



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	18.10.2016	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße; Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans

**Anlagen:**

2013\_12\_10 Bpl Nr\_ 19 Festsetzungen  
\_2013.12.10\_Bpl\_NR\_\_19\_Begründung  
\_2013.12.10\_Bpl\_Nr\_19\_Plan\_DINA3\_Plan

---

**Sachverhalt:**

Für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße existiert seit 2013 der Bebauungsplan Nr. 19/UNTERBRUNN. Dieses Bebauungsplanverfahren ist mit folgenden wesentlichen städtebaulichen Planungszielen durchgeführt worden (vgl. auch anliegende Planunterlagen): Der typische, dörfliche Charakter des Planungsgebietes soll durch eine dem Dorfgebiet gemäße Nutzungsmischung erhalten bleiben. Im Bereich des Bebauungsplangebietes sollen landwirtschaftliche Betriebe weiterhin aufrechterhalten werden können und zulässig sein, die landwirtschaftliche Gebäudestruktur in Form von Einfirsthöfen soll erhalten bleiben. Die Gebäude sollen ähnlich den bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen in Wohnteil und Landwirtschafts- und/oder Gewerbeteil gegliedert werden. Durch die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss der Anwesen im Sinne der Struktur einer landwirtschaftlichen Teilung (Wohnteil – Tenne / Stall) soll das Erscheinungsbild der prägenden Gebäudestrukturen gewahrt bleiben. Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Nachverdichtung mit Wohnungen in den bestehenden Gebäuden aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche und die Angabe der maximalen Wandhöhe definiert. Die Wandhöhe wurde in Abhängigkeit vom Bestand definiert. Die Festsetzung der Einzelhausbebauung regelt die städtebauliche Dichte..

Im Bauvollzug hat sich herausgestellt, dass einige der Festsetzungen zu kompliziert sind, so z.B. die Regelung, dass von Baulinien abgewichen werden kann sowie die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen. In einer kürzlich durchgeführten gemeinsamen Besprechung von Vertretern des Landratsamts und der Gemeinde mit der Planfertigerin Frau Winzinger ist vereinbart worden, dass eine Vereinfachung der bisherigen Festsetzungen als Zielrichtung der Planung angestrebt werden sollte, dabei soll wie bisher schon eine Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet festgesetzt bleiben, um so u.a. die verkehrliche Entwicklung in einem ortsverträglichen Rahmen zu halten.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0458) vom 06.10.2016.
2. Der Bauausschuss beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße. Dieses Verfahren erhält die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße.“ Das Gebiet, für das diese 1. Änderung durchgeführt wird, umfasst den gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN.
3. Mit diesem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die Festsetzungen im Bebauungsplan zu vereinfachen. Dabei soll eine Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet festgesetzt bleiben.
4. Mit der Erarbeitung der Planunterlagen für die Änderung des Bebauungsplans wird das Planungsbüro Winzinger / Dießen beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Nr. 19/UNTERBRUNN öffentlich bekannt zu machen.

**Gauting, 06.10.2016**

---

**Unterschrift**