

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 34-1/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße
Plandatum	26.06.2018

Begründung

1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der seit 19.07.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße setzt bei der Art der Nutzung „Reines Wohngebiet – WR“ fest.

Zur baulichen Gestaltung wurden u.a. Festsetzungen getroffen, dass bei Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 35° oder mehr zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite der halben Hauslänge entstehen darf. Dachneigungen von 35° bis 45° sind jedoch laut Festsetzung nur bei Wandhöhen bis max. 4 möglich.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund eines Antrages für die Flur Nr. 1641/6 der Gemarkung Gauting auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses wurde von der Genehmigungsbehörde ausgesagt, dass eine Genehmigungsfähigkeit mit den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen zur baulichen Gestaltung hinsichtlich der Dachaufbauten nicht gegeben ist, jedoch ein solcher Bautyp im Bereich des sog. „Dichterviertels“ durchaus grundsätzlich städtebaulich vorstellbar sei. Hierfür müsse jedoch eine Bebauungsplanänderung bei den derzeitigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung vorgenommen werden. Eine solche Änderung wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 34/STOCKDORF in der Sitzung des Bauausschusses am 26.06.2018 beschlossen.

Die Gemeinde lässt mit der Ergänzung der Festsetzungen um ein zusätzliches städtebauliches Gestaltungselement für Dachaufbauten einen weiteren Bautyp zu.

Keinesfalls aber soll durch die Erweiterung erreicht werden, dass die bei den Zwerchgiebeln bislang vorherrschenden Gestaltungstypen durch den neuen Typ verdrängt werden bzw. durch die Zulassung dieses Typs die Wohnflächen in den Dachgeschossen erheblich erweitert werden können. Dies soll sich als reines Optionsmodell zu den bisher vorherrschenden Dachaufbautenformen verstehen. Um dies sicherzustellen, wurde eine Festsetzung gewählt, die bei Doppelhäusern mit zusammengebauten abgeschleppten Zwerchgiebeldächern eine Beschränkung der Zwerchgiebelbreite auf ein Drittel der Hauslänge, gemessen an der Traufseite, vornimmt. Zugleich wurde auch die damit verbundene Überschreitung der Wandhöhe bis max. 6 m im Bereich des Dachaufbaus beschränkt.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Sämtliche Inhalte des Bebauungsplans bleiben voll umfänglich erhalten. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Gestaltung wird eine textliche Ergänzung vorgenommen, die die bisherigen Gestaltungselemente um ein zusätzliches Optionsmodell erweitert. Somit kann im Bereich der Dachaufbauten ein weiteres Gestaltungselement zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss gewählt werden.

4 Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich die bauliche Gestaltung konkretisiert wird, wodurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von schützenswerten Belangen erwartet und die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet und auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Gemeinde Gauting, den.....

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