

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 131/Gauting für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr. 1. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-181a Bearb.: Ang
Plandatum	19.04.2016 15.05.2018

Begründung

Inhalt	
1	Planungsrechtliche Situation
2	Lage, Größe, Baubestand und Beschaffenheit des Plangebietes
3	Planungsziele
4	Inhalt des Bebauungsplans

1 Planungsrechtliche Situation

Im genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting ist das Planungsgebiet als „WR – Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für den Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/Gauting für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr.in der Fassung vom 26.02.2002. Im Flächennutzungsplan ist zudem im nördlichen Bereich entlang der Bahnlinie München - Starnberg ein ca. 10 m breiter Grünstreifen mit erhaltenswertem Baumbestand eingetragen.

2 Lage, Größe, Baubestand und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand von Gauting zwischen Bahnlinie und Hubertusstraße. Es endet im Süden am Straßenversatz mit der Einmündung Wolfgang-Krämer-Straße und im Norden kurz hinter der Einmündung der Nimrodstraße in die Hubertusstraße.

Das Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von der Hubertusstraße zur Bahnlinie hin auf und umfasst eine Größe von ca. 2 ha.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind ausnahmslos bebaut. Die Bauweise war bisher im Wesentlichen auf Einzelhäuser beschränkt.

3 Planungsziele

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting beschloss für das gesamte Planungsgebiet zukünftig die Wandhöhe zu erhöhen, um energetische Maßnahmen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen Abgrabungen ermöglicht werden, um Wohnraum im Untergeschoss zu ermöglichen. Zusätzlich soll die Anzahl der Wohneinheiten, die im bisherigen Bebauungsplan an Einzel- und Doppelhäuser gekoppelt war, nun auf die Grundstücksgröße umgerechnet werden.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Im rechtswirksamen Bebauungsplan war eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 600 qm und für Doppelhäuser von 500 qm je Doppelhaushälfte angegeben. Gleichzeitig wurden für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhäuser eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen. Da die Koppelung dieser Festsetzungen zwischenzeitlich rechtlich beanstandet wurde, wird nun festgesetzt, dass je vollendete 300 qm Grundstücksgröße eine Wohneinheit zulässig ist.

Zudem wurde die traufseitige Wandhöhe auf maximal 6,75 m erhöht, um eine energetische Sanierung der Dächer zu ermöglichen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Dachneigungen wurden, um die Firsthöhen anzugleichen, dahingehend geändert, dass nun bis 4,00 m Wandhöhe Dachneigungen nur noch bis 40° statt bisher 45° zulässig sind. Bei Wandhöhen von 4,00 m bis nun 6,75 m sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 28° zulässig, bisher waren es 20°, da der Bestand teilweise diese Dachneigung aufweist..

Um eine teilweise Nutzung des Untergeschosses zu ermöglichen, wird nun festgesetzt, dass an nur einer Gebäudeseite die nicht der Erschließungsstraße zugewandt ist, eine Abgrabung von maximal 1,50 m Breite auf einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig ist. Die Abwendung von der Straße erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da dadurch verhindert werden soll, dass der Freiraum zwischen Straße und Gebäude durch Böschungen optisch verringert wird. Die Tiefe der Abgrabung darf maximal 1,30 m betragen. Die Wandhöhe darf im Be-

reich der Abgrabungen um max.1,30 m erhöht werden, wobei der obere Bezugspunkt der Wandhöhe nicht höher liegen darf, als es ohne die Abgrabung der Fall wäre. Die **Wandhöhe und die** Baugrenzen **dürfen** um diese zulässige Abgrabung überschritten werden.

Darüber hinausgehend sind Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, unzulässig.

Gemeinde:

Gauting, den

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