

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

NR. 20 / UNTERBRUNN, für einen Teilbereich
nördlich der Gautinger Landstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-225

Bearb.: Ang

Plandatum

25.07.2017

Begründung

1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, also als Außenbereich ausgewiesen.

Durch die Bauplanungsrechtsnovelle vom Mai 2017 ist es nun, durch die Anwendung des neuen § 13 b BauGB möglich, Bebauungspläne für Flächen die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für Wohnnutzung vorgesehen sind ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10.000 qm beträgt und der Satzungsbeschluss voraussichtlich vor dem 31.12.2021 gefasst wird, kann dieses Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von einer Änderung des Flächennutzungsplans kann dabei abgesehen werden, dieser Bereich wird ausschließlich im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Im November 2013 wurde für das am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn, direkt östlich des Reißbachs gelegene Grundstück Fl.Nr. 190 und 190/4 ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit eingereicht. Aufgrund der Außenbereichslage wurde dieses Vorhaben sowohl von der Gemeinde als auch vom Landratsamt abgelehnt und der Antrag schließlich zurückgezogen. Vor einer Ausweisung neuen Baulands in diesem Bereich, forderte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Überprüfung und Verbesserung der Hochwassersituation am Reißbach.

Für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde eine Hochwasserschutzkonzept sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) ausgearbeitet. Mit Datum vom 14.02.2017 erteilte das Landratsamt Starnberg den Plangenehmigungsbescheid zur Aufweitung des Reißbachs nördlich der Gautinger Landstraße. Da mit den darin getroffenen Maßnahmen auch das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 190 hochwasserfrei wird, kann nun die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Die Aufweitung des Reißbachs mit begleitenden (Pflanz-) Maßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn, östlich des Reißbachs. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Frohnlöher Straße, die ca. 3m erhöht liegt, im Süden grenzt die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Gautinger Landstraße (St 2349) höhengleich an.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach Nr. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für zulässig erklärt werden, da im Planungsgebiet auch eine Gewerbeeinheit untergebracht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Es wird für das zweigeschossige Hauptgebäude mit eingeschossigen Anbau nach Westen eine maximale Grundfläche von 270 qm festgesetzt. Diese Kubatur fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und bildet mit dem relativ schmalen Baukörper mit Nord-Süd Firstrichtung eine städtebaulich harmonische Bebauung am Ortsrand.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 100% überschritten werden, da vor den Garagen eine Wendefläche erforderlich ist. Die Fläche für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht, die auf Flur Nr. 190/4 eingetragen ist, wird nicht auf diese Überschreitung angerechnet.

Die traufseitige Wandhöhe darf bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 35° maximal 6,00 m betragen. Der eingeschossige, im Westen vorgelagerte Anbau mit Flachdach darf eine Wandhöhe von maximal 3,00 m erreichen. Das Satteldach, dessen Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss damit das Gebäude giebelständig zum Ortsrand liegt, kann auf Grund der Dachneigung auch Gauben aufweisen, deren Größe und Abstand aus gestalterischen Gründen festgelegt wird. So darf die Summe der Gauben pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten, die maximale Breite der Gauben wird mit 2 m festgelegt, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen.

Aufgrund der Nähe zum Reißbach ist bei Errichtung des Gebäudes ein Freibord zu berücksichtigen, weshalb die Oberkante Erdgeschossrohfußboden auf 584,85 m ü.NN festgelegt wird.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Der Bauraum ist so situiert, dass diese eingehalten sind.

Die Erschließung erfolgt von der Gautinger Landstraße aus über Fl.Nr. 190/4. Diese Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs inkl. Böschung belegt. Die erforderlichen notwendigen Stellplätze werden gebündelt in der südöstlichen Ecke des Grundstücks angeordnet. In diesem Bereich ist von der Frohloher Straße in Richtung Westen ein starkes Gefälle um ca. 3 m vorhanden, in das die Garagen integriert werden. Somit wird der Hang genutzt um sowohl die Garagen von der unteren Ebenen über die Fl. Nr. 190/4 zu erreichen, als auch für die Stellplätze auf dem Dach der Garagen, die von der Frohloher Straße aus ebenerdig angefahren werden können. Über eine an die Stellplätze anschließende Treppe kann man auf das tiefer liegende Baugrundstück gelangen. Die Fläche entlang der Frohloher Straße wird als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen, in der Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen und darunter Garagen zulässig sind. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist anhand der Wohnfläche zu ermitteln, dabei wird der in der Gemeinde übliche Stellplatzschlüssel angewendet. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV.

Zwischen den Stellplätzen und der Straße befindet sich noch ein kleiner Streifen in fremdem Eigentum der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen wird. Sowohl für die Stellplätze, als auch für die Garagen werden die entsprechenden Zufahrtbereiche im Bebauungsplan festgesetzt um eindeutig die Erschließung zu dokumentieren.

Zur landschaftlichen Einbindung in die Lage am nördlichen Ortsrand und dem Hang östlich des Reißbachs wird eine zu begrünende private Grundstücksfläche festgelegt, auf der Geländeänderungen ausgeschlossen und dezidierte Pflanzvorschriften die Ausbildung eines Ortsrandes gewährleisten. Diese misst nördlich der Garagen bzw. Stellplätze 6 m Tiefe, im Norden 3 m. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca.185 m². Durch die Festsetzungen werden auf der zu begrünende privaten Grundstücksfläche insgesamt 2 mittelgroße Laubbäume und 23 Sträucher neu gepflanzt, zusätzlich weitere 2 Laubbäume ohne Standortfestlegung.

Die Festlegung eines versickerungsfähigen Wegebelaags mit Begrünung (Fugenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster) minimiert die direkte Ableitung von Niederschlagswasser in den Reißbach-

Gemeinde:

Gauting, den

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