April 2023

Fassung: 24.04.2023

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

Bebauungsplan
„Hochstift-Freising-Weg/ Karolingerstraße“

für die Grundstücke Fl.Nrn. 1314/11, 1318/2, 1321/14 und Teilflächen aus 1305/3 und 1322/6
Gemarkung Gilching

Planfertiger: 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

Plandatum: 24.04.2023

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a sowie § 13a des Baugesetzbuches – **BauGB** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 G v. 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 2 G v. 10.02.2023 (GVBl. S.22) 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. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersicht M 1:5.000

April 2023

Fassung: 24.04.2023

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) des Bebauungsplans für das Ortszentrum zwischen Karolinger- und Bahnhofstraße sowie Römerstraße und Hochstift-Freising-Weg in der Fassung vom 15.04.1986.

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 Nrn.4 und 5 BauNVO.

Nutzungen für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.
Nutzungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR1 460** Max. zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper, z.B. 460 m²

3.2 **GR2 500** Max. zulässige Grundfläche einschließlich der Flächen für Terrassen und Balkone, z.B. 500 m²

3.3 **GRZ 0,8** 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 0,8 überschritten werden.

Als Baugrundstück wird die Summe aus den Buchgrundstücken Fl.Nrn. 1314/11, 1318/2 und 1321/14 der Gemarkung Gilching bestimmt. (Verschmelzung wurde beantragt)

3.4 **WH 9,0** max. Wandhöhe, z.B. 9,0 m

3.5 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von folgenden festgesetzten unteren Höhenbezugspunkten bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Untere Höhenbezugspunkte:

WA 1:	560,0 m ü. NN
WA 2:	560,1 m ü. NN
WA 3:	560,2 m ü. NN

3.6 Abgrenzung zwischen Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Wandhöhe

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 In den gekennzeichneten Bereichen sind Balkone und Terrassen bis zu einer maximalen Breite von 6 m und einer maximalen Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Bereich zwischen WA1 und WA2 sind Balkone in Tiefe der Gebäudefuge zulässig.

4.3 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gilching vom 01.02.2021 wird nicht angewandt. Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Folgende Ausnahme wird zugelassen:
Im Bereich der Gebäudeüberschneidung von WA1 und WA2 haben die mit der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen Vorrang gegenüber den Vorschriften gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis zu erbringen, dass trotz der verkürzten Abstandsflächen der vorsorgliche Brandschutz eingehalten wird.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Festgesetzt werden nur Flachdächer.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig, sofern sie liegend, max. 10 Grad, verbaut werden.

Die Dachflächen der Hauptbaukörper, die nicht mit Photovoltaikanlagen belegt sind, sind zu begrünen.

5.2 In WA 2 darf die festgesetzte Wandhöhe für Geländer und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 9,80 m überschritten werden, sofern sie in Stahlstab ausgeführt werden und mindestens 50 cm von der Hauskante zurückspringen.

5.3 Einfriedungen sind nicht zulässig.

In den gekennzeichneten Bereichen von A 4.2 sind Bepflanzungen und seitliche Holzelemente zum Sichtschutz zulässig.

5.4 Gartenhäuschen sind nicht zulässig.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Aufschüttungen im Bereich der Baumpflanzungen und des Kinderspielplatzes im Hof bis zu 50 cm zugelassen werden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 F

Fußweg mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit
Mindestbreite 1,50 m
Im Rahmen des Bauantrages ist die exakte Lage abzustimmen.

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Freizuhaltende Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern

6.5 Verkehrsinsel, Mindestgröße: 8,00 m x 1,50 m
Die genaue Größe und Lage wird im Rahmen der Objektplanung für den Straßenraum festgelegt.

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

7.1 Es gelten die folgenden gemeindlichen Satzungen:
Fahrradabstellplatzsatzung i.d.F.v. 24.04.2007
Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 17.05.2010

7.2 St

Fläche für offene oberirdische Stellplätze

Mindestens 10% der oberirdischen Stellplätze sind barrierefrei auszubilden.
Mindestens 1 oberirdischer Stellplatz ist als Sonderparkzone für Elektrofahrzeuge mit Ladestation anzulegen.

7.3 TG

Fläche für Garagen / Tiefgaragen

Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind zentral anzuordnen. Außenliegende Öffnungen und Öffnungen außerhalb der südöstlichen Baugrenze von WA3 sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm mit Humus vorzusehen.

7.4 TG

Zufahrt Tiefgarage

Die Tiefgaragenrampe ist vollständig zu umbauen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch Aufbringen von schallabsorbierenden Platten erreicht werden.

Die Tiefgaragenrampe darf bis zu einer Länge von max. 9 m und einer Höhe von max. 3m eingehaust werden. Danach darf die Höhe 1,20 m über Gelände nicht überschreiten und das Bauwerk ist in die Freiraum-

gestaltung / Spielplatzgestaltung zu integrieren.

Zulässig ist eine Rampenneigung von bis zu 15%.
Außerhalb des umbauten Bereiches ist im Zufahrtsbereich eine maximale Neigung von 5% mit einem Abstand von mind. 3 m von der Straßenkante zulässig.

7.5

Feuerwehrzufahrt

7.6 Außerhalb der Baugrenzen sind eine eingehauste Müllsammelstelle mit einer max. Grundfläche von 15 m² und einer max. Wandhöhe von 3 m sowie eingehauste oberirdische Fahrradabstellplätze zulässig.

Diese sind an mind. 2 Außenseiten mit Kletterpflanzen gem. Artenliste und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

7.7 Schwimmbecken sind als Nebenanlage im Bereich der Dachterrasse von WA 2 bis zu 100 m³ Wasservolumen zulässig, sofern das festgesetzte Maß der Nutzung nicht überschritten wird.

Weitere Dachaufbauten (z. B. Gartenhaus, Gerätehaus, Pergola, Windschutz, Pooldach, Technikraum) sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1
neu zu pflanzende Bäume

Erstpflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme nachfolgenden Pflanzperiode, Nachpflanzungen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Baumabgang gleichwertig vorzunehmen.

Von der dargestellten Lage kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl beibehalten wird.

Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist die Erdüberdeckung in erforderlicher Fläche mit mindestens 80 cm auszuführen.

Zur Freihaltung der festgesetzten Sichtdreiecke (A 6.4) sind dort Baumpflanzungen als Hochstamm vorzunehmen und zu erhalten.

8.2
Kleinkinderspielplatz

8.3 Nicht überbaute oder als Verkehrsflächen genutzte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

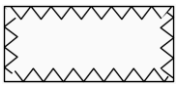
8.4 Soweit es die Nutzung zulässt, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.5 Mindestens 50% der fensterlosen Fassadenflächen sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1

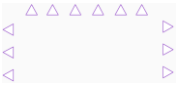
Vermaßung in Metern, z.B. 5 m

9.2 
Von Bebauung freizuhaltende Fläche
Platzfläche mit Baumpflanzungen
Im Rahmen des Bauantrages ist die genaue Gestaltung abzustimmen.

9.3 Immissionsschutz

9.3.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

9.3.2
Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

9.3.3 
Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen ebenerdig oder an Gebäudefassaden (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o.Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzungsfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

9.3.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (auf einer Fläche von mindestens 300 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von $a_{500Hz} \geq 0,7$ bei 500 HZ aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB aufzuweisen.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (FlNr. 1321/14) bzw. in Verlängerung der Tiefgaragenzufahrt ist mit einer Mindesthöhe von 2 m über Gelände eine Lärmschutzwand mit einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

9.3.5 Stationäre haustechnische Anlagen sind so zu planen und zu betreiben, dass tagsüber und nachts in Summe mit anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten werden und die Bedingung IRWA = IRW – 15 dB(A) tags/nachts erfüllt ist.

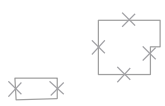
B) HINWEISE

1. <u>Grundstücke, bauliche Anlagen</u>

1.1 bestehende Grundstücksgrenze

1.2 1240 bestehende Flurnummer, z.B. 1240

1.3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.4  abzubrechende Gebäude

2. <u>Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall</u>

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.

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.

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.

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 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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.

2.5 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

3.2 Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist 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) zu beachten.

3.3 Grundsätzlich ist bei Neupflanzungen im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten.
Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen. Der durchwurzelbare Raum beträgt gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) mind. 12 m³ pro Baum.
Das Mindestmaß Baumgruben orientiert sich am Wurzelballen und ist mind. 1,5-fach größer anzulegen.

3.4 Artenlisten

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

3.4.1 <u>Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)</u>

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Fagus sylvatica	Buche
- Gingko biloba	Fächerbaum
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Ulmus laevis	Flatter-Ulme

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

3.4.2 <u>Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (auch in Sorten)</u>

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Crataegus in Arten	Weißdorn
- Fraxinus ornus	Blumenesche
- Mespilus germanica	Echte Mispel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Traubenkirsche
- Prunus serrulata „Kanzan“	Japanische Nelkenkirsche
- Pyrus calleryana „Chantcleer“	Stadtbirne, Chin. Wildbirne
- Robinia pseodoacacia „Monophylla“	Einblättrige Robinie
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere
- heimische Obstbäume in Sorten	

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

3.4.3 Sträucher:

- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
- Ribes uva-crispa	Stachelbeere
- Rosa canina	Hundsrose
- Wildrosen in Arten	Hecht-Rose
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

3.4.4 Kletterpflanzen:

- Clematis i.Sorten	Waldrebe
- Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
- Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
- Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
- Lonicera henrii	Geisblatt
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Mindestqualität: Topfballen, mind. 3 TR

3.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Im Rahmen dessen sind Größe, Lage und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen abzustimmen.

4. Bodenschutz

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. Vor Baubeginn ist vom Bauherrn eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

5. Denkmalschutz

Auf die bei Erdarbeiten geltenden Pflichten aus Art.7 ff BayDSchG wird hingewiesen.

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

7.1 Zur Sicherstellung des Lärmimmissionsschutzes in der Abbruch- und Bauphase ist seitens des Bauherrn ein Konzept zu erarbeiten, wie die Anforderungen der AVV Baulärm eingehalten werden können. Spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung (auch Abbruchgenehmigung) oder Freistellung ist eine Baulärmprognose zu erstellen.

7.2 Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand zu Fenstern von Aufenthaltsräumen und Terrassen eingehalten wird.

7.3 Bei den gemäß der Festsetzungen A 9.3.4 und 9.3.5 festgesetzten Maßnahmen handelt es sich um nutzungsabhängige Geräuschquellen , deren Einfluss auf die Gesamtschallimmissionen im Bereich von schutzbedürftigen Nutzungen stark von der Lage der Quelle sowie der Art und des Umfangs der Nutzung anhängt. Deren schalltechnische Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen muss daher im Rahmen der konkreten Bauausführung und unter Kenntnis der genauen Rahmenbedingungen dieser Quellen geführt werden.

8. Sonstiges

8.1 Im Falle der Errichtung eines Schwimmbades in WA 2 sind die geltenden Regeln der Technik (Statik, Wasserver- und -entsorgung etc.) einzuhalten. Mit der Genehmigung des Pools ist nachzuweisen, dass die innerhalb eines WA zulässigen Schallschutzwerte nicht überschritten werden.

8.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. (sh. auch Hinweis B 3.1)

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

Gilching, den……..	München, den…….
…….	…….
(Erster Bürgermeister)	(Planfertiger)

April 2023

Fassung: 24.04.2023

C) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hochstift-Freising-Weg/Karolingerstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

   Den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 23.11.2020 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 23.11.2020 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. 23.11.2020 einschl. Begründung vom 23.11.2020 fand in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschl. 14.05.2021 statt.

3. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2023 den überarbeiteten Entwurf in der Fassung vom 24.04.2023 gebilligt und eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

4. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 24.04.2023 einschl. Begründung vom 24.04.2023 fand in der Zeit vom 11.05.2023 bis einschl. 13.06.2023 statt.

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

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……...
   Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……
   Erster Bürgermeister

7. 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

……..…..
Erster Bürgermeister