

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 46-3/Gauting für einen Teilbereich zwischen Flurstraße, Schrimpfstraße und Römerschanzweg.

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-202 Bearb.: Ang

Plandatum

07.10.2014
07.07.2015
16.02.2016
10.05.2016
14.06.2016
23.08.2016

Begründung

Inhalt

1	Planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziel
3	Beschreibung des Plangebietes
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Erschließung
6	Grünordnung
7	Erneuerbare Energien

1 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist in dem seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 46/Gauting Ost aus dem Jahre 1962. In diesem sind für den Bereich der nun anstehenden Bebauungsplan Änderung im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

zwei Vollgeschosse

Dachneigung für das ausschließlich zulässige Satteldach 20°-25°

Traufhöhe 6,00 m

Sockel max. 0,50m

Mindestgrundstücksgröße für Reihenhäuser 200 qm

Eine Festsetzung zum Maß der Nutzung GR oder GRZ gibt es nicht, das maximale Maß der Nutzung wird ausschließlich durch die Bauräume definiert, die jedoch unterschiedlich groß sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Auslöser für den Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans war ein Bauvorbescheidsantrag für das Grundstück Flur Nr. 842/3 in der Schripfstraße zur Errichtung von einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen bzw. Garagen.

Da innerhalb des Planungsumgriffs der Bebauungsplanänderung mehrfach planabweichend gebaut wurde, die Gemeinde diesen Bereich aber dennoch weiterhin planungsrechtlich steuern, neu ordnen und vor allem dessen Baudichte regeln möchte, wurde die Bebauungsplanänderung vom Bauausschuss am 26.06.2014 beschlossen.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist die Begrenzung der Wohneinheiten im Bebauungsplan-gebiet, um eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich zu verhindern. Das Gebiet ist nur durch eine max. 2 mal stündlich und nur bis 20 Uhr verkehrende Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. Dies hat zur Folge, dass dem Individualverkehr hier eine besondere Rolle zugewiesen wird. Die Straßen im Bereich des Bebauungsplangebiets sind relativ eng und dürfen beidseits beparkt werden, so dass sie für eine wesentlich höhere Verkehrsaufnahme nicht geeignet sind.

Weiteres wesentliches Ziel der Gemeinde ist der Erhalt des Gartenstadtcharakters, der u.a. dadurch erreicht werden soll, dass eine 5 m breite Vorgartenzone und zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche in ausreichender Breite von Bebauung freigehalten werden. Hierdurch soll das Planungsgebiet gegliedert, Durchblicke ermöglicht und auch das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

Um die Versiegelung gering zu halten und trotz der für die Nachverdichtung des Gebiets erforderlichen Stellplätze noch städtebaulich wirksame Räume zwischen den Gebäuden zu erhalten, werden Tiefgaragen ab 6 erforderlichen Stellplätzen zwingend vorgeschrieben.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Gauting, westlich der Schrimpfstraße, nördlich des Römerschanzwegs und südlich der Flurstraße. Das bereits bebaute, ebene Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,2 ha.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend dem Flächennutzungsplan, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund der bestehenden Struktur nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhe reguliert. ~~Gemäß § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte Fläche des Baugrundstücks einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche – Vorgartenzone maßgeblich, d.h. die Vorgartenzone wird zum Bauland gerechnet.~~

~~Die festgesetzte GRZ von 0,25 ist teilweise im Bestand vorhanden und die sich daraus ergebenden Kubaturen fügen sich in die Umgebungsbebauung ein. Im Bestand sind auf den jeweiligen Grundstücken bereits unterschiedlich große Kubaturen vorhanden und diese Struktur der Villenbebauung soll städtebaulich auch beibehalten werden, da diese den Gebietscharakter prägen.~~

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,25 resultierenden Grundflächen werden in einzelne Bauräume aufgeteilt, wobei Wert darauf gelegt wird, dass sich die bei Teilung der Grundstücke darin zu verwirklichenden Kubaturen ähneln. Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 75 % überschritten werden, da die allgemein zulässigen 50% bei den ausgewiesenen Grundflächen für die erforderlichen Stellplätze bzw. Tiefgaragen nicht ausreichen.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bedeuten z.B. für Flur Nr. 840 folgendes:

Grundstücksgröße : 1046 qm	GRZ 0,25	GR 262 qm
Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	75%	GR 197 qm
Gesamt	GRZ 0,44	GR 459 qm

Nebenanlagen werden in ihrer Größe auf 10 qm je Baugrundstück beschränkt um die verbleibenden Grundstücksflächen möglichst von Baulichkeiten frei zu halten.

Wie in den meisten Gautinger Bebauungsplänen wird auch in dieser Bebauungsplan-Änderung die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen beschränkt. So ist je 400 qm Grundstücksgröße eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig bei einer Mindestgrundstücksgröße von ebenfalls 400 qm. Ausgenommen davon sind die Flur Nrn. 840/7 und 840/1 für die eine Wohneinheit je 270 qm Grundstücksgröße, entsprechend dem Bestand, zulässig ist. ~~Für die Grundstücke Flur Nrn. 840/2 (791 qm), 841 (783 qm) und 841/1 (788 qm) wird für die je 390 qm eine Wohneinheit zugelassen, da hier nur auf Grund weniger Quadratmeter auf die zweite Wohneinheit verzichtet werden müsste, und da diese Grundstücke bereits für die Erschließung Flächen an die Gemeinde abgetreten hatten.~~

Damit können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die bestehenden Reihenhäuser auf Flur Nrn. 840/6, 840/7 und 840/8. Um den größeren Grundstücken mit Geschossflächen über 450 qm eine dritte Wohneinheit zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ab einer Grundstücksgröße von 900 qm eine dritte Wohneinheit ermöglicht wird, wenn alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage muss mit einer Humusschicht von mind. 0,80 m überdeckt werden, was den Versie-

gelungsgrad minimiert.

Um die Kubatur der Gebäude festzuschreiben, wird die Wandhöhe mit maximal 6,50 m bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt, was einer Traufhöhe von 6,00 m plus Dämmung entspricht. Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nur

Entgegen dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird nun aber hinsichtlich der Dachneigung und der Errichtung von Dachgauben unterschieden. Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist eine Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Bei diesen Dachneigungen sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel zulässig. Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen max. 1,5 m vor der Hauptfassade vorspringen und eine max. Wandhöhe von 5,00 m aufweisen. Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel dürfen in der Summe pro Hausseite ein Drittel der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. Die Breite der Gauben darf 2,00 m nicht überschreiten.

Bei Wandhöhen von 4,50 m bis max. 6,50 m ist eine Dachneigungen von 20° - 25° zulässig. Hier sind keinen Dachgauben, Zwerchgiebel oder Quergiebel zulässig. Allgemein sind Auskragungen über dem Erdgeschoss sowie Dacheinschnitte unzulässig.

5 Erschließung,

Die Erschließung erfolgt von der Schimpf- und Flurstraße bzw. vom Römerschanzweg aus bzw. über die Stichstraße, die von der Flurstraße abzweigt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken wird der in Gauting übliche Stellplatzschlüssel übernommen. Es ist jeweils nur eine Duplexgaragen, Garagenstellplatz/Carport je Wohneinheit zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze zu errichten. Um die Versiegelung zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Drei Wohneinheiten sind nur dann zulässig, wenn alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, da es ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist, den Gartenstadtcharakter zu erhalten und damit Durchblicke zu erhalten, die nicht durch oberirdische Garagenbauten verstellt sind. Die Tiefgaragen müssen mit mind. 0,80 m Humus überdeckt werden um einen ausreichende Durchgrünung sicher zu stellen.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde in diesem Gebiet keine Probleme bekannt.

6 Grünordnung

Als wichtiges Element zur Gestaltung und Begrünung des Straßenraums und der Vorgärten erfolgt die Festsetzung einer von baulichen Anlagen und Stellplätzen freizuhaltenen, 5,0 m tiefen **zu begrünende Fläche** - Vorgartenzone - mit Baumpflanzungen. Diese darf je Baugrundstück nur durch eine max. 4,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen, **zu** Garagen und **zu** Carports sowie durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Zudem ist dort je 15 lfm. Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Grünbereich auch als solcher von der Straße aus wahrgenommen werden kann.

Zusätzlich zu der Vorgartenzone wird festgesetzt, dass je 200 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum im Gartenbereich zu pflanzen ist, bestehender Baumbestand angerechnet werden darf.

Zum Ausgleich des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Lichtgräben in einem Abstand von **bis zu** 3 m zum Gebäude bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,5 m zugelassen.

7 Erneuerbare Energien

Im Sinne einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieversorgung befürwortet die Gemeinde die Versorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Photovoltaik). Die Gemeinde verfügt über ein Förderprogramm für Maßnahmen zur Energieeinsparung vor allem bei Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

Gemeinde:

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger (Erste Bürgermeisterin)