

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr 20-5 / Stockdorf für den Baierplatz, Flur Nr. 1486, Gemarkung Gauting
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Arnulfstr. 60 80335 München Az.: 610-41/2-224 Bearb.: Ang
Plandatum	23.05.2017

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting, als Mischgebiet ausgewiesen.

Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/Stockdorf für den Baierplatz in der Fassung vom 10.06.1969. In diesem ist für den Bestand mit teilweise Grenzanbau eine Geschossflächenzahl von 0,9 sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Für den Bereich entlang der Bahnhofstraße ist dreigeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Dachneigung von 22° -25° sowie einer Wandhöhe von 10,50 m vorgesehen. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Bahnhofstraße. Daran schließt sich ein eingeschossiger Teilbereich mit Flachdach und einer Wandhöhe von maximal 3,50 m an. Im Süden, direkt an den Flachdachbereich anschließend, ist ein Bauraum mit eingeschossiger Bebauung eingeplant. Die Firstrichtung ist hier in Nord-Südrichtung vorgeschrieben, die Dachneigung des Satteldachs ist mit 45° - 47° angegeben bei einer Wandhöhe von 3,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gehweg.

Die Erschließung des ca. 35 m langen Bauraums erfolgt von der Bahnhofsstraße aus. Entlang der Bahnhofstr. Sind drei Längsparker dargestellt, die Fläche für Garagen ist innerhalb des Bauraums ausgewiesen.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer von Flur Nr. 1486 stellte im August 2016 einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit barrierefreier Einliegerwohnung im Süden anstelle des bisherigen eingeschossigen Gebäudes. Der Antrag wurde als nicht genehmigungsfähig abgelehnt, da der Neubau nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmte hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen und der Dachneigung sowie Nichteinhaltung der Firstlinie und Überschreitung der Wandhöhe.

Daraufhin wurde vom Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im Wesentlichen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 / Stockdorf beibehalten. Entsprechend dem Bestand wird für den gesamten Geltungsbereich nun ein symmetrisches Satteldach ohne bestimmte Firstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung wird in Abhängigkeit von der Wandhöhe festgeschrieben. Bei Wandhöhen bis 3,50 m wird eine Dachneigung von 45° - 47°, entsprechend der eingeschossigen Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan, und bei Wandhöhen von 3,50 m – 5,00 m wird eine Dachneigung von maximal 22° festgelegt.

Da der Bestand entlang der Bahnhofstraße zweigeschossig im Bestand ist, und hier keinerlei Umbauten gewünscht werden, werden hier nur noch zwei Vollgeschosse ermöglicht. Damit wird auch ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu der westlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung sichergestellt. Als Ausgleich zu dieser Reduzierung wird, bei gleichbleibender GRZ und GFZ, für den südlichen Bereich zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Wandhöhe wird nun gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Obwohl das Bauvorhaben knapp außerhalb des zwischenzeitlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, wird dennoch seitens des Wasserwirtschaftsamts empfohlen die Oberkante Erdgeschossrohfußboden höher als den Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers (549,44 m ü.NN) zu legen. Daher wird die Höhe Oberkante Erdgeschoss-

rohfußboden mit 550,00 m festgesetzt, auch da Geländeänderungen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenze unzulässig sind.

Gauting, den

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)