

Gemeinde

**Gilching**

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Kinderkrippe an der Weißlinger Straße**

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

Breitenbach, Dörr

QS: ChS

Aktenzeichen

GIL 2-122

Plandatum

14.01.2022 (Entwurf)  
26.03.2021 (interner Entwurf)

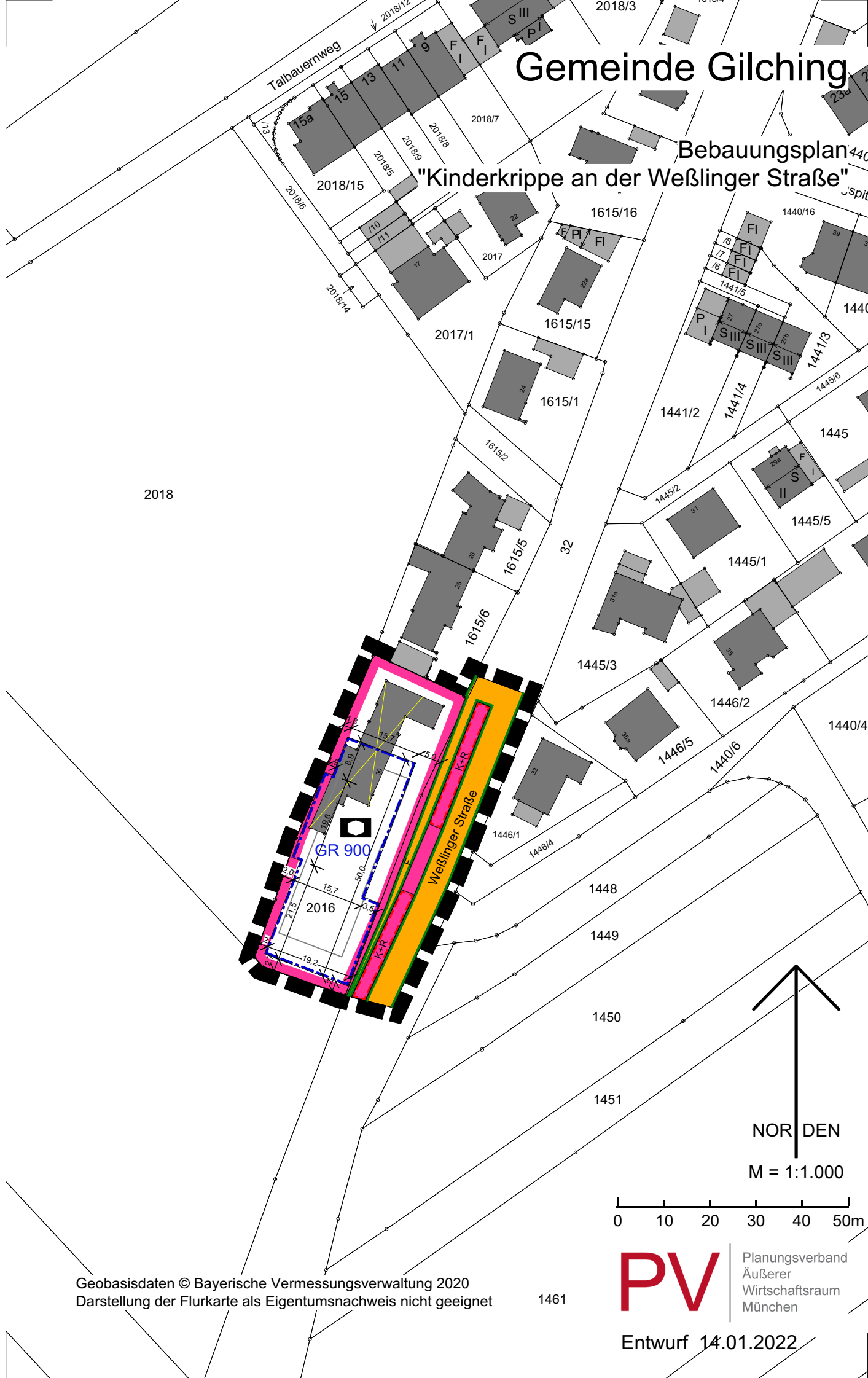
## Satzung

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

# Gemeinde Gilching

Bebauungsplan 440

"Kinderkrippe an der Weißlinger Straße"





## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


### 2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Flächen für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
- 2.2  Kinderbetreuung. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Hort) sowie die zu diesem Zweck erforderlichen offenen, oberirdischen Stellplätze


### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 900** Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 900 qm.
- 3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.  
Sie wird gemessen von der Oberkante der Außenwand der Weißlinger Straße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand bzw. bis zur Oberkante baulicher Anlagen. Im Zweifelsfall ist die Erschließungsstraße heranzuziehen, zu der die längere Gebäudeseite weist.  
Zusätzlich zur festgesetzten Gebäudehöhe sind technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von der Gebäudefront zurückgesetzt anzubringen.

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

- 4.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Die Gilchinger Satzung über die Abweichende Regelung zur Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 findet hier keine Anwendung.

### 5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche zum Kurzzeitparken für das Bringen und Holen von Fahrgästen (Kiss and Ride-Zone)

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Spielhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind auch Freispielflächen, Spielanlagen, offene oberirdische Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.3 Die maximal zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen beträgt 3,0 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

## 6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

## 7 Grünordnung

7.1 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.


7.2 Die festgesetzten Pflanzvorschriften sind bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall umzusetzen.

7.3 Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.





## 8 Immissionsschutz

8.1 Für das geplante Gebäude gilt ein Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 32$  dB.

## 9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 2016 Flurstücksnummer, z. B. 2016
- 3  bestehende Bebauung
- 4  abzubrechende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6 **Stellplätze**  
Es darf von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching abgewichen werden.
- 7 **Verkehrsflächen**  
In alle neu zu errichtenden Straßen bzw. Gehwege sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 8 **Grünordnung**
  - 8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

<b>Bäume:</b> Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Pyrus pyraister (Wild-Birne) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Ulmus glabra (Berg-Ulme) Amelanchier (Chinesische Felsenbirne)	<b>Sträucher:</b> Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Rosa arvensis (Feld-Rose) Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
--	--
  - 8.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- 8.3      **Artenschutz, Begrenzung der Lichtverschmutzung**  
Für die Beleuchtung von Freiflächen und Werbeanlagen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Bei Freiflächen ist der Lichtstrahl nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen dürfen 4,5 m nicht überschreiten.
- 9        **Wasserschutz**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des beantragten Wasserschutzgebietes „Puchheim“ der Gemeinde Puchheim. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 10      **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist entweder oberflächlich über die belebte Bodenzone oder über Rigolen zu versickern. Ausreichend Flächen hierfür sind vorzusehen.  
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Der Nachweis für eine problemlose Niederschlagswasserbeseitigung ist sowohl im Bauantrags- als auch im Freistellungsverfahren durch die jeweilige Bauherrschaft zu erbringen.
- 11      **Bodenschutz**  
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- 12      **Brandschutz**  
Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist bei der Errichtung von Sonderbauten baulich herzustellen.

- 13 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 14 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 15 Trinkwasser  
Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 551 (Stand vom April 2004) zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung) zu beachten.
- 16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2020. 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.

Planfertiger                      München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde                      Gilching, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Manfred Walter

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Gilching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gilching, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Manfred Walter

5. Ausgefertigt

Gilching, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Manfred Walter

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Gilching, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Manfred Walter