

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 155-1 / Gauting Für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-181a Bearb.: Ang
Plandatum	25.08.2015 25.07.2017

Begründung

Inhalt

1	Planungsrechtliche Situation
2	Beschreibung des Plangebietes
3	Planungsanlass und Planungsziele
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Erschließung
6	Grünordnung
7	Mobilfunkanlagen

1 Planungsrechtliche Situation

Der bisher für den nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße existierende Bebauungsplan Nr. 155/GAUTING (i.d.F. vom 06.03.2015) wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) vom 27.10.2014 für unwirksam erklärt. Das Gericht stellte bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und Wandhöhe) eine zu strenge Sichtweise der Gemeinde fest. Bei der Ermittlung des zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB wurde die außerhalb des Plangebiets liegende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 501/9 und 508 aus Sicht des BayVGH nicht ausreichend berücksichtigt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung bzw. Neuaufstellung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen, da **bei** Innenentwicklungsbebauungsplänen **nicht als die** Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als bereits erfolgt oder zulässig** gelten. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im nördlichen Teilbereich auf den Flur Nrn. 553 und 523 Allgemeines Wohngebiet ansonsten Reines Wohngebiet ausweist.

Für das Bebauungsplangebiet existiert der mittlerweile unwirksame Bebauungsplan Nr. 155, im Norden grenzt direkt an den Umgriff der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50/Gauting, im Westen der Bebauungsplan Nr. 147/Gauting und im Süden der Bebauungsplan Nr. 4/Gauting an.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Pippinplatzes zwischen Parkstraße im Osten und Hildegardstraße im Westen. Im Süden wird das Planungsgebiet durch den Keltenweg begrenzt. Das Plangebiet liegt im Übergang von der bis zu viergeschossigen Bebauung um den Pippinplatz sowie der Bebauung entlang der Bahnlinie und der max. zweigeschossigen Einzelhausbebauung im Süden und Westen.

Das ebene, ca. 1,3 ha große Planungsgebiet ist im Bestand gekennzeichnet durch eine meist relativ geringe Dichte mit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammenhängenden Grünflächen.

Das vorhandene Straßennetz dient der Erschließung der Grundstücke. Einzig die Flur Nrn. 511/5 und 511/2 werden über einen privaten Stichweg angefahren, der von der Parkstraße abzweigt. Das Planungsgebiet ist im Bestand geprägt von ein- bzw. zweigeschossigen Einzelhäusern. Auf dem Grundstück Flur Nr. 511/4 befindet sich ein Dreispänner und für Fl.Nr. 527 wurde ein Mehrfamilienhaus (mit drei Wohneinheiten) genehmigt. Auf den Flur Nrn. 511/8 und 511 existiert ein Doppelhaus.

Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten innerhalb des Änderungsbereichs unterscheiden sich zum Teil erheblich; die kleinsten Grundstücke verfügen über rund 600 qm (Doppelhaushälften), das größte misst rund 1800 qm.

Das Plangebiet ist eben. Innerhalb der Gartenbereiche stehen teilweise erhaltenswerte Bäume, die auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten innerhalb des Änderungsbereichs unterscheiden sich zum Teil erheblich; die kleinsten Grundstücke verfügen über rund 600 qm (Doppelhaushälften), das größte misst rund 1800 qm.

3 Planungsanlass und Planungsziele

3.1 Planungsanlass

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist es, nach der Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin den bisherigen Siedlungscharakter zu sichern und die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken und zu begrenzen. Die besondere Problemstellung besteht darin, dass es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, das jedoch am Übergang von der dichteren und auch höheren Bebauung um Pippinplatz und Bahn zur relativ locker bebauten Einzelhausbebauung liegt. Auch daher ist das Gebiet einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bzw. nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 22/GAUTING aus dem Jahr 1958 richten, was, durch „Aufschaukelung“ des Baurechts eine erhebliche und von der Gemeinde unerwünschte Nachverdichtung des Gebietes zur Folge haben könnte.

3.2 Planungsziele

Gemeindliche Planungsziele sind, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gerichts, das Gebiet einer angemessenen, an den Bestand angepassten Verdichtung zuzuführen und gleichzeitig den Siedlungscharakter zu erhalten. Da sich der Bahnhof in direkter Nachbarschaft des Planungsgebiets befindet, und da hier bereits dichtere und höhere Bebauung am Pippinplatz und bahnbegleitend im Norden vorhanden ist, kann diese Verdichtung hier städtebaulich vertreten werden. Aus diesem Grund wurde auch, um einen städtebaulichen Übergang von der Bebauung am Pippinplatz zu der südlich angrenzenden niedrigeren Bebauung eine dreigeschossige Bauzeile eingeplant.

Mit diesen Maßnahmen soll dem Siedlungsdruck auf die Gemeinde an städtebaulich geeigneten Stellen entsprochen werden. Zudem ist eine Erhöhung des Baurechts hier auch städtebaulich vertretbar, da im Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs teilweise bereits höhere Grundflächenzahlen vorhanden sind. Deshalb wird die GRZ anstatt mit 0,2 nun mit 0,25 festgesetzt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Wesentliche Eckpunkte für die zukünftige Bebauung sind, wie auch schon im für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 155, die Regulierung der Baudichte durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch ausgewiesene Bauräume. Auf die Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße wurde verzichtet. Somit kann auch eine kleinteilige Bebauung, auch mit real geteilten Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Indirekt wird die Anzahl der Wohneinheiten zukünftig über den Nachweis der notwendigen Stellplätze unter Einhaltung der zulässigen GR-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Flächennutzungsplan für den nördlichen Bereich auf den Flur Nrn. 553 und 523 WA – Allgemeines Wohngebiet – und für den südlichen Bereich WR – Reines Wohngebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs.3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um die ruhige Wohnlage nicht zu beeinträchtigen. Ebenso sind Mobilfunkanlagen als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Wandhöhe reguliert. Entsprechend dem Bestand

können dadurch unterschiedlich große Kubaturen entstehen, die sich städtebaulich aber in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Die bestehende heterogene Bebauung wird fortgesetzt.

Insgesamt können – orientiert an den bestehenden Gebäudekörpern – Neubauten mit maximal drei Vollgeschossen im Anschluss an die drei – viergeschossige Bebauung entlang des Pippinplatzes entstehen. Diese dreigeschossige Bebauung bildet einen städtebaulichen Übergang bzw. eine Abstufung von der Bebauung des Pippinplatzes zu der südlich angrenzenden weniger dichten und weniger hohen Bebauung. Im übrigen Planungsgebiet ist zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die höchstzulässige Wandhöhe für die dreigeschossige Bebauung beträgt 9,00 m, für die zweigeschossige Bebauung wird sie auf insgesamt 6,50 m (incl. Sockel) beschränkt. Entsprechend dem Bestand können aber auch Gebäude mit Kniestock errichtet werden, deren Wandhöhe aber nicht gesondert festgesetzt wird.

Eine Überprüfung der im Bestand vorhandenen Wandhöhen hatte ergeben, dass zwar in der näheren Umgebung auf Flur Nr. 507 bei dem 1932 (erweitert 1956) errichteten Gebäude eine Wandhöhe von ca. 7,30 m und eine Firsthöhe von 9,80 m (gemessen) vorhanden ist, die Kubatur aber der Bebauung im Bebauungsplanungsgebiet entspricht. Hier wird bei 6,50m Wandhöhe und der festgesetzten Dachneigung von max. 30° eine Firsthöhe von ca. 9,50 m erreicht. Damit bleibt trotz der anderen Bauweise (mal mit und mal ohne Sockel) die Kubatur beibehalten. Hinzu kommt, dass diese Bebauung mit der Sockelzone nicht mehr prägend für das Gebiet ist und diese Bauweise heute auch nicht mehr üblich ist. Die damaligen Sockelgeschosse dienten ausschließlich der natürlichen Belichtung und Belüftung des Kellers und waren keine Vollgeschosse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 orientiert sich an der bereits im Bestand vorhandenen Obergrenze der Bebauung. Die für die einzelnen Bestandsgrundstücke ermittelte GRZ variiert aufgrund des heterogenen Baubestandes (zwischen 0,09 und 0,25). Damit wird eine dichtere Bebauung ermöglicht die mit der Nähe zur Bahn begründet wird.

Die höchstzulässige Grundfläche darf zusätzlich durch Balkone und Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 10 % überschritten werden.

4.3 Bauraum

Die Bauräume werden so angeordnet, dass sie zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 5 m, mindestens jedoch 4,5 m haben. Geringere Abstände werden nur bei bestehenden Gebäuden festgesetzt.

Durch die Ausweisung der Bauräume werden die vorhandenen Baufluchten aufgenommen. Entlang der Parkstraße werden durch die Ausweisung der Bauräume die bestehenden, städtebaulich wertvollen unterschiedlich tiefen Vorgartenbereiche dauerhaft von Bebauung freigehalten. Das charakteristische Bild der von der Straße unterschiedlich tief zurückgesetzten Wohnbebauung bleibt somit erhalten. Zudem wird versucht, trotz einer Verdichtung des Gebiets, zusammenhängende Freiflächen zu erhalten. Dies betrifft v.a. die beiden südlichen Bauzeilen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zielen in erster Linie darauf ab, das vorhandene städtebauliche Muster zu schützen und potenzielle Neubauten harmonisch in die Umgebung einzupassen.

Die Dachneigung der Gebäude und auch die Dachform wurden unter Berücksichtigung des Bestands so festgesetzt, dass einerseits eine angemessene Nutzung und andererseits eine den städtebaulichen Zielen angemessene Höhenentwicklung ermöglicht wird. Es sind daher nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° bei einer Wandhöhe bis 4,50 m und einer Dachneigung von 20° -30° bei einer Wandhöhe bis 6,50 m zugelassen. Auf Grund der geringen Dachneigung

bei Wandhöhen ab 4,50 m bei der das Dach durch Gauben oder sonstigen Dachaufbauten zu sehr aufgerissen werden würde, sind sämtliche Dachaufbauten hier ausgeschlossen. Das Errichten von Gauben oder sonstigen Dachaufbauten bei Dachneigungen unter 30° ist gestalterisch unbefriedigend und nicht nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchgebildet. Bei Wandhöhen von 6,50 m – 9,00 m, also bei dreigeschossigen Gebäuden, sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigungen von 15° -20° zulässig bzw. um mind. 2 m an mind. 2 Seiten zurückgesetzte Terrassengeschosse mit begrüntem Flachdach. So werden die Firsthöhen begrenzt und die Gebäude treten vor allem bei großen Tiefen nicht zu hoch und wuchtig in Erscheinung.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über die Parkstraße im Osten, die Hildegardstraße im Westen und den Keltenweg im Süden erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke auf Flur Nr. 511/5 und 511/2 werden über eine mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche von der Parkstraße aus erschlossen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist anhand der Wohnfläche zu ermitteln. Es sind aber je Einzelhaus auf dem jeweiligen Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in Form offener Stellplätze oder Garagen bzw. Carports zulässig. Um einen unverbauten Vorgartenbereich zu erhalten, müssen Garagen in einem Abstand von mind. 5,00 m und Carports in einem Abstand von mind. 3,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Zudem sind Garagen/Carports an der seitlichen Grundstücksgrenze nur als Grenzgaragen/-carports zulässig.

Falls Tiefgaragen errichtet werden, was ab sieben nachzuweisenden Stellplätzen notwendig ist, sind diese auch außerhalb der Bauräume zulässig. Die festgesetzte Grundfläche darf durch diese Anlagen max. bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden. Tiefgaragen sind, um Baum- bzw. Strauchpflanzungen zu ermöglichen und damit eine angemessene Durchgrünung zu sichern, mit einer Humusschicht von 0,80 m zu überdecken.

Aus Sicht der Gemeinde sind anstelle von Tiefgaragen auch andere Parkformen wie z.B. Parklifte, (im Wege der Befreiung) vorstellbar, wenn sie den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung sind der Gemeinde im Plangebiet keine Probleme bekannt.

6 Grünordnung

Um trotz einer Verdichtung des Gebiets ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, wird festgesetzt, dass je angefangene 200 qm Grundstücksgröße ein Baum heimischer Art zu pflanzen ist. Gleichzeitig werden aus gemeindlicher Sicht erhaltenswerte Bäume als Hinweis gekennzeichnet, aber nicht als zu erhaltend festgesetzt. Zudem sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, damit die Versiegelung der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß reduziert wird.

7 Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen wird im Planungsgebiet gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, da durch deren gewerbliche Wirkung der Charakter der Wohnstruktur gestört wird. Über die vorhandenen Anlagen in der Umgebung wird das Gebiet hinreichend versorgt.

Gemeinde:

Gauting, den

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