Fassung: 22.03.2022

März 2022
P:\Projekte_Orte\Gilching\GI250220\2220\220311_GI2.5 DAV_Festsetzungen.doc

G E M E I N D E G I L C H I N G
Landkreis Starnberg

Bebauungsplan „DAV-Kletterzentrum zwischen Grundschule Süd und Frühlingstraße“
1. Änderung

für die Grundstücke Fl.Nrn. 209/2 und 209/1 (T) der
Gemarkung Argelsried

Plandatum: 22.03.2022

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art.9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S.4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 G.v.09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 4 G.v. 25.05.2021 (GVBl. S.286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G.v.14.06.2021 (BGBl.I S. 1802) diesen Änderungsbebauungsplan als

Satzung.

Übersicht, ohne Maßstab

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München

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

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Telefon: +49 8631 988 851, Fax: +49 8631 988 790
E-Mail: la-koeppel@t-online.de
Bearbeitung: Barbara Grundner-Köppel, Landschaftsarchitektin

München, den

Susanne Dorner

Mühldorf, den

Barbara Grundner-Köppel

Fassung: 22.03.2022

März 2022
P:\Projekte_Orte\Gilching\GI250220\2220\220311_GI2.5 DAV_Festsetzungen.doc

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplans „DAV-Kletterzentrum zwischen Grundschule Süd und Frühlingstraße“ i.d.F.v. 07.11.2005 sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 209/1 der Gemarkung Argelsried (Erschließungsfläche Frühlingstraße) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grundschule Süd“ i.d.F.v. 24.09.2002.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Fläche für Gemeinbedarf

2.2.1 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Kletterzentrum

2.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck sowie der Ver- und Entsorgung der Fläche dienen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,9
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,9.
Diese beinhaltet alle Flächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen einschließlich der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Überschreitungen sind nicht zulässig.

3.2 WH 9 m
max. Wandhöhe, z.B. 9,00 m
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von einem unteren Höhenbezugspunkt von 564,8 m ü. NN
bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Bereich Tiefhof (Bestand)

Zulässig sind abgetreppte und abgeböschte Freibereiche bis zu 4,60 m Tiefe ab Höhenbezugspunkt

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Abstandsflächen
Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Eine bauliche Erweiterung an den Bestand der Kletterhalle hat in gleicher Gebäudehöhe und straßenseitig in gleicher Flucht zu erfolgen.

Ausnahmen zur Einhaltung dieser Flucht sind:

Ein Vorspringen vor die Fassade ist im Falle der Errichtung einer Tiefgarage und ausschließlich für einen Eingangsbereich bis zur Größenordnung wie beim Bestandsgebäude (Kletterhalle) zulässig. Die Baugrenze darf dafür in diesem Umfang überschritten werden.

Ein Zurückspringen der Fassade ist nur auf einer Länge von max. 7,5 m ab nordwestlicher Gebäudekante des Bestandsbaus (Kletterhalle) zur Errichtung eines Verbindungsbaus zulässig.

Erfolgt der Kfz-Stellplatznachweis oberirdisch, ist eine Aufständerung der baulichen Erweiterung mit einer Mindestdurchfahrtshöhe von 2,15 m zulässig.

5.2 Die Fassadenflächen der baulichen Erweiterung sind in Material- und Farbgestaltung an das Bestandsgebäude (Kletterhalle) anzupassen. Gleiches gilt für eine grafisch bedruckte Werbebespannung (Screenstoff), die ausschließlich an der straßenseitigen Nordostfassade und unter Beibehaltung des bestehenden horizontalen Höhenverlaufs zulässig ist.

Außenliegende Kletterwände sind nur im Bereich des Tiefhofes zulässig.

5.3 Zulässig sind nur Flachdächer mit Oberlichtkuppeln.
Zur Vermeidung von vertikaler Lichtabstrahlung sind diese mit Verdunklungsrollos auszustatten.

Daneben ist für den Bestandsbau (Kletterhalle) sowie die bauliche Erweiterung jeweils ein untergeordneter Dachaufbau ohne Aufenthaltsfunktion für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Aggregate für Raumlufttechnik, Treppenaufgänge, Aufzugsüberfahrten) zulässig; die max. zugelassene Wandhöhe kann hierfür um bis zu 3 m überschritten werden. Die Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudevorderkante zurückgesetzt zu errichten. Ihre Gesamtgrundfläche darf max. 5 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

5.4 Für Außenbeleuchtungen sind nur von oben nach unten ausgerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung (z.B. warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen und Lichttemperatur max. 4.000 K) sowie ohne Streuwirkung (z.B. nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.

5.5 Im Bereich des Tiefhofes sind am oberen Rand Grundstückseinfriedungen als Absturzsicherung in Form von hinterpflanzten Metallzäunen mit senkrechten Füllstäben in einer Höhe zwischen 1,80 m bis 2,00 m über Höhenbezugspunkt (sh. A 3.2) zulässig.

Zudem sind in diesem Bereich Boulderwände bis zu einer Höhe von 1,30 m und Überdachungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Höhenbezugspunkt zulässig. Die Abstandsflächen (sh. A 4.2) sind einzuhalten.

Aufenthaltsbereiche im Freien (auch bei Gastronomiebetrieb) sind ausschließlich für den Nutzerkreis der Kletterhalle zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

7.1 Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Gilching i.d.F.v. 24.04.2007.

7.2 Es sind 55 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind entweder vollständig in einer Tiefgarage oder alternativ offen oberirdisch innerhalb der Fläche des Tiefgaragenbaufensters zu errichten. Bei oberirdischer Anordnung kann der Stellplatznachweis für bis zu 19 Stellplätze auch durch Ablösezahlung gem. Nr. A) V. der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 17.05.2010 erfolgen; im Übrigen gilt die Satzung vorliegend nicht.

7.3 St / TG Fläche für offene oberirdische Stellplätze oder Tiefgarage

8. Grünordnung

8.1 Eingrünungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Flächen sind als Eingrünung (teiweise abgeböscht) anzulegen und zu pflegen. Bestandsgehölze sind darin zu integrieren und zu erhalten.

Heimische Baum-Strauch-Pflanzung
Es sind heimische, regionale Laubbäume der 1. und 2. Wuchsordnung und Sträucher, bevorzugt Vogelnährgehölze, in den Breiten wie zeichnerisch dargestellt gem. Artenliste zu pflanzen.

Parkplätze und Nebenanlagen (Ausnahme für Nebenanlagen, die der Versorgung dienen) sind unzulässig.

8.2 zu erhaltender Baumbestand, nicht eingemessen

8.3 neu zu pflanzende Bäume

Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl beibehalten wird.

8.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern diese nicht der Erschließung und als Parkplätze dienen, sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Dabei sind die Flächen zu 80% in verrottbaren Materialien auszuführen, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 20% der nicht überbauten Flächen zulässig. Der Traufbereich zählt nicht zur zu begrünenden Fläche.

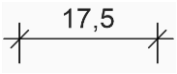
8.5 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt und zugleich bestehende, baulich bereits entwickelte Flächen im vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden, sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Daher können die Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen.

9. Schallschutz

9.1 *Die Gemeinde plant im weiteren Aufstellungsverfahren die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung. Vorgesehen ist dies nach der ersten Planauslegung unter Berücksichtigung der während dieser eingehenden Anregungen und unter Zugrundelegung der 18. BImSchV sowie des KJG.*

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 

Vermaßung in Metern, z.B. 17,50 m

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, bauliche Anlagen

1.1 ———— bestehende Grundstücksgrenze

1.2 209 bestehende Flurnummer, z.B. 209

1.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die als max. zulässig festgesetzte Grundflächenzahl ein Summenmaß ist und als solches nicht nur für Hauptgebäude, sondern gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für alle baulichen Anlagen gilt, die das Baugrundstück überdecken.

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung 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.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Versickerungseinrichtungen (wie Rigolen o.ä.) sind möglichst unter den Fahrbahnflächen vorzusehen. Der Entfall von Baumpflanzungen zugunsten Versickerungsanlagen ist unzulässig.

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf

wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen. Vor Baugenehmigung sind durch den Bauherrn entsprechende Sickertests zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.

Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

2.3 Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten.
Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. 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.

Die Müllentsorgung ist sicherzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten.

3.2 Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen wird auf Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBI S. 318) verwiesen.

3.3 Pflanzvorgaben

Bäume:
Mindestqualität Hochstamm: H 3x verpflanzt, mit Ballen,
14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Sträucher und Hecken:
Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

3.4 Artenlisten

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen. Gleichwertige Arten sind ebenfalls geeignet.

3.4.1 Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Gingko biloba – Fächerbaum
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Tilia cordata – Winter-Linde

3.4.2 Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (auch in Sorten)

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Corylus colurna – Baumhasel
- Crataegus in Arten – Weißdorn
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Mespilus germanica – Echte Mispel
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia – Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere
- heimische Obstbäume in Sorten

3.4.3 Sträucher:

- Corylus avellana	Haselnuss
- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
- Ribes uva-crispa	Stachelbeere
- Wildrosen in Arten	Wildrosen
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.4.4 Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.

3.5 Für Vogel- und Fledermausarten sind bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgenden Schlüssel zu schaffen:
Alle Gebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,00 m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

3.6 Die Entfernung der Bestandsgehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig. Ansonsten bedürfen Entfernungen einer Ausnahme der unteren Naturschutzbehörde.

3.7 Soweit es die Nutzung zulässt sind öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie Wege auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindern (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118), wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind zu vermeiden.

3.8 Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.9 Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen.

Erstpflanzungen sind fachgerecht gemäß entsprechend den aktuellen DIN Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, den aktuell gültigen Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Nutzungsaufnahme darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

4. Bodenschutz, Altlasten

4.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Starnberg (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

4.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

4.3 Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 7 und 8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

6. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“–Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

7. Immissionsschutz

siehe Festsetzung A 9.1, Hinweise zur dort genannten, noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung ergehen nach deren Vorliegen

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

Gilching, den……. München, den…….

……. …….
(1.Bürgermeister) (Planfertiger)

C) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes „Flurgrenzstraße/Frühlingsstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …..2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

   Den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. …….. hat der HUB in seiner Sitzung vom …… gefasst.

2. Die öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. …….. einschl. Begründung vom ……. fand in der Zeit vom …….. bis einschl. ……. statt.

3. Die Gemeinde Gilching hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom ……. den Bebauungsplan i.d.F.v. …….. einschl. Begründung vom …… gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……../ 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……/ 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB am ……. durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Damit trat der Bebauungsplan i.d.F.v. …….. in Kraft.

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……../ 1. Bürgermeister