



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	22.11.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5 -
zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20221114_zustimmKenntnis_Begründung_GAU2-253_20221112_Begr
20221114_zustimmKenntnis_PlanuFestsetz_GAU2_253_20221112a_Satzung

Sachverhalt:

1. In der Sitzung am 05.07.2022 hat der Bauausschuss beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5, den Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING aufzustellen. Damit soll in dem stark durchgrünten parkartigen Umfeld eine am Gebäudebestand orientierte aufgelockerte Bebauung dauerhaft erhalten und in begrenztem Umfang eine bauliche Erweiterung als Anbau an das Hauptgebäude geprüft werden.

Entsprechend dieses städtebaulichen Ziels sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ggf. mit Anbau, zur Wohnnutzung sowie zum städtebaulich prägenden Baumbestand getroffen werden.

Mit dieser abschließenden Regelung des Baurechts soll erreicht werden, dass es langfristig nicht zu einer weiteren Verdichtung kommt, die das prägende parkartige Gelände beeinträchtigen würde.

2. Der Bauherr hat zwischenzeitlich einen Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einem zweigeschossigen Anbau an der Südseite eingereicht, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und nach § 34 BauGB zulässig ist. Der Bauausschuss hat den Antrag daher befürwortet.
3. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat mittlerweile einen ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING ausgearbeitet. Da der geplante Anbau städtebaulich verträglich ist, orientieren sich die Festsetzungen an diesem Antrag und dem vorhandenen Gebäudebestand. Dabei wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf drei begrenzt, um eine zu starke Verdichtung auf dem Grundstück u.a. durch die notwendigen Stellplätze zu vermeiden. Dadurch wird der parkartige Charakter des Grundstücks mit seinem prägenden Baumbestand erhalten und die Bodenversiegelung minimiert. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestandsgebäude mit Anbau, weshalb die Grundfläche mit 190 m² festgesetzt wird. Die Wand- und Firsthöhe werden aufgrund des unebenen Geländes als absolute Höhen über Normalhöhen-Null festgesetzt. Dabei ergeben sich zur Straße hin eine Wandhöhe von ca. 6,7 m sowie eine Firsthöhe von ca. 8,9 m. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße soll eine kleinteilige Parzellierung verhindern, die dem parkartigen Gelände wi-

dersprechen würde. Die Baugrenzen werden jeweils um den Gebäudebestand mit Anbau sowie um die bestehenden Nebenanlagen und Garagen gezogen. Zusätzlich wird eine Fläche für offene Stellplätze angeordnet. Auch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung nehmen die Dachformen (Sattel- und Walmdach beim Hauptgebäude, Zeltdach beim Turm und Erker) und Dachaufbauten aus dem Bestand auf. Aufgrund des Geländeunterschieds werden zudem Vorgaben zur Lage der Ein- und Ausfahrt in das Grundstück gemacht. Um den städtebaulich prägenden Baumbestand und das parkähnliche Gelände für die Zukunft zu erhalten, werden zu erhaltende und zu pflanzende Bäume in diesem Bereich festgesetzt.

Anlage: erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196/GAUTING inkl. Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache 0442) vom 14.11.2022 inkl. erstem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING für das Grundstücks Fl.Nr. 128, Krapfberg 5.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 196/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.

Gauting, 17.11.2022

Unterschrift