GEMEINDE
PULLACH
i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

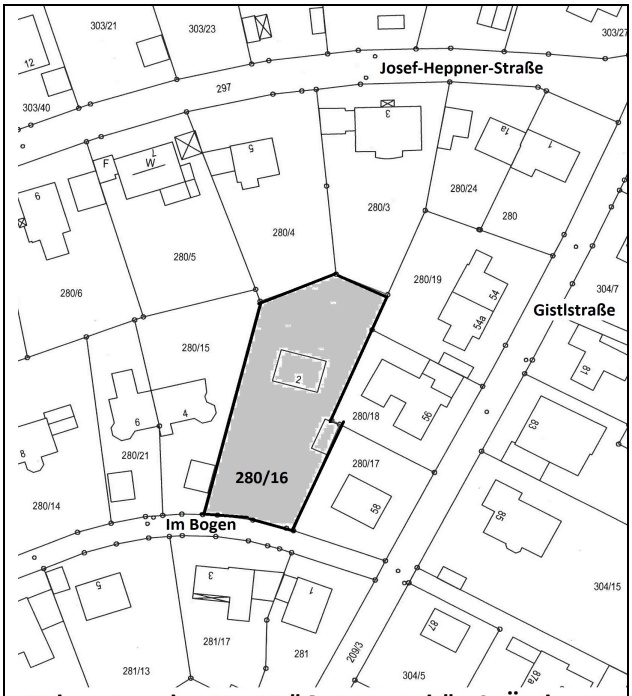
BEKANNTMACHUNG

Neunte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 mit der Flurstücksnummer 280/16 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

I. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 17.01.2017 den Beschluss zur neunten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Gartenstadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Anwesen Im Bogen 2 mit der Fl.-Nr. 280/16.

Die Zielstellung des Verfahrens ist die Verbesserung der Bebaubarkeit des Anwesens durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze, Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Wand- und Firsthöhe), Zufahrtslängen von Garagen/Stellplätzen, Anforderungen an Tiefgaragen und zur Beschränkung der Bodenversieglung.



II. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2017 wurde die **erneute öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Zudem wurde beschlossen, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden können und die **Dauer der Auslegung** und die **Frist zur Stellungnahme** angemessen verkürzt werden.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sich die Öffentlichkeit **ab sofort** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bereits vor dem Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB äußern. Der vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung (Stand: 25.07.2017) und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

07.08.2017 bis 28.08.2017

im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal, in der Abteilung Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Einsichtnahme kann während der Dienststunden mit Publikumsverkehr

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 15.00 bis 18.00 Uhr

oder nach telefonischer Terminvereinbarung mit der Abteilung Bauverwaltung, Herrn Vital unter der Rufnummer 089 744744-41 bzw. Herrn Weiß unter der Rufnummer 089 744744-40 erfolgen.

Die **geänderten bzw. ergänzten Teile** der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und der Begründung für die **erneute öffentliche Auslegung** umfassen folgende Punkte:

Festsetzungen:
- Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt (davor Allgemeines Wohngebiet).
- Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,5 festgesetzt, bisher galt eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 100% der festgesetzten GR.
- Die Festsetzung bzgl. einer Mindestgrundstücksgröße bei Teilung von Grundstücken wurde hinzugefügt (analog zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15).
- Neben den zulässigen Walm- und Satteldächern sind auch explizit die Unterformen von Walmdächern, nämlich Mansardwalmdächer und Krüppelwalmdächer, zulässig. Die Nennung von unzulässigen Pultdächern und Rundformen entfällt.
- „Fläche für Tiefgarage“ wird ergänzt und lautet nun „Fläche für Tiefgarage mit Rampe“.
- Die bereits in der Planzeichnung eingezeichnete Zufahrt wird festgesetzt.
- Satz „Mauern *und andere Einfriedungen, die eine Mauerwirkung erzeugen,* sind nicht zulässig“ wird verkürzt und lautet nun: „Mauern sind nicht zulässig“.
- Ersatzlose Streichung: „*Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.*“).
- Die Baudenkmale und das Bodendenkmal werden fortan als nachrichtliche Übernahme geführt (davor unter Hinweise). Der vollständige Listentext der Baudenkmäler sowie ein Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG werden aufgenommen.

Planzeichnung:
- Das Baugebiet wird als WR festgesetzt (statt WA).
- Baufenster Nord: Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze wurde von 3,1 m auf 4,5 m erhöht. Dadurch ergibt sich ein verkürztes Baufenster in Ost-West-Richtung von 12,6 m. Das vorgeschlagene Gebäude wurde entsprechend der Verkürzung des Baufensters nach Osten verschoben.
- Fläche für Tiefgarage mit Rampe: Die Fläche für Tiefgarage wird nach Westen um 1,0 m erweitert, zusätzlich wird eine Aufweitung für eine notwendige Fluchttreppe im Westen mit aufgenommen. Der Abstand der Rampe zum südlichen Baufenster beträgt nun 0,8 m (davor 1,0 m), dadurch erhöht sich die mögliche Rampenbreite auf 3,7 m (davor 3,5 m).

Begründung: Redaktionelle Überarbeitung.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen folgende **wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen** zur Einsichtnahme vor:

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

1	**Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München** - Begründung vom 25.07.2017 einschließlich Aussagen zu Umweltprüfung, spezieller Artenschutz, Grünordnung sowie Altlasten/Bodenschutz/Wasserwirtschaft

Nach § 3 Abs. 2 Satz BauGB sind folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar.

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	k.A.
Tiere und Pflanzen	k.A..
Boden	k.A
Wasser	k.A.
Luft	k.A.
Klima	k.A.
Landschaft	k.A.
Kultur- und sonstige Sachgüter	k.A.

III. Es wird den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können - schriftlich oder zur Niederschrift - während des Zeitraumes der Einsichtnahme **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung zulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Pullach i. Isartal, den 26.07.2017

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Aushang vom 28.07.2017 bis 18.08.2017