

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 47-2 / Stockdorf

**für den Bereich nördlich der Ganghofer-
straße bis zum nördlichen Bereich der
Bennostraße für das Grundstück
Gautinger Straße 9, Flur Nr. 1606/2**

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

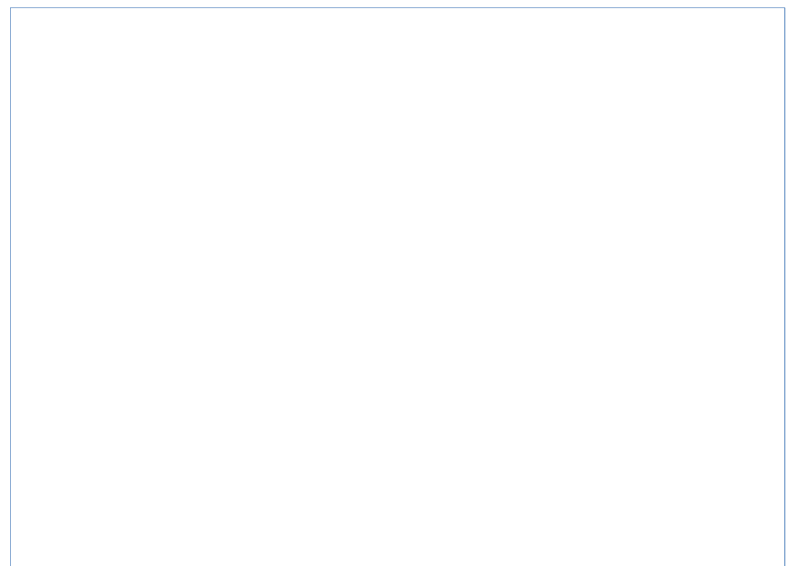
Aktenzeichen

Gau 2-231

Bearbeiter: Ang

Plandatum

24.07.2018



Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist in dem seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting, wie auch in dem seit dem 01.02.2005 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 47/Stockdorf sowie in der Bebauungsplan-Änderung Nr. 47-1/Stockdorf in der Fassung vom 05.07.2016 als Mischgebiet § 6 BauNVO ausgewiesen.

In der rechtswirksamen Bebauungsplan-Änderung Nr. 47-1/Stockdorf; die, wie auch diese Bebauungsplan-Änderung, nur Flur Nr. 1606/2 umfasst, ist innerhalb des Planungsumgriffs eine GRZ von 0,27 ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche durfte durch die Tiefgarage die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die nun vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 47-2/Stockdorf ändert innerhalb des Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 47/Stockdorf in der Fassung vom 01.02.2005 und ersetzt die Bebauungsplan-Änderung Nr. 47-1/Stockdorf in der Fassung vom 05.07.2016.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung 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 einer Umweltprüfung und 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.

2 Lage, Größe und Ziel des Bebauungsplans

Das ca. 2000 qm große Plangebiet liegt im sog. Dichterviertel von Stockdorf und wird im Westen begrenzt von der Staatsstraße, der Gautinger Straße, und im Norden von der Bennostraße. Die im Bebauungsplan Nr. 47-1/Stockdorf vorgesehene kleine Erweiterung des Bestandsgebäudes im Südosten wurde bisher noch nicht ausgeführt. Zwischenzeitlich hat sich der Betrieb jedoch so vergrößert, dass diese Fläche nicht mehr ausreicht. Nun sollen die bereits bestehenden Kellerräume, die an die Tiefgarage angrenzen, eingeschossig überbaut werden.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Im rechtswirksamen Bebauungsplan NR. 47/Stockdorf war für das Mischgebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen die jedoch durch die festgesetzte Geschossfläche eingeschränkt wurde. Nun wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,33 für zulässig erklärt. Die eingeschossigen Büroanbauten im Osten des Bestandsgebäudes liegen über dem Keller.

Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, da durch den Anbau zusätzlich Stellplätze erforderlich werden.

Die Wandhöhen werden entsprechend dem Bestand für das dreigeschossige Gebäude mit 9,50 m und für dessen Quergiebel im Westen mit 11,25 m angegeben. Der eingeschossige Anbau im Osten darf mit einer Wandhöhe von 4,50 m errichtet werden. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Abschluss der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Durch die Wahl der aufgemessenen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (552,81 m ü.NN) des Bestands als Bezugspunkt der Wandhöhe soll ein stufenloser Übergang des Bestandsgebäudes mit dem Anbau erreicht werden.

Entsprechend dem Bestand werden Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° für zulässig erklärt. Standgiebel, die max. 2,5 m vor die Hauptfassade vorspringen dürfen, sind zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite im Nordwesten ein Drittel und im Südosten die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf ein liches Innenmaß von 1,8 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Hinsichtlich der Erschließung wurden in der Bebauungsplan-Änderung nur eine Zufahrt sowohl für die Tiefgarage als auch für die erforderlichen Stellplätze non der Staatsstraße, Gautinger Straße, für zulässig erklärt. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind, durch Baumscheiben unterbrochen, an der Bennostraße angeordnet. Die Anzahl der nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting erforderlichen Stellplätze sind für den Bestand incl. der zusätzlichen Büronutzung ausreichend ausgewiesen.

Gauting

.....

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin