

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

## GEMEINDE GILCHING Landkreis Starnberg

### Bebauungsplan „ehemaliges Zelenka-Gelände“

für die Grundstücke

Gemarkung Argelsried: Fl.Nrn. 206/7, sowie Teilflächen aus 206, 206/1  
und 209

Gemarkung Gilching: Fl.Nrn 1632/5 sowie Teilflächen aus 1633/35

Plandatum: 26.09.2022

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.11 G. v. 08.10.2022 (BGBl. I S.1726), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Art.57a Abs.2 G.v.22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 G.v. 08.11.2022 (GVBl. S.650) 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 Bebauungsplan 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](mailto:plankreis@plankreis.de)

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

München, den

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](mailto:la-koeppel@t-online.de)

Bearbeitung: Barbara Grundner-Köppel

Mühldorf, den

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

Susanne Dorner

Barbara Grundner-Köppel

## A FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

Nutzungen für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

Nutzungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 1.300** max. zulässige Grundfläche einschließlich alle in § 19 Abs.4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z.B. 1.300 m<sup>2</sup>

3.2 **WH 9,5** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 9,50 m  
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von folgenden unteren Höhenbezugspunkten bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

WA 1: 566,3 m ü. NN      WA 2: 566,6 m ü. NN

3.3 **III** max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. max. 3 Vollgeschosse  
Terrassengeschosse im Dach sind als Vollgeschosse zu behandeln.

3.4  Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

### 4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2  In den gekennzeichneten Bereichen sind Balkone bis zu einer maximalen Einzelbreite von 4 m (je max. zwei benachbarte Balkone dürfen aneinandergebaut werden) und einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig. § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

- 4.3                    **Abstandsflächen**  
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m. Abweichend gilt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 206/1 und 206/7 nur eine Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3 m.

5.                    **Bauliche Gestaltung, Einfriedungen**

- 5.1                    Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.  
Laternendächer sowie Erker sind nicht zulässig.

- 5.2                    Einfriedungen sind nur als Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitter- bzw. Holzzäune ohne Sockel zulässig. Ihre Höhe darf straßenseitig 1,20 m und im Übrigen 2 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig.  
Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Die verbleibende Randfläche ist als Rasen bzw. Wiese anzulegen.

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen ober- bzw. unterhalb des Bezugspunktes sind nur bis max. 30 cm zulässig (Ausnahme: Belichtungs-, Belüftungs- oder Entrauchungsschächte für Tiefgaragen und Kellerräume).

6.                    **Öffentliche Verkehrsflächen**

- 6.1                     Öffentliche Verkehrsfläche

- 6.2                     Straßenbegrenzungslinie

- 6.3                     Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen zwischen dem bestehenden Fuß- und Radweg und der Frühlingsstraße ist als schnittverträglicher Blumenrasen (z.B. Rieger & Hofman Nr. 14 Verkehrsinselmischung) auszubilden.  
Mahd 3- bis 5-mal im Jahr und Abfuhr Mahdgut; 1. Schnitt nicht vor Juni, max. Schnitthöhe 5 cm

7.                    **Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen**

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

- 7.2                    Es gilt die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching i.d.F.v. 17.05.2010.  
Ausnahmsweise ist der Nachweis der Besucherstellplätze bis zur Hälfte ihrer Anzahl in der Tiefgarage zulässig.

- 7.3                     Fläche für Tiefgaragen

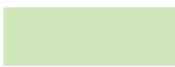
Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

Lüftungsöffnungen der Tiefgarage müssen mindestens 5 m von Fenstern und Terrassen entfernt angeordnet werden.

Sofern die Flächen auf der Tiefgarage nicht anders genutzt werden ist eine Mindestüberdeckung von 80 cm mit Humus vorzusehen.

- 7.4  Bereich, in dem Zufahrten zur Tiefgarage zulässig sind
- 7.5 Müllsammelstellen sind vorzugsweise in Tiefgaragen vorzusehen. Eingehauste oberirdische Nebenanlagen wie Müll- oder Fahrradabstellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind an mind. 2 Außenseiten mit Kletterpflanzen gem. Artenliste und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.
- 7.6 Der Versorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Löschwasserhydranten etc.) sind im gesamten Plangebiet, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Grünordnung
- 8.1  Öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Wiesenfläche mit Baumpflanzungen
- Die im Plan dargestellte öffentlichen Grünfläche ist als Wiesenfläche (z.B. Weisa RSM 2.3 Gebrauchs-Strapazierrasen o.ä. je nach Licht und Bodenverhältnissen) auszubilden und mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Eine Ausstattung mit Spielplatzmobiliar ist zulässig. Sonstige Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze oder anderweitige Versiegelungen sind unzulässig.
- Eine Unterbauung der Fläche für eine Tiefgarage ist im festgesetzten Bereich zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von 80 cm darf nicht unterschritten werden.
- Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist nur in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. wassergebundene Wegedecke mit Sandabstreuerung) und ohne Einfassung zulässig.
- 8.2  Eingrünungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 8.2.1 Die Flächen sind als Ein- und Durchgrünung anzulegen und zu pflegen. Bestandsgehölze sind darin zu integrieren und zu erhalten. Die durch Planzeichen dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H 3x verpflanzt mit einem Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

8.2.2

Die Flächen sind als schnittverträglicher Blumenrasen (z.B. Rieger & Hofman Nr. 14 Verkehrsinselmischung o.a. je nach Licht und Bodenverhältnissen) auszubilden.

Mahd 3- bis 5-mal im Jahr und Abfuhr Mahdgut; 1. Schnitt nicht vor Juni, max. Schnitthöhe 5 cm.

Im südlichen Eingrünungsstreifen (Breite 8,00 m) sowie in der Grünfläche entlang der Frühlingsstraße (Breite 5,80 m) sind zusätzlich heimische, regionale Laubbäume der 1. und 2. Wuchsordnung sowie Sträucher, bevorzugt Vogelnährgehölze gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind diese eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist bei den Bäumen eine Qualität H 3x verpflanzt mit einem Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und bei Sträuchern dieselbe Art, in der festgesetzten Größe zu verwenden.

Zulässig sind ausschließlich offene oberirdische Stellplätze entlang der Frühlingsstraße sowie Zugänge und Zufahrten.

8.3



zu erhaltender Baumbestand, nicht eingemessen

Die durch Planzeichen dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H 3x verpflanzt mit einem Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

Vor Beginn der Erd- und /oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

8.4



neu zu pflanzende Bäume

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

Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit derselben Art, in der festgesetzten Größe neu zu pflanzen.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

8.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsordnung oder 2 heimische Obstbäume gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Unterwuchs ist eine extensive Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Mahd max. 2x pro Jahr und Entfernung des Mahdguts; 1. Mahd nicht vor Mitte Juni.

In unmittelbarer Umgebung der Wohnungsbauten sind als Unterpflanzung auch Stauden und Bodendecker zulässig.

Die nicht überbaubaren zu begrünenden Grundstücksflächen sind dabei 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.

8.6 Öffentlicher Spielplatz



9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Vermaßung in Metern, z.B. 17,50 m



9.2 Windwurfgefährdeter Bereich  
Innerhalb des Windwurfgefährdeten Bereichs sind Nutzungen zu Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitszwecken nur in Gebäuden zulässig, die dauerhaft vor Windwurf geschützt sind (z.B. Schutz durch Stahlbetondecken)



B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, bauliche Anlagen

1.1 bestehende Grundstücksgrenze



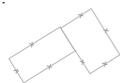
1.2 bestehende Flurnummer, z.B. 209

209

1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze



1.4 abzubrechende Gebäude



1.5 Bestehende Trafostation, wird ggf. verlegt



TS

1.6 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dient als Bezugsgröße das Baugrundstück inklusive der Eingrünungsfläche (A 8.2).

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

- 1.7 Es wird darauf hingewiesen, dass die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche 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](http://www.bmub.bund.de/P3272)  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

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.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

### 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. Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.
- 3.2 Bei Bestandsbäumen ist vor Beginn der Erdarbeiten zu prüfen, ob und inwieweit diese in den Wurzelbereich eingreifen. Falls ein Eingriff unvermeidlich ist, wird empfohlen rechtzeitig Wurzelschutzvorhänge gem. DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Ist der Eingriff in den Wurzelbereich so groß, dass ein Erhalt mit aufwändigen Maßnahmen nicht verhältnismäßig ist, sind entsprechend Ersatzpflanzungen (siehe Festsetzung Nr. 8.2.1 und 8.3) vorzunehmen.
- 3.3 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 (GVBl S. 318) zu beachten.
- 3.4 Grundsätzlich ist bei Neupflanzungen im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze sowie auf ein Lichtraumprofil von mind. 4,00 m zu achten.  
Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen. Der durchwurzelbare Raum beträgt gem. FLL mind. 12 m<sup>3</sup> pro Baum. In den 2,50 m breiten Grünflächen sind für Baumpflanzungen überfahrbare Vegetationssubstrate (z.B. ZTV-Vegtra-Mü) vorzusehen.  
Das Mindestmaß Baumgruben orientiert sich am Wurzelballen und ist mind. 1,5-fach größer anzulegen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits in der Planungsphase für den Straßen- und Kanalbau mit dem Planungsbüro abzustimmen.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

### 3.5 Pflanzvorgaben

#### Bäume:

Mindestqualität Hochstamm: H 3x verpflanzt, mit Ballen,

14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Mindestqualität Heister Hei 3x verpflanzt, mit Ballen,

14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

#### Sträucher und Hecken:

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

Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand

1,0 x 1,0 m

Hecke: 5 Stück pro lfm

#### Kletterpflanzen und Bodendecker:

Mindestqualität: Topfballen, mind. 3 TR

### 3.6 Artenlisten

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

#### 3.6.1 Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)

- 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

#### 3.6.2 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
- Prunus serrulata „Kanzan“	Japanische Nelkenkirsche
- Pyrus calleryana „Chantcleer“	Stadtbirne, Chin. Wildbirne
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere
- heimische Obstbäume in Sorten	

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

3.6.3

Sträucher:

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Corylus avellana   | Haselnuss               |
| - Cornus mas         | Kornellkirsche          |
| - Cornus sanguinea   | Hartriegel              |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher 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     |

3.6.4

Kletterpflanzen:

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

3.6.5

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

3.7

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.

3.8

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.

3.9

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.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

- 3.10 Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 3.11 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.  
Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden.  
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.
- 3.12 Bei der Anlage von Wiesenflächen wird hinsichtlich Mehrwert Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung empfohlen, einheimisches und an den Standort angepasstes Samenmaterial zu verwenden.
- 3.13 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
  
Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und zugleich bestehende, baulich bereits entwickelte und sehr stark versiegelte Flächen im vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden, sind nach Einschätzung der Gemeinde durch die Neuüberplanung verbesserte Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten. Eine vertiefende Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden daher nur bei anderslautenden Erkenntnissen im Verfahren durchgeführt werden.
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.

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

- 4.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
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
- 7.1 Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung (WA-Gebiet) in Bezug auf die einwirkenden Sport- und Freizeitgeräusche (DAV-Kletterzentrum, mögliche Skateanlage, Verkehrsgeräusche (möglicher öffentlicher Parkplatz) sowie Gewerbegeräusche (BRK-Station, GE-Gebiet BAB 96 Nord) wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222100/2 vom 19.08.2022 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.
- 7.2 Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.
- 7.3 Aufgrund des Fluglärms des Flughafens Oberpfaffenhofen ergibt sich im Bereich des Bebauungsplangebietes ein äquivalenter Dauerschallpegel  $L_{Aeq}$  tags von 55 bis 60 dB(A). Daraus ergibt sich entsprechend § 3 Abs. 1 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der DIN 4109 von mindestens 30 dB (Angaben des Landratsamtes Starnberg).
- 7.4 Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erforderlich, wenn der „maßgebliche

Fassung: 26.09.2022

September 2022

P:\Projekte\_Ortel\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Im vorliegenden Fall muss unter Berücksichtigung der Summenwirkung der einwirkenden Geräusche (Verkehr Gewerbe, Fluglärm) davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbereichen der geplanten Wohnbebauung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich ist, da der o.g. Mindestwert von 61 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erreicht bzw. überschritten wird. Die entsprechende Prüfung ist im Bauvollzug durchzuführen und liegt im Verantwortungsbereich des Planers bzw. Bauherrn.

7.5

Baulärm:

Die ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten während der Bauphase einzuhalten haben.

7.6

Angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Im Planbereich sind die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

7.7

Der Spielplatz kann für einen Nachweis gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO für WA1 herangezogen werden. Der Nachweis für WA 2 ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

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

Gilching, den.....

München, den.....

.....  
(1.Bürgermeister)

.....  
(Planfertiger)

---

Fassung: 26.09.2022

September 2022  
P:\Projekte\_Orte\Gilching\GI240220\2230\  
220926\_GI2.4\_Festsetzungen\_VA\_schwar  
z.docx

C)           VERFAHRENSHINWEISE