



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße -
zustimmende Kenntnisaufnahme zu Teil A

Anlagen:

20191112_183A_Gtg_zustimmendeKenntnis_PlanuFestsetz

Sachverhalt:

1. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 673/9 und 673/11 in der Kurt-Huber-Straße in Gauting wurde im Jahr 2017 ein Bauantrag eingereicht, der aus Sicht der Gemeinde aufgrund der in diesem Bereich geplanten unangemessenen Verdichtung die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre notwendig machte. Mittlerweile liegt für diese beiden Grundstücke eine Baugenehmigung für drei „unechte“ Doppelhäuser vor. Mit dem Bau wurde allerdings noch nicht begonnen, weshalb eine weitere Absicherung der Planungsziele notwendig erschien und die Veränderungssperre für beide Grundstücke im Oktober 2019 verlängert wurde.
2. Um die in mehreren Gesprächen ausgearbeitete, gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag reduzierte und mittlerweile genehmigte Planung über den endgültigen Ablauf der Veränderungssperre hinaus abzusichern, soll das Bebauungsplanverfahren in zwei Teilen weitergeführt und der Bereich für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 673/9 und 673/11 vorgezogen werden. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des Zeitdrucks durch die ablaufende Veränderungssperre geboten. Sie ist aber auch städtebaulich gerechtfertigt, da es sich hier um ein zusammengekommen verhältnismäßig großes Eckgrundstück und daher um eine Sondersituation im Plangebiet handelt.
3. Auf Grundlage des genehmigten Bauantrags wurde ein erster Planentwurf für die beiden Grundstücke ausgearbeitet. Darin werden vor allem die Bauräume sowohl für die Gebäude als auch für die Tiefgarage festgesetzt. Aufgrund der ausgeklügelten Kombination von Grundflächen, Wandhöhen, Dachneigungen und Dachformen sowie der sich daraus ergebenden Abstandsflächen werden diese Bauräume (außer beim westlichen Bauraum die südwestliche Baugrenze) mit allen Vor- und Rücksprüngen festgesetzt. Auch die Lage der Stellplätze ist aufgrund der beengten Erschließung über die Bergmoserstraße und vor allem über die Kurt-Huber-Straße vorgegeben.
Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der zukünftigen Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
Ebenso geregelt wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Genehmigung insgesamt mit einer GRZ von 0,31. Für Terrassen wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 und für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO werden Überschreitungen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 zugelassen.

Da das Gelände nicht ganz eben ist und ein exaktes Höhenmaß vorliegt, werden die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden sowie die maximal zulässige Wandhöhe ü.NN. festgesetzt. Sie beträgt bei zwei Gebäuden 6,0 m und bei einem 6,5 m bezogen auf das zukünftige Gelände, was in etwa dem natürlichen Gelände entspricht. Die Festsetzung ü.NN wurde gewählt, da der Bezug zum natürlichen Gelände u.a. durch die erforderlichen großen Erdbebewegungen nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Terrassen werden außerhalb der Bauräume angeordnet, wozu diese maximal um 2,5 m überschritten werden dürfen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO wird angeordnet.

Wichtig ist aufgrund der engen Erschließung, die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen zu begrenzen. Diese wird in Bezug auf die Art der Häuser und nicht im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind.

Entsprechend der genehmigten Planung werden hier Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30° - 46° zugelassen sowie die Dachaufbauten geregelt. Genauso erfolgt eine Regelung zur Hauptfirstrichtung entlang der Längsseite der Gebäude.

Festgesetzt wird außerdem die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Dabei werden abweichend von den sonst in Gauting üblichen Festsetzungen hier pro Wohnung pauschal zwei Stellplätze gefordert, was der sehr geringen Breite der Kurt-Huber-Straße geschuldet ist, die ein Parken auf der Straße so gut wie nicht erlaubt. Bis auf eine Haushälfte erhalten so alle einen ober- und einen unterirdischen Stellplatz.

Anlage: erster Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 183A/GAUTING

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0959) vom 18.11.2019 zur zustimmenden Kenntnisnahme zu Teil A des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING in zwei Teilen weiter zu führen.
3. Der Bauausschuss nimmt den vorgelegten ersten Planentwurf für Teil A des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING zustimmend zur Kenntnis.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 183A/STOCKDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Gauting, 20.11.2019

Unterschrift