

Gemeinde	Pullach Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 38 „Römerstraße West“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-44 Bearb.: Pr
Plandatum	29.11.2011 (Entwurf) 02.07.2012 (Entwurf) 25.09.2012

Begründung

1 Planungsziel

Für das Planungsgebiet gibt es einen einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1962 (BP Nr. 18 „Nr. B-1/1962“). Entsprechend der in den geregelten Bereichen engen Vorgaben dieses Bebauungsplans ist das Gebiet mit fünf schmalen Gebäuden mit geringer Wandhöhe und steilen Dächern bebaut.

Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für eine Umstrukturierung des Gebiets mit weniger engen Vorgaben zu den Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierzu soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan mit abschließenden Regelungen aufgestellt werden.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet bis an den Rand der 20m-Bauverbotszone entlang der B 11 als Wohnbaufläche aus. Der Bereich innerhalb der Bauverbotszone ist als Verkehrsbegleitgrün dargestellt. Die Wohnbaufläche reicht im Westen des Planungsgebiets nicht bis zur Römerstraße, sondern endet am Westrand der Bebauungszeile.

In der Vergangenheit hat das Straßenbauamt nördlich und südlich des Planungsgebiets einer Verkürzung der Bauverbotszone auf 12 m zugestimmt. In der vorliegenden Planung wurde daher auch eine Bauverbotszone von 12 m zugrunde gelegt und das Wohngebiet bis zur Römerstraße festgesetzt.

Aufgrund der nur geringfügigen Ausweitung des Baugebiets nach Westen gegenüber der Darstellung im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan geht die Gemeinde davon aus, dass der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3 Städtebauliche Situation, Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 312/5, 312/6, 312/7, 312/8 und 312/9 mit einer Größe von insgesamt 0,38 ha.

Das ebene Planungsgebiet liegt am westlichen Ende der Römerstraße, die als rechtwinklige Stichstraße parallel zur Bundesstraße B 11 verläuft. Das Straßengrundstück der Römerstraße hat hier eine Breite von 6 m und endet unmittelbar nördlich des Planungsgebiets in einer Wendefläche von 9 mal 13 m. Die Größe der Wendefläche reicht für das Wenden größerer Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) nicht aus; diese fahren rückwärts in bzw. aus dem Stich heraus.

Die Römerstraße ist von der B 11 durch einen bepflanzten Lärmschutzwall mit aufgesetzter Holzwand getrennt. Aufgrund des geringen Abstands der Wohnbebauung zur Bundesstraße (ca. 20 m bis zum Fahrbahnrand) ist trotz des vorhandenen Lärmschutzes von erheblichen Lärmbelästigungen auszugehen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 212071/2, Ingenieurbüro Greiner).

Die derzeitige Bebauung aus den fünf leicht gestaffelt hinter einander gesetzten Satteldachhäusern wirkt durch die einheitlichen Wandhöhen und Dachneigungen als städtebaulich gelungene Einheit.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Wohnbebauung ist bezüglich Erschließungsformen, Baudichten, Gebäudehöhen und Baustil sehr heterogen. Die Grundflächenzahlen variieren zwischen unter 0,15 und 0,30. Es sind sowohl E+D-Gebäude mit steilen Dächern als auch zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern vorhanden.

Angaben zum Bestand (Angaben aus der digitalen Flurkarte und den Bauakten entnommen):

Fl.Nr.	Größe des Grundstücks	Grundfläche (GR)	Grundflächenzahl (GRZ)	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)	Dachneigung (DN)
312/5	692 m ²	111 m ²	0,16	3,9 m	10,0 m	52 °
312/6	758 m ²	118 m ²	0,16	3,7 m	9,5 m	52 °
312/7	811 m ²	94 m ²	0,12	3,9 m	9,5 m	52 °
312/8	795 m ²	89 m ²	0,11	3,7 m	8,7 m	49 °
312/9	771 m ²	110 m ²	0,14	3,2 m	8,5 m	52 °

Bei Flurnummer 312/5 gehen die Firsthöhe und die Dachneigung aus den Bauakten nicht eindeutig hervor.

Die angegebenen Wand- und Firsthöhen sind über natürlichem Gelände gemessen.

Die Gärten im Planungsgebiet sind in für größere Grundstücke typischer Weise bepflanzt und gärtnerisch genutzt. Entlang der Römerstraße stehen zwei Birken in mittlerem Zustand. Eine sehr große Fichte steht knapp außerhalb des Planungsgebiets.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Die zulässige Art der Nutzung hat sich bisher nach § 34 BauGB bestimmt. Der derzeitige Gebietscharakter entspricht einem reinen Wohngebiet. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass es hier nicht erforderlich ist, die künftige Nutzung auf reines Wohnen zu beschränken. Sie setzt das Planungsgebiet daher als Allgemeines Wohngebiet fest.

Der bisher gültige Bebauungsplan hat insbesondere über die sehr engen Baugrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke reglementiert. Ziel der Gemeinde ist es nun, eine ortsübliche Bebaubarkeit zuzulassen und die Baudichte auf eine rechnerische GRZ von maximal 0,2 zu erhöhen. Hierzu wird für jedes Baugrundstück eine max. zulässige Grundfläche (gerundet auf 5 qm) festgesetzt, die einem GRZ-Wert von 0,2 entspricht. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser.

Der bisher gültige Bebauungsplan setzt auch die öffentliche Verkehrsfläche fest. Da diese mittlerweile vorhanden ist und hier kein Handlungsbedarf besteht, umfasst der neue Bebauungsplan nur die Baugrundstücke, für die Verkehrsfläche gilt der alte Plan weiter. Damit ist auch der neue Bebauungsplan qualifiziert. Um dies zu verdeutlichen, wird die Straßenbegrenzungslinie zur Römerstraße hin mit festgesetzt.

Da nun auch Doppelhäuser zulässig sind, sollen Garagenlösungen ermöglicht werden, bei denen zumindest eine Garage abgerückt von der Straße errichtet werden kann. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von maximal 100 % zugelassen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und deren Ausführung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Weitere Ziele sind die Freihaltung einer durchgängigen Vorgartenzone von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sowie soweit möglich die Sicherung von Südgärten (Fl.Nr. 312/5 und 312/9) und von über die Mindestanforderungen hinausgehenden Abständen zur Nachbarbebauung. Dabei soll grundsätzlich eine größere Freiheit bezüglich der Situierung der Baukörper gewährt werden als bisher. Die Baugrenzen

werden dementsprechend deutlich großzügiger festgesetzt als im gültigen Bebauungsplan.

Da die derzeitige Situation an dem Stich der Römerstraße durch die einheitlichen Gebäude sehr ansprechend wirkt, soll an den E+D-Gebäuden festgehalten werden, um das Gebiet möglichst auch bei Neubebauung weitgehend in seinem Charakter fortzuentwickeln. Geregelt wird dies über die Begrenzung der zulässigen Dachformen auf Satteldächer und die Festsetzungen der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe. Die zulässige Wandhöhe liegt etwas über den Wandhöhen im Bestand; die zulässige Firsthöhe entspricht dem oberen Spektrum des Bestands. Die Spanne der zulässigen Dachneigungen wird nach unten auf 42° erweitert, um bei der beschränkten Firsthöhe auch bei den nun zulässigen breiteren Gebäuden weiterhin zwei Vollgeschosse zu ermöglichen.

Ergebnis der von der Gemeinde beauftragten schalltechnischen Untersuchung ist, dass durch die Nähe zur B 11 im Bereich der Bauräume Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auftreten. Gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete werden im Erdgeschoss an den Westfassaden die Orientierungswerte um bis 1 dB(A) während der Tages- und Nachtzeit überschritten. Im Obergeschoss betragen die Überschreitungen an den Westfassaden bis zu 5 dB(A) und an den Nord- bzw. Südfassaden bis zu 3 dB(A). Im Bereich der Ostfassaden können die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden ausschließlich an der Westfassade um maximal 1 dB(A) überschritten. Aufgrund der vorliegenden Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 in den besonders lärmbeaufschlagten Bereichen des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in diesem Bereich eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen bzw. es sollte durch eine geeignete Grundrissorientierung vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an einer der B 11 zugewandten Fassade haben. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Die Gemeinde verfügt über eine Baumschutzverordnung; auf eine Regelung zum Erhalt von Bäumen im Planungsgebiet wird daher mit einer Ausnahme verzichtet: im Vorgarten der Fl.Nr. 312/6 steht eine sehr schöne Walnuss. Diese wird als zu erhalten festgesetzt und auf diesem Grundstück der Bauraum nach Westen etwas enger begrenzt, um den Erhalt des Baumes auch bei einem Neubau zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe durch das höhere Baurecht gelten daher als bereits zulässig und sind nicht mehr auszugleichen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Gemeinde: Pullach i. Isartal, den

.....
(Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)