

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 122-3/ GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-226 Bearb.: Ang
Plandatum	25.07.2017 24.04.2018

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12/Gauting in der Fassung vom 21.04.1956. In diesem Baulinienplan ist bei zwei Vollgeschossen und Flachdach eine Wandhöhe von maximal 6,50m und für die eingeschossigen Gebäude mit Flachdach eine Wandhöhe von maximal 3,20m vorgesehen. Zudem existiert ein Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 122/Gauting in der Fassung vom 17.06.1999, der zusätzlich zu dem nun zu ändernden Teilbereich noch die Bebauung westlich der Bergstraße beinhaltet. Dieser Teilbereich wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.122-2/ Gauting bereits überplant. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 122/Gauting wird nun neu überplant.

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.152/Gauting an.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. 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. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Im seit 1999 ruhenden Bebauungsplan Nr. 122/Gauting war für das Grundstück Flur Nr. 1396 die damals hier angesiedelte Nervenklinik ausgewiesen, die zwischenzeitlich ins Asklepios-Gelände am westlichen Ortsrand von Gauting umgesiedelt ist. Das Grundstück wurde veräußert und der Käufer des Grundstücks möchte nun zwei Ketten- und zwei Einzelhäuser auf dem Grundstück verwirklichen. Diese Bebauung entspricht aber weder dem Baulinienplan Nr. 12/Gauting noch dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/Gauting. Aus diesem Grund wird nun eine Überplanung des damaligen Entwurfs erforderlich.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die ortsbildprägende Hangkante des Würmtals von jeglicher Bebauung freizuhalten und dennoch eine städtebaulich verträgliche Verdichtung des Bereichs westlich der Hangkante zu ermöglichen.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Das ca. 1,75 ha große Planungsgebiet, das in der Nähe des S-Bahnhaltepunkts und der Bahnhofstraße liegt, wird von der Bergstraße aus erschlossen. Im straßenseitigen Bereich, bis hin zur privaten Grünfläche im Osten, die den Hangbereich mit dichtem Baumbestand abgrenzt, ist das Planungsgebiet eben, dann jedoch fällt es steil nach Osten ab.

3.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird, entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesen, in dem die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie für das Planungsgebiet untypisch wären.

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhe über Gelände reguliert. Entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/Gauting und auch entsprechend der umgebenden Bebauung, wird einen GRZ von ca. 0,20 für das Planungsgebiet angenommen. Auf die Angabe einer Geschossfläche, durch die die mit GRZ 0,20 zu erzielende Grundfläche damals einschränkt wurde, wird verzichtet, da in der ursprünglichen Fassung noch das Dachgeschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss war, dazugerechnet wurde. Das bedeutet, dass damals insgesamt weniger Wohnfläche zur Verfügung stand als sich mit der nun festgesetzten GRZ von 0,20 und der festgesetzten Wandhöhe ergibt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden. Dies wird erforderlich, da die Grundstücke sehr tief sind und für die hinterliegenden Grundstücke teilweise längere Zufahrtswege erforderlich werden. ~~Zusätzlich darf~~ Die höchstzulässige Grundfläche darf noch durch Balkone und Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um 10% überschritten werden.

Es wurden, wie auch schon im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/Gauting, die Wandhöhen für zwei Vollgeschosse straßenseitig mit 6,50 m angegeben. Für die ~~beiden~~ Einzelhäuser auf Flur Nrn. 1390/2, 1396/9, 1396, 1396/15 und 1396/1 im Osten wurde zusätzlich noch ein Terrassen- bzw. Untergeschoss mit einer Wandhöhe von ~~straßenseitig~~ maximal 9,50 m festgesetzt. ~~Da es sich beim dritten Vollgeschoss teilweise um ein Untergeschoss, teilweise um ein Terrassengeschoss handelt, ist bei jedem Gebäude ein Messpunkt angegeben, ab dem die Wandhöhe gemessen wird. Dieser ist mal straßen-, mal talseitig an einer Gebäudeecke angegeben. Wenn das oberste Geschoss als Terrassengeschoss ausgebildet wird, muss dieses an allen Gebäudeseiten jeweils mind. 2,00 m eingerückt und mit Flachdach von max. 5° Dachneigung ausgebildet sein.~~ Bei Pultdächern, wie sie im Planungsgebiet bereits vorhanden sind, wird eine firstseitige Wandhöhe von maximal 7,80 m angesetzt.

3.3 Bauweise, Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Der Hangbereich, der als private Grünfläche ausgewiesen ist und von jeglicher

Bebauung freigehalten werden soll, wird bei der Ermittlung der Fläche für das Baugrundstück nicht berücksichtigt. Oberhalb der Hangkante sind die Bauräume so angeordnet, dass, trotz der Verdichtung, noch eine Durchlässigkeit bei der Einzelhausbebauung erhalten wird. Bei der Anordnung der Gebäude werden der Gebäudebestand und auch der Baumbestand berücksichtigt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird, angelehnt an die angrenzenden Bebauungspläne und damit entsprechend der Eigenart des Gebiets, mit 500 qm festgesetzt, wobei das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht den jeweils angrenzenden Grundstücken zugeordnet wird. Diese Mindestgrundstücksgröße wird bei allen Grundstücken eingehalten.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf eine Wohneinheit je vollendete 500 qm Grundstücksgröße beschränkt. Damit soll erreicht werden dass der Gebietscharakter und die vorhandene Wohnqualität erhalten bleibt. Zudem soll durch diese Begrenzung auch der Versiegelungsgrad durch erforderliche Stellplätze auf ein gebietsverträgliches Maß eingeschränkt werden. Aus diesem Grund werden auch die Nebenanlagen, die auf dem Baugrundstück, also nicht in der privaten Grünfläche, zulässig sind, auf 10 qm begrenzt.

3.4 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen lehnen sich an die angrenzenden Bebauungspläne an und berücksichtigen auch den Bestand. Um dem Bauherrn Spielraum bei der Gestaltung seiner Gebäude zu geben wurde auf Festsetzungen hinsichtlich Materialien und Farben verzichtet. Hinsichtlich der Dachform werden die bereits bestehenden unterschiedlichen Dachformen aufgenommen und auch für die zukünftige Bebauung für zulässig erklärt. So sind Sattel-, versetzte Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 16°-26°, aber auch Pultdächer mit dann jedoch nur max. 10° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig. Bei den festgesetzten Dachneigungen werden Gauben sowie Dacheinschnitte generell ausgeschlossen.

3.5 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung auch der Hinterliegergrundstücke erfolgt von der Bergstraße aus, bei Flur Nr. 1396 mittels eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts. Die Sackgasse, die Flur Nr. 1396/15 und 1396/1 erschließt, wird als Rad- und Fußweg bis zur Hangstraße weitergeführt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken wird der in Gaunting übliche Stellplatzschlüssel übernommen. Garagen und Carports sind in diesem Bebauungsplan nur innerhalb des Baulands oder im Bauraum, und dort auch nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Für die zu errichtenden Garagen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, ~~bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite~~. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um eine durchgängige Grünverbindung, eine Vorgartenzone sicherzustellen. Zudem können diese 5,00 m auch als Aufstellfläche für Besucherstellplätze genutzt werden.

Um den Versiegelungsgrad zu verringern sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wasserge-

bundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine anzulegen.

3.6 Grünordnung

Im Jahr 1992 war für den damals vorgesehenen Bebauungsplanumgriff eine Baumbestandsaufnahme durch das Büro Dietmar Dietze erstellt worden. Der derzeitige Baumbestand wurde aktuell auf dieser Grundlage überprüft und im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Im Vergleich zu 1992 ist der erhaltenswerte Baumbestand deutlich reduziert worden. Neben dem Verlust von Einzelbäumen im Bereich der Baugrundstücke ist im östlichen Hangbereich umfangreich gerodet worden, die Flächen weisen jungen Gehölzaufwuchs auf. Dem Schutz dieser als private Grünfläche ausgewiesenen Hangbereiche kommt in siedlungsökologischer und landschaftsästhetischer Hinsicht eine besondere Rolle zu. Die Hangkante stellt eine übergeordnete landschaftliche Leitlinie dar, die zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungskörpers beiträgt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplan als solcher festgesetzt und durch einzelne Neupflanzungen im Bereich der umfangreich vorgesehenen Neubebauung ergänzt. Darüber hinaus sind textliche Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke sowie zum Ersatz von Bäumen enthalten. Für den Baumschutz zu berücksichtigende Normen sind in den Hinweisen enthalten.

Gauting, den

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