

Bebauungsplan Nr. 189
„Am Patchway-Anger Süd“

Festsetzungssystematik (Vorentwurf):

1. Art der Nutzung:

- WR Reines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche zur Naherholung

2. Maß der Nutzung

- Grundfläche (GR1): ca. 7.000 qm (zuzüglich Balkone und Terrassen)
- Überschreitung mit Nebenanlagen ca. 4.800 qm (Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken ca. 70%, GRZ 1+2 = 0,7) zuzügl. Anlagen in Spielbereichen
- Geschossfläche: 18.400 qm + Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (gesonderte Festlegung)
- Höhe der Gebäude:
Geschossigkeit entsprechend der Plandarstellung
I mit max. 3,5 m Wandhöhe
II mit max. 7,0 m Wandhöhe
III mit max. 9,5 m Wandhöhe
IV mit max. 12,5 m Wandhöhe
V mit max. 15,5 m Wandhöhe
- Ggf. Festlegungen zu technischen Dachaufbauten und Absturzsicherungen

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- Das städtebauliche Konzept wird hinsichtlich der Stellung der Gebäude im nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans in der Planzeichnung durch Bauräume und ggf. durch Baulinien gesichert.
- Ggf. Werden separate Bauräume für Terrassen und Balkone festgelegt.

4. Abstandsflächen

- Das Maß der Abstandsflächen bestimmt sich aus den Baugrenzen bzw. -linien i.V. mit den Wandhöhen. *(Zu den bebauten Nachbargrundstücken hin werden mindestens die nach gemeindlicher Satzung erforderlichen Abstandsflächen rechnerisch zu Grunde gelegt. Auf diese Weise ist der Nachbarschutz gewährt, die Abstände innerhalb der neuen Gebäude können geringer ausfallen als nach Satzung)*

5. Verkehrsflächen

- Die Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Hierbei wird künftig in private und öffentliche Verkehrsflächen unterschieden. Die Flächen werden entweder über Widmungen oder Dienstbarkeiten gesichert. Ebenso erfolgt eine Zweckbestimmung differenziert nach Fuß- und Radwegen, Rettungs- und Anlieferungsflächen sowie allgemeinen Verkehrsflächen.

6. Es werden die Flächen für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen bestimmt, ebenso wie die Zufahrten in Tiefgaragen

7. Stellplätze

- Stellplatzschlüssel KFZ:
1,0 St/WE (freifinanzierte Wohnungen)
0,8 St/WE (preisgedämpfte/geförderte Wohnungen)
- Stellplätze für sonstige Nutzungen gemäß gemeindlicher Satzung

8. Mobilitätskonzept:

- Festlegung von Flächen, die für das Mobilitätskonzept vorgehalten werden

9. Gestalterische Festsetzungen:

- Für die Dächer aller Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt
- Auf bestimmten Flächen sind flach aufgeständerte Solaranlagen zulässig

10. Festsetzungen zur nachhaltigen Bauweise:

- Hierzu werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, da die Eigentümer eigene, hohe Standards für ihre Wohnprojekte festgelegt haben.

11. Wärmeversorgung:

- Es wird das Ziel verfolgt, Geothermie im Gemeindegebiet zu nutzen. Ziel sind vernetzte Lösungen des neuen Quartiers mit anderen Projekten. Sollte diese Möglichkeit nicht bis zum Abschluss des B-Planverfahrens gesichert sein, werden andere Versorgungsmöglichkeiten mit einem Primärenergiefaktor von 0,3 eingeplant. Die Art der Energieversorgung wird über städtebauliche Verträge gesichert.

12. Grünordnung:

- Neu zu pflanzende Bäume mit Wiederanpflanzungspflicht, Artenliste, Wuchsordnung und Pflanzqualität, Berücksichtigung klimaresistenter Arten
- Standorte der Kinderspielbereiche nach Art. 7 Abs. 2 BayBO
- Mindestüberdeckung der Tiefgaragen
- Aussagen zu Einfriedungen

13. Immissionsschutz

- Immissionsschutz für Wohnungen an der Staatsstraße
- Festsetzungen zu Tiefgaragenausfahrten
- Blendschutz Tga-Ausfahrten

14. Niederschlagswasser

- Auf den privaten Grundstücken zu versickern, für entsprechende Anlagen wird ggf. Überschreitung GR zugelassen

Gemeinde Gauting
Bebauungsplan Nr.189 "Am Patchway-Anger Süd"
M 1:1000 (Din A3)

Vorentwurf
Planteil und Festsetzungen

Planungsbüro Skorka
02.12.2021

