



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.06.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße; Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Dachaufbauten

Anlagen:

20180611_BP_34_Festsetzungen
20180611_BP_34_Zeichnung
20180611_Lageplan_Umgriff
20180612_Ansicht_Auslöser_BP_Änderung

Sachverhalt:

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/STOCKDORF wurde ein Bauvorhabenantrag eingereicht, der städtebaulich als verträglich angesehen wird, jedoch aufgrund einer Festsetzung im Bebauungsplan derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Auch ist eine Bewilligung einer Befreiung von Seiten des Landratsamtes Starnberg nicht möglich.

Bei der Festsetzung handelt es sich um die Bestimmung zur Zulassung von Gauben und Zwerchgiebeln zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss.
Diese lautet: „...Bei Dachneigungen von 35 ° und mehr sind zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern darf beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Hauslänge entstehen. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten...“

Bei der eingereichten Planung handelt es sich um eine Doppelhausbebauung, welche einen Zwerchgiebel in einer Breite von 10 m (Hälfte der Hauslänge) und einer Wandhöhe von 6 m vorsieht. Nach Ansicht des Landratsamtes Starnberg gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen auch für Zwerchgiebel, so dass hier bei dem gewählten Haustyp (E+D, DN 45 °) nur eine Wandhöhe von max. 4 m zugelassen wäre. Zudem wird die Wirkung der höheren Wandhöhe noch damit verstärkt, dass die Planung des Zwerchgiebels ein Flachdach aufweist und nicht wie gewohnt in einem dreieckigen Giebel ausläuft; (s. Anlage Fassadenansicht)

Um nun auch diesen Typ grundsätzlich zulassen zu können, wäre es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF in dieser Festsetzung zu ändern.

Auf Folgendes ist hierbei jedoch hinzuweisen:

Das Gebiet des sog. Dichterviertels in Stockdorf ist in seinem Ortsbild über die Jahre hinweg homogen gewachsen. Dies wurde schon allein deshalb erreicht, dass es dort in der Vergangenheit möglich war, viele Bebauungspläne mit nahezu einheitlichen Festsetzungen aufzustellen. Insbesondere

sind dort bislang zwei vorherrschende Haustypen vorhanden: zum einen gibt es die Bebauung mit einer niedrigen Wandhöhe von max. 4m und damit verbunden einer höheren Dachneigung bis max. 45 °, zum anderen Wandhöhen bis max. 6,5 m und einer niedrigeren Dachneigung bis max. 25 °.

Eine Bewilligung des neu hinzukommenden Giebeltyps würde bewirken, dass zukünftig die bisherige homogene Struktur aufgebrochen würde. Dies dann nicht nur im hier betreffenden Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF sondern auch in nahezu allen umliegenden Bebauungsplänen im Bereich des Dichterviertels, die für diesen Fall dann auch geändert werden müssten.

Durch die neue Form des Dachaufbaus in rechteckiger Form entsteht aufgrund des Erreichens von mehr Standfläche in den „Ecken“ zusätzlich mehr Wohnfläche als bei einer Ausführung in der klassischen Giebelform (Dreieck); s. Anlage.

Es ist daher nicht ausgeschlossen und eher anzunehmen, dass in Zukunft dieser Zwerchgiebeltyp dann der vorherrschende in diesem Gebiet und weiterführend im Gesamtgemeindegebiet sein wird.

Sollte die Zulassung des weiteren Optionsmodells gewünscht sein, sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass für diesen Fall eine Festsetzung gewählt wird, die keine Benachteiligung des anderen Giebeltyps mit sich bringt.

Aufgrund der erheblichen Erhöhung des Maßes an Nutzfläche müsste als Ausgleichsmaßnahme darauf abgezielt werden, dass die Breite des neu hinzukommenden Zwerchgiebeltyps dann in der Summe pro Hausseite ein Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreitet. D.h. die nach bisheriger Festsetzung für Doppelhäuser mögliche Entstehung von Dachgauben/Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Hauslänge wäre somit bei der Wahl dieses Giebeltyps auf ein Drittel reduziert. Dies würde auch die städtebauliche Linie in den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Gauting aufgreifen, welche nur noch eine Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebel und Standgiebel, die bis max. 2,5, m vor der Hauptfassade vorspringen und eine max. WH von 5 m aufweisen, festsetzt, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Würde – nur für den Fall einer Zulassung des neuen Haustyps - eine Einschränkung auf ein Drittel der Hauslänge nicht gemacht werden, hätte dies eine direkte Auswirkung auf sämtliche Bebauungspläne im Gesamtgemeindebereich, die somit allesamt zeitnah eine Änderung in den diesbezüglichen Festsetzungen erfahren würden/müssten, weil anzunehmen ist, dass die Bauherren den dadurch entstehenden Vorteil einer höheren Wohnflächennutzung ausschöpfen werden.

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich die bauliche Gestaltung konkretisiert wird, wodurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von schützenswerten Belangen erwartet werden, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Anlagen: Lageplan
 Planzeichnung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF
 Fassadenansicht zweier Giebel bei Doppelhaus und halber Hauslängenbreite

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0712) vom 11.06.2018 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße und damit für den gesamten Geltungsbereich zu ändern

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1478/23, 1478,25, 1478/27, 1624, 1624/15, 1632/15, 1632/17, 1632/31, 1632/32, 1632/42, 1632/44, 1632/45, 1632/46, 1632/51, 1634/2, 1635/7, 1636/11, 1636/18, 1636/19, 1637/12, 1637,13, 1637/15, 1639, 1639/7, 1641, 1641/6, 1641/11, 1641/12, 1642, 1642/1, 1642/2, 1643, 1643/13, 1643/14, 1643/20, 1644, 1644/1, 1644/2, 1641/17, 1641/3 Tfl., 1632/52 und 1478/29 Tfl. der Gemarkung Stockdorf.
Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 34-1/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße.

- 4.1 Als neues städtebauliches Gestaltungselement wird als Ziel zugelassen, dass durch den weiteren Zwerchgiebeltyp im Dachgeschoss und bei gleichzeitigem Belassen der bisherigen Breite der Hälfte der Hauslänge bei Doppelhäusern mehr Wohnfläche geschaffen wird, was dazu führen kann, dass der bisherige Giebeltyp sukzessive im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF, aber auch im gesamten Gemeindegebiet zukünftig verschwinden wird.

oder alternativ:

- 4.2 Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF ist, die Festsetzung hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Dachflächen mittels Dachgauben und Zwerchgiebel neu festzulegen, welche im Bereich der Zwerchgiebel aufgrund deren Ausbildung mittels eines Flachdaches eine höhere Wandhöhe (max. 6 m) mit sich bringt als dies nach Bebauungsplan bisher zulässig ist. Gleichzeitig ist als echtes Optionsmodell eine damit einhergehende Verminderung der bisher zulässigen Breite für diesen neuen Zwerchgiebeltyp vorzunehmen, die dann für Doppelhäuser in der Summe nur noch eine Dachaufbautenbreite bis zu einem Drittel der Hauslänge statt wie bisher die Hälfte der Hauslänge vorsieht.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, sofern es nicht bei einer einfachen textlichen Änderung bleiben kann.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

oder alternativ:

7. Der Bauausschuss beschließt, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF hinsichtlich Dachaufbauten nicht durchzuführen.

Gauting, 22.06.2018

Unterschrift