

Fassung: 16.10.2018

16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

GEMEINDE GILCHING Landkreis Starnberg

Bebauungsplan „Altes Rathaus“

für Teilflächen aus den Fl.Nrn. 1240, 1240/6 und 1245/2
Gemarkung Gilching

Planfertiger:

Christian Bäumler und Dorica Zagar
Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS
Linprunstraße 54
80335 München

Tel: 089/12 15 19-0
Fax: 089/18 44 24
plankreis@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

Plandatum: 16. Oktober 2018

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersicht M 1:5.000



Fassung: 16.10.2018

16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Römerstraße I“ in der Fassung seiner 1. Teiländerung in deren Bekanntmachungfassung vom 21.03.1968.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 300** Max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb der festgesetzten Baugrenzen

Die max. zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
Eine zusätzliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 ist für KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Erschließungswege zulässig.

3.2 **WH 6,0** max. Wandhöhe, z.B. 6,0 m

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der verbindlichen Höhenkote (A 10.2) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.3  Abgrenzung zwischen Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Wandhöhe

III Die maximal zulässige Geschoszahl beträgt 3 Vollgeschosse

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung von Art. 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1  Hauptfistrichtung

Fassung: 16.10.2018



16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

- 5.2 Zulässig sind nur flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme technisch bedingter nicht zulässig.
- 5.3 Ein Höhenversatz in First und Traufe ist unzulässig.
- 5.4 Aneinandergebaute Bauteile sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.



6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die gemeindliche Fahrradabstellplatzsatzung i.d.F.v. 24.04.2007. Daneben gilt die gemeindliche Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 17.05.2010 mit folgender Einschränkung: Die Richtzahlenregelung für den Stellplatzbedarf aus Nr. 1.2 der Anlage zu A) II. der 3. Änderung der Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 17.05.2010 wird ersetzt durch die Regelung, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen ist.
- 7.2  Fläche für Garagen / Tiefgaragen inkl. Kellerräume
- 7.3  Einfahrtsbereich

8. Grünordnung

- 8.1  neu zu pflanzende Bäume
von der dargestellten Lage kann bis zu 5m abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl beibehalten wird
- 8.2 Nicht überbaute oder als Verkehrsflächen genutzte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 8.3 Die Dachfläche des Garagenbauwerks ist sofern sie nicht für die Erschließung der Gebäude bzw. der Nutzung durch Sonnenenergiekollektoren dient, zu begrünen.
- 8.4  Kinderspielplatz

Fassung: 16.10.2018

16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

9. Vermaßung

9.1 6.0 Vermaßung in Metern, z.B. 6m



9.2 564,50 Höhenkote in m ü.NN



Die Höhenkote dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen (A 3.2) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Sie setzt keine gebäudebezogenen Höhen oder Höhen der Geländeoberfläche fest.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, bauliche Anlagen

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1240 bestehende Flurnummer, z.B. 1240
- vorgeschlagenen Grundstücksgrenze
- X— aufzuhebende Grundstücksgrenze

2. Erschließung



Die Erschließung des an den Geltungsbereich angrenzenden Kindergartens wird entsprechend des Bestandes gesichert bzw. wiederhergestellt.



Freizuhaltende Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern.

3. Immissionsschutz

Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Altes Rathaus‘ in Gilching“, Bericht Nr. M137601/01 vom 20.09.2018 des Büros Müller-BBM, Planegg, liegt diesem Bebauungsplan zugrunde und ist im Bauantragsverfahren zu beachten.

4. Baugrund, Altlasten

Das Geotechnische Gutachten P18071 der Grundbaulabor München GmbH vom 27.03.2018 ist grundsätzlich zu beachten.

Die Baugrube bzw. die Aushub- und Gründungssohle sowie das Gründungspolster müssen unmittelbar nach Freilegung vom Sachverständigen für Geotechnik abgenommen werden.

Fassung: 16.10.2018

16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

Im Hinblick auf die Sicherung der Baumaßnahme gegen Grundwasser muss bei der Bauausführung von dem höchstmöglichen Grundwasserstand (HHW) mit 559,8 m ü. NN ausgegangen werden.

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist wegen zu erwartendem Schichtwasserandrang eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die anstehenden Böden sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet. Das gesammelte Niederschlagswasser ist analog der Bestandssituation an die bestehende öffentliche Versickerungsanlage abzuschließen.

Auf dem Gelände befinden sich aufgefüllte Böden bis zu einer Tiefe von 1m. Gemäß Orientierender Beurteilung der Schadstoffsituation ausgewählter Proben von der Agrolab Labor GmbH Bruckberg sind die künstlich aufgefüllten Böden im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zu beproben.

Aufgrund der Grundstücksnutzung im 2. Weltkrieg muss vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten zwingend eine Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen von bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

5. Trinkwasser, Abwasser, Abfall

Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Regenwasserentsorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

Das Niederschlagswasser im Bestand wird über das öffentliche Versickerungssystem abgeführt. Das Niederschlagswasser des Neubaus einschließlich der befestigten Flächen muss ebenfalls an dieses System angeschlossen werden da gemäß Geologischen Gutachten P18071 der Grundbaulabor München GmbH vom 27.03.2018 eine Versickerung auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich ist. Durch einen hohen Anteil von Grünflächen auf dem Garagenbauwerk ist Rücklauf des Regenwassers zu verzögern und der Kanal zu entlasten.

Fassung: 16.10.2018

16. Oktober 2018
W:\Gilching\GI210220\2220\181016_
GI2.1Festsetzungen.doc

Durch die BGU - Dr. Schott & Dr. Straub GbR, Starnberg finden derzeit Geländeuntersuchungen und Bewertungen statt. Die Ergebnisse dieser sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Müllentsorgung ist sicherzustellen.

6. Grünordnung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Für die Pflanzung von Laubbäumen werden folgende Arten empfohlen:

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Eberesche

Mindestgröße: 18-20 cm Stammumfang

Gleichwertige Arten sind ebenfalls geeignet.

Bodenschutz

Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur
Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gilching, den.....

München, den.....

.....
(1.Bürgermeister)

.....
(Planfertiger)

