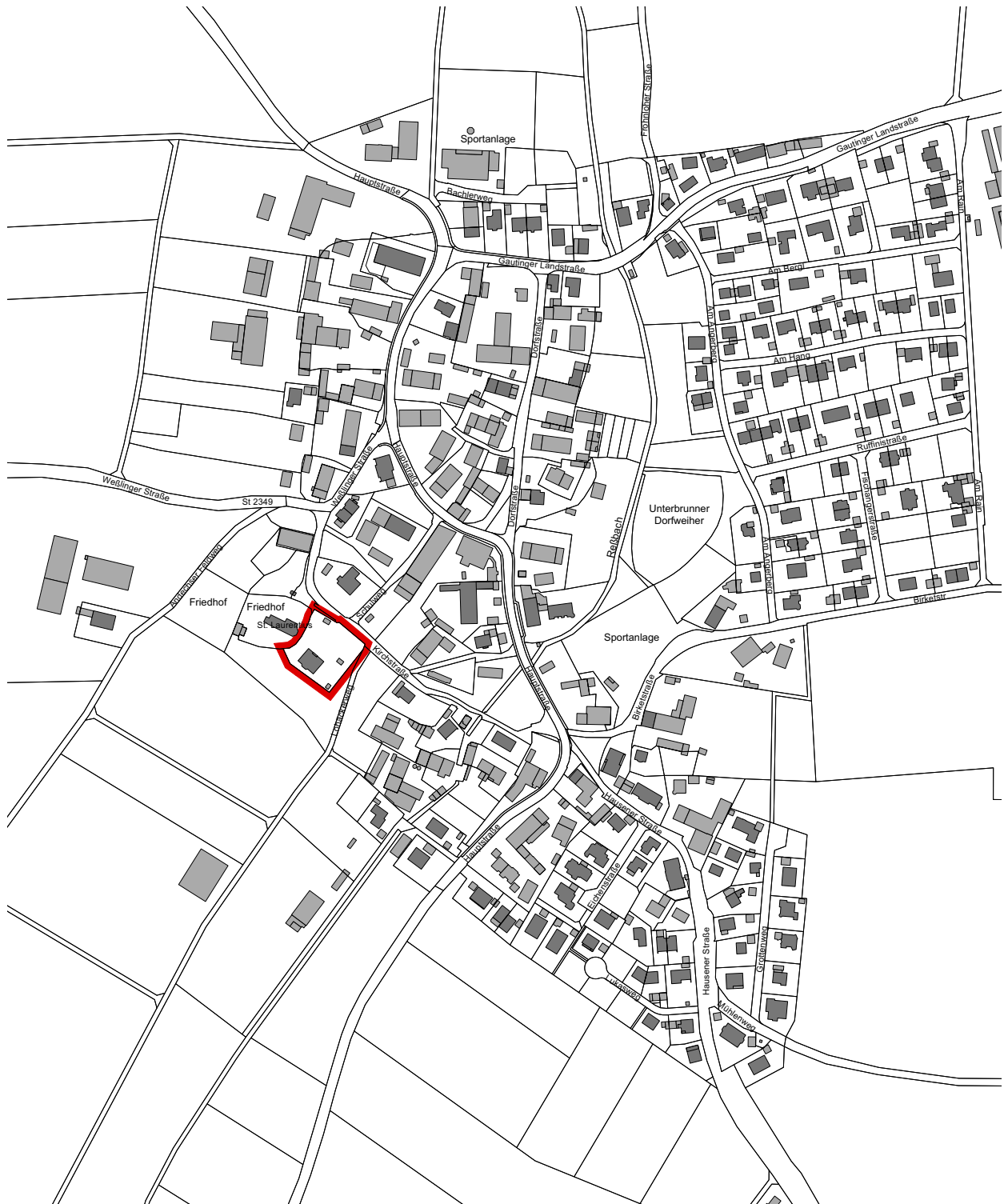
GAU 2-242

Plandatum

23.06.2026 (geänderter Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019.

Bebauungsplan Nr. 15-2/UNTERBRUNN
nördlicher Bereich der Kirchstraße

Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 15-2/UNTERBRUNN
nördlicher Bereich der Kirchstraße

23.06.2026 (geänderter Entwurf)

Friedhof
St. Laurentius

Kirchstraße
Schulweg
Lohäckenweg

NOR DEN
M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

M = 1:1.000

A horizontal number line with tick marks at 0, 10, 20, 30, 40, and 50m.

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15-1 / Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 27.10.2016 vollständig und ergänzt die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans wie folgt:

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber Fassung vom 27.07.2021 sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in **grüner Schrift** gesetzt. Differenzierungen in der Textfarbe, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1



Fläche für den Gemeinbedarf



Anlagen für Verwaltungen sowie zu kulturellen und kirchlichen Zwecken, auch Seminare und Feiern, dienende Gebäude und Einrichtungen

[...]

7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

7.1



Fläche für Garage

7.1.1



Fläche für Nebengebäude – Backhäusl. Es ist die Errichtung eines Backhäusls mit den Ausmaßen 3 m x 4 m, Wandhöhe max. 2,5 m (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der OK der Dachhaut), Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.

7.1.2



Fläche für temporäres Nebengebäude – Empfangshäuschen. Es ist die Errichtung eines Empfangshäuschens mit den Ausmaßen von max. 9 m x 9 m und einem Anbau von max. 2,8 m x 2,8 m, zulässig. Die Wandhöhe beträgt max. 3,2 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 7° - 20° und einem Dachüberstand von max. 1,5 m festgesetzt. Zusätzlich ist eine Terrasse in einer Größe von max. 76 m² zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzung ist bis zum 30.09.2036 befristet. Diese Frist kann einmalig bis zum 30.09.2038 verlängert werden, wenn dies 2 Monate vor Ablauf der Frist bei der Gemeinde und dem Landratsamt angezeigt wird.

Nach Ende der Befristung ist das temporäre Nebengebäude wieder vollständig zurückzubauen und das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu bringen. Die Fläche ist spätestens ein Jahr nach Rückbau wieder naturnah zu begrünen. Jegliche Versiegelung welche durch den Bau entstanden ist, ist zu beseitigen.

7.1.3



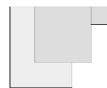
Fläche für Nebengebäude – Pavillon. Es ist die Errichtung eines offenen Pavillons mit den Ausmaßen von max. 5 m x 3,5 m, Wandhöhe max. 3,0 m, (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Walmdach und einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.

B Hinweise

[...]

- 4 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5



vorgeschlagene Bebauung Empfangshäuschen mit Anbau und Terrasse

- 6 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafone GmbH. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Für eine Verlegung ist eine frühzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

- 7 Die schalltechnische Verträglichkeit des Pfarrhofgeländes in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 225034 / 2 vom 16.02.2026) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

7.1 Bauliche und technische Maßnahmen

- Begrenzung des Innenpegels auf $L_I = 85 \text{ dB(A)}$ innerhalb des Veranstaltungsgebäude.
- Die Außenbauteile des Veranstaltungsgebäudes müssen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (in am Bau funktionstüchtig eingebauten Zustand) erreichen: Fassade, Dach $R'_{w,ges} \geq 20 \text{ dB}$
- Der Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlage (Heizgerät) ist auf 81 dB(A) zu begrenzen.

- 7.2 Organisatorische Maßnahmen
- Veranstaltungen, die erst nach 22.00 Uhr enden, sind im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltenen Ereignisse“ zulässig. Im Rahmen der seltenen Ereignisse ist diese Nutzung an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig.
 - Bei geräuschintensiver Nutzung in den Räumlichkeiten (z.B. Hochzeiten, größeren Veranstaltungen, Konzerte, Musikbeschallungen) sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- 7.3 Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes.
- 8 Baumschutz
- Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
- Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
- Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z. B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z. B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.
- 9 Insektenschutz
- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans Nr. 15 / Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 04.07.2007 gelten unverändert fort.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail-Schreiben vom beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.
5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gauting, den

(Siegel)

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung 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 Bebauungsplan-Änderung 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)

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister