

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 175 / Gauting für einen Teilbereich zwischen Günther Caracciola- Str. und Pötschenerstr.
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-193      Bearb.: Ang/Ba
Plandatum	05.02.2013

**Begründung**

## 1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausweist.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Bebauung. 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 § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Die Grundfläche der baulichen Anlagen liegt unter 20.000 qm. Zudem handelt es sich um ein unbebautes Gebiet, in dem eine Neubebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

## 2 Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet Gautings unmittelbar südlich der Ammerseestraße und stellt in dem gesamten Bereich westlich der Bahn die größte zusammenhängende unbebaute Fläche dar. Im Westen des Planungsgebietes wird ein Areal mit Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser und Grünfläche mit Spielplatz geplant. Eine endgültige Planfassung hierüber steht noch aus.

Im Süden und Osten des Geltungsbereiches existieren ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser und im Norden der Günther Caracciola-Straße sind 2-geschossige Wohnhäuser zu finden.

## 3 Planungsziel und Planungsanlass

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebietes und die Sicherstellung des Gebietscharakters mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung, wie sie auch in der Umgebung vorhanden ist. Die räumliche Entwicklung und eine mäßige Baudichte sollen durch den Bebauungsplan geregelt werden. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltende Bedarf nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Gauting.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5600 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern, mit einer Anpassung an die gebiets-typischen Strukturen. Gleichzeitig sollen aber auch die vorhandenen Potentiale genutzt werden um flächensparende Grundstücks- und Erschließungsformen in mäßigem Umfang zu ermöglichen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen wird im Planungsgebiet gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, da durch deren gewerbliche Wirkung der Charakter der Wohnstruktur gestört wird.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung über die Regulierung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) je Baugrundstück bestimmt. Entsprechend der Umgebungsbebauung werden zwei unterschiedlich große Gebäudekubaturen durch die festgesetzte Grundfläche ermöglicht, die, bedingt

auch durch die unterschiedlich großen Grundstücke, eine Rhythmisierung der Gebäude darstellen.

Hinsichtlich der Grundflächen werden die absoluten Werte in qm pro Bauraum festgesetzt, entwickelt auf der Basis eines Mittelwerts von einer GRZ von ca. 0,23 und einer GFZ von ca. 0,47. Diese vorgeschlagenen Kubaturen sind städtebaulich vertretbar und fügen sich harmonisch in die bestehende Strukturen ein.

Die für die einzelnen Grundstücke östlich und nördlich des Baugebietes ermittelte GRZ variiert im Bestand zwischen 0,14 und 0,25. Trotz der Erhöhung der GR gegenüber dem Bestand bei einzelnen Grundstücken passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper wird begrenzt, indem die traufseitige Wandhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Da das Gelände nahezu eben ist, beziehen sich die Höhenangaben auf die natürliche Geländeoberkante.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Baustruktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung vor die, auf Grund ihrer Nord-Süd-Richtung, sonnenenergetisch optimal genutzt werden können. Im Osten des Baugebietes befinden sich Einzelhäuser die sich an die östlich angrenzende Bebauung anpassen. Um einen Übergang zur derzeitigen Planung mit Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern westlich des Baugebietes zu schaffen, wird an der Westseite des Baugebietes eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern vorgeschlagen.

Aus städtebaulicher Sicht wird in diesem Areal eine verträgliche Baudichte angestrebt, die eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nach BayBO erfordert. Auf Grund der immer größer werdenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und auch um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten wird eine vergleichsweise mäßige Baudichte erreicht. Diese ist auch wegen der Zentrumsnähe des Baugebietes durchaus vertretbar.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Im Baugebiet ist eine Geschossentwicklung bis max. zwei Vollgeschosse zulässig. Um bei der Errichtung von Doppelhäusern ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser entsprechend der einzelnen Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den in Gauting üblichen Gestaltungsstandards. Die Dachneigung der Gebäude wird in Bezug auf die Wandhöhe differenziert festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit einer niedrigeren Bebauung mit steilerem Dach oder einer höheren Bebauung mit flacherem Dach. Zudem ist eine Mischung der Bautypen und damit gestalterische Abwechslung für das Gebiet wünschenswert. Zur Abwechslung trägt auch die Auswahl der Dachformen bei, es werden Sattel- und Walmdächer zugelassen.

#### 5 Erschließung

Das Planungsgebiet wird in Norden über die Günther-Caracciola-Str., im Süden über die Pötschenerstr., und in Westen über die neu geplante Straße erschlossen. Die neue Verbindung zwischen Günther-Caracciola- und Pötschenerstraße kann im Ausbau durch wechselseitige Anordnung von Parkbuchten räumlich gefasst, um den Verkehr zu verlangsamen. Dies wird jedoch innerhalb der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch nicht dargestellt. Diese Straße wird zukünftig, bei Bebauung des westlich angrenzenden Gebiets als Ringerschließung weitergeführt.

Garagen oder Carports müssen, wenn sie als Grenzgaragen errichtet werden, an der Grundstücksgrenze in einem Abstand von 5,00 zur Straßenbegrenzungslinie situiert werden. Pro Wohngebäude ist nur eine Einzelgarage zulässig. Diese restriktiven Regelungen sollen bewirken, dass Durchblicke möglich bleiben und der Ein-

druck einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Aus dem genannten Grund sind auch Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Die Versiegelung der Baugrundstücke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zusätzlich benötigte Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen.

Um den rückwärtigen Bereich des Baugebietes vom Verkehr freihalten zu können, werden Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Dadurch wird auch eine Durchgrünung ermöglicht. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt von der neu geplanten Straße aus. Von der Tiefgarage geht eine Treppe zu den Fußwegen, die zu den 2 Einzelhäusern und 2 Doppelhäusern führt, sowie zu der neu geplanten Straße.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde in diesem Bereich und den angrenzenden Bereichen keine Probleme bekannt.

6 Grünordnung

Da der Erhalt der Durchgrünung und des aufgelockerten Siedlungsbildes ein wesentliches Planungsziel darstellt, werden textliche Festsetzungen zur dauerhaften Durchgrünung getroffen.

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.

8 Immissionen

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 211083 / 5 vom 08.08.2012, ist Grundlage der Begründung.

Gemeinde: Gauting, den .....

.....  
(Brigitte Servatius, Erste Bürgermeisterin)