



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.06.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße; Bebauungsplanänderung

Anlagen:

20200610_Geltungsbereich_BP_45_1_STO

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 02.04.2020 ist das gemeindliche Einvernehmen zu zwei Bauanträgen in Stockdorf in der Roseggerstr. 3 und in der Heimstr. 42 erklärt worden. Bei der Prüfung der Bauanträge hat das Kreisbauamt des Landratsamts Starnberg festgestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF festgesetzte Wandhöhe im Bereich des geplanten Zwerchgiebels überschritten wird. Das Landratsamt kann eine Genehmigung jedoch nur erteilen, wenn der Bebauungsplan zur Wandhöhe entsprechend geändert wird.

Die gleiche Situation lag bereits zugrunde für eine Bebauungsplanänderung eines anderen Bebauungsplans des Dichterviertels beim Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF. Die Bebauungspläne des Dichterviertels sind in den Festsetzungen sehr ähnlich, so dass bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF bereits absehbar war, dass es auch in anderen Dichterviertelbebauungsplänen dieser Änderung bedarf.

Hierfür würden die **textlichen Festsetzungen zu A 5 Bauliche Gestaltung wie folgt geändert:**

- 5.4 Pro Hausseite je Haus/Doppelhaushälfte ist ein Dachflächenfenster mit max. 1,2 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann auch unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf 2 kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.

Bei Dachneigungen von 34° und mehr sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel, sowie Standgiebel, die bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringen, zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite **ein Drittel der Hauslänge, gemessen an der Traufseite**, nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern darf beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit der Breite der halben **Hauslänge** entstehen.

Zulässig sind auch Dachgauben/ Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach. Für diesen Typ darf – neben einer Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Dachaufbaus bis max. 6 m – bei Doppelhäusern beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch Zusammenbau ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. einem Drittel der Hauslänge, gemessen an der Traufseite, entstehen.

Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei den oben genannten Bauanträgen wurde allerdings eine Wandhöhe von 7,4m für den Zwerchgiebel angestrebt. Für die Einheitlichkeit der Zwerchgiebel im Dichterviertel sollte die angestrebte Änderung/ Ergänzung zwar vorgenommen werden. Jedoch sollte die **Antragstellerin in einer Tektur ihre Planung anpassen bzw. geänderte Bauanträge einreichen**. Dahingehend wurde bereits mit ihr gesprochen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0044) vom 04.06.2020 zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für den gesamten Geltungsbereich zu ändern.
3. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße ist, die Festsetzung hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Dachflächen mittels Dachgauben und Zwerchgiebel neu festzulegen, welche im Bereich der Zwerchgiebel aufgrund deren Ausbildung eine höhere Wandhöhe (max. 6m) mit sich bringt als dies nach Bebauungsplan bisher zulässig ist.
Wegen der Einheitlichkeit der Bebauungspläne des Dichterviertels wird hier die identische Festsetzung vorgesehen, die aus ähnlichem Grund im Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF vorgesehen wurde.
Die Bauwerberin zu den Bauanträgen der Roseggerstraße 3 und Heimstraße 42 sollte im Gegenzug zu der für sie nun vorzunehmenden Bebauungsplanänderung in einer Tektur ihre Planungen anpassen.
Mit ihr wurde bereits gesprochen bezüglich der Anpassung der Bauanträge.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, sofern es nicht bei einer einfachen textlichen Änderung bleiben kann, die von der Verwaltung vorgenommen werden kann.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Gauting, 22.06.2020

Unterschrift