



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	13.10.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Erweiterung des Geltungsbereichs, zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf und weitere Veränderungssperre im Geltungsbereich

Anlagen:

20201006_192_Gtg_Begruend_zustimmKenntnis
20201006_192_Gtg_Planzeichn_u_Festsetz_zustimmKenntnis
20201006_Geltungsbereich_mit_VS

Sachverhalt:

1. Im April 2020 beschloss der Gemeinderat (Ferienausschuss) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, die bisher noch intakte Siedlungsstruktur zu erhalten und verträglich weiterzuentwickeln, gleichzeitig aber die auf den Grundstücken noch vorhandenen Gartenbereiche zu schützen. Dazu soll zur Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung das Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche geregelt, zur Minimierung der Bodenversiegelung eine Gesamt-GRZ festgesetzt, zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt, durch Sicherung der Vorgartenbereiche das Ortsbild bewahrt und die bauliche Gestaltung des Quartiers erhalten werden.

Da ein Bauantrag vorlag, wurde zur Sicherung dieser Planungsziele für das Grundstück Fl.Nr. 603/1 eine Veränderungssperre erlassen.

2. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde ein Geltungsbereich für den Bebauungsplan beschlossen, der auf der westlichen Seite der Hangstraße in etwa ab der Einmündung der Konrad-Engelhardt-Straße in Richtung Norden bis zu den beiden unbebauten Grundstücken reicht und diese mit einbezieht. Im Laufe der Ausarbeitung des ersten Entwurfs zeigte sich aber, dass es sinnvoll wäre, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden bis zum Grundstück Fl.Nr. 598/3 zu erweitern, da auf diesem Grundstück durch die relativ geringe Bebauung noch Entwicklungspotential vorhanden ist, das damit gesteuert werden kann. Daher werden nun die Grundstücke Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/5 und 600/6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.
3. Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde ein erster Planentwurf ausgearbeitet. Entsprechend der Zielsetzung wurden in der Planzeichnung zur Sicherung des Straßen- und Ortsbilds verhältnismäßig großzügige, freizuhaltende Vorgartenzonen vorgesehen. Entsprechend des baulichen Bestands erweitert sich diese Vorgartenzone in Richtung Norden von 5 m über 7,5 m auf 10 m Tiefe. Damit wird ein Übergang zum anschließenden

den Bebauungsplan Nr. 12-1/GAUTING geschaffen, der Abstände der Bebauung zur Straße von 30 m und mehr festsetzt. Auf den einzelnen Grundstücken werden großzügige Bauräume, die jeweils zulässige Grundfläche sowie die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, abhängig von der Grundstücksgröße festgesetzt. Für die zu errichtenden Garagen, Carports und Nebenanlagen werden zusätzliche Flächen festgesetzt. Die Zufahrten werden jeweils an der Nordseite der Grundstücke angeordnet.

Entsprechend der prägenden Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen wird als Art der Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt, so wie es auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Als städtebaulich verträgliche Dichte wird eine Grundflächenzahl von 0,23 der Festsetzung der jeweiligen Grundflächen zugrunde gelegt (die drei Grundstücke mit höherer GRZ im Bestand werden gesondert geregelt). Für Vordächer, Balkone und Terrassen sowie für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden für die GRZ Überschreitungsregelungen aufgenommen. Wie auch sonst üblich wird die Kubatur der zukünftigen Gebäude über die maximal zulässige Wandhöhe (6,5 m), die maximal zulässige Firsthöhe (10 m) und die zulässige Neigung der Dächer (20° - 32° bei symmetrischen Satteldächern, aber auch Pult- und begrünte Flachdächer sind möglich) festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten lediglich bei Dächern mit einer Dachneigung von 32° zulässig, die ebenfalls geregelt werden.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur zu wahren und einer übermäßigen Teilung von Grundstücken vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt (das einzige kleinere Bestandsgrundstück ist davon ausgenommen). Unter Einhaltung der Abstandsflächen dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Garagen, Carports und größere Nebenanlagen (> 12 m²) sollen nur an den nördlichen Grundstücksgrenzen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, um die Vorgartenzone sowie die nach Süden orientierten Gartenbereiche freizuhalten. Offene Stellplätze und kleinere Nebenanlagen sind dagegen (unter Einhaltung der Festsetzungen zur Vorgartenzone) in ihrer Lage nicht beschränkt. Zur Anzahl, deren Gestaltung wie auch zu den Zufahrts- und Stellplatzflächen werden die in Gauting üblichen Festsetzungen getroffen.

Zur baulichen Gestaltung der Gebäude erfolgen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, Dachaufbauten und Gestaltung der Dächer sowie zur Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen.

Im Bereich der Grünordnung wird vor allem die bereits erwähnte Vorgartenzone sowie der städtebaulich wichtige und erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der Freibereiche werden Vorgaben zur Bepflanzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße gemacht.

4. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund eines vorliegenden Bauantrags eine Veränderungssperre nur für das Grundstück Fl.Nr. 603/1 erlassen. Nun gibt es eine Anfrage zur Errichtung einer Garage im Bereich der vorgesehenen Vorgartenzone. Daher wird es für notwendig gehalten, die Veränderungssperre auch auf die anderen Grundstücke auszuweiten, um dieses für dieses Gebiet wichtige Ziel der Freihaltung der Vorgartenzone bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans sichern zu können. Daher soll die Veränderungssperre jetzt für den gesamten restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING erlassen werden. (Die für die Fl.Nr. 603/1 läuft unabhängig davon weiter.) Damit soll eine Entwicklung verhindert werden, die den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet widerspricht.

Anlagen: Lageplan mit neuem Geltungsbereich und Veränderungssperren
erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0108) vom 06.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße mit Erweiterung des Geltungsbereichs, zustimmender Kenntnisnahme zum Planentwurf und weiterer Veränderungssperre.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/5 und 600/6 zu erweitern.
3. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße zustimmend zur Kenntnis.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 192/GAUTING auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße mit Ausnahme der Fl.Nr. 603/1 mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/5, 600/6, 600/2, 600/4, 601, 602, 603, 603/2, 1390/4, 1390/3 und 642 Tfl. der Gemarkung Gauting.

§ 2**Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3**Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 09.10.2020

Unterschrift
