

Gemeinde **Pullach i. Isartal**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr 15 „Gartenstadt“
8. Teiländerung**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München**

Az.: 610-41/2-07i

Bearb.: Schaser

Email : c.schaser@pv-muenchen.de
Tel. 089-539802-46

Plandatum **28.07.2015 (Entwurf)
15.12.2015**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planinhalte	3
4.1	Festsetzung 3i (Gebäudehöhen)	3
4.2	Festsetzungen 4c und 4d (Baugrenzen)	4
4.2	Festsetzung 7a (Lage von Garagen)	4
4.3	Festsetzung 7d (Tiefgaragen)	4
4.4	Klimaschutz, Klimaanpassung, Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz	4
6.	Alternativen	4
7.	Verwirklichung der Planung	5

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ ist in der Fassung vom 13.03.1979 rechtsverbindlich. Er setzt Baugrenzen mit einem Abstand von 10m zur öffentlichen Verkehrsfläche fest. Dies wird von den Grundstückseigentümern der Fl.-Nr. 238/10 als kritisch angesehen, weswegen ein Antrag auf Änderung der Baugrenzen gestellt wurde. Weiter südlich auf der Fl.-Nr. 493 rücken die Baugrenzen bis auf 5m an die öffentliche Verkehrsfläche heran. Dies wird von den Grundstückseigentümern in diesem Fall auch gewünscht. Dieser von der Gemeinde befürwortete Antrag wird zum Anlass genommen einzelne Regelungen des Bebauungsplans zu aktualisieren. In den Festsetzungen, die nicht von dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes, berührt werden, gilt der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.1979 fort.

Die Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung und wird deswegen im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Orts Pullach. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Fl.-Nr. 238/10. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Das Plangebiet ist ca. 0,15 ha groß. Der Bereich ist komplett erschlossen und teilweise bebaut.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das komplette Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ definiert durchgehende Baufelder und beschränkt die Grundflächenzahl (0,2) und die Geschößflächenzahl (0,3).

4. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich hinsichtlich der Regelungstiefe auf die Anpassung der Lage der Baugrenzen und auf wesentliche Vorgaben zum Schutz des Ortsbildes. An den meisten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird festgehalten. So werden nur die Festsetzungen 4c) (Baugrenze), 7a) (Lage von Garagen) und 7d) (Tiefgaragen) geändert und die Festsetzungen 3i) (Gebäudehöhe) und 4d) (Streichung bisheriger Baugrenzen) ergänzt.

4.1 Festsetzung 3i (Gebäudehöhen)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft keine Vorgaben zu Gebäudehöhen. Lediglich die maximale Zahl der Vollgeschoße wird definiert. Durch diese Bebauungsplan-Änderung wird diese für das Ortsbild ganz zentrale Regelung ergänzt.

4.2 Festsetzungen 4c und 4d (Baugrenzen)

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die bestehende straßenseitige Baugrenze ausgehoben (Festsetzung 4d) und durch eine neue Baugrenze, die einen Abstand von 5m statt 10m von der Straße einhält, ersetzt (Festsetzung 4c). Dies entspricht der südlich angrenzenden Bebauung. Diese Anpassung schafft die Möglichkeit der Nachverdichtung, ohne das Ortsbild unvertretbar zu beeinträchtigen. Das bestehende Wohngebäude im Norden des Grundstücks ist aus den 1940er und wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1970er bewusst nicht von Baugrenzen umfasst. Hintergrund ist, dass es die Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich aus Gründen der Gleichbehandlung auch eine entsprechende Baugrenze für die Nachbargrundstücke zur Folge haben müsste und der schützenswerte Hintergartenbereich damit allgemein zur Baufläche werden könnte. Dies ist aus städtebaulichen und nachbarschützenden Belangen nicht gewünscht. Das Gebäude hat Bestandsschutz. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes ist im Fall zukünftiger Bauanträge mit zu Grunde zu legen.

4.2 Festsetzung 7a (Lage von Garagen)

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Garagen werden konkretisiert. Diese sind nun nur noch innerhalb der Bauräume sowie in einem maximalen Abstand zur Straße zulässig. Dies wird geregelt, um zu lange Grundstückszufahrten mit ihren Konflikten hinsichtlich der ruhigen Hintergartenbereiche und des Versiegelungsgrades zu verhindern. Lediglich im Falle von mehrreihigen Bebauungen sind Ausnahmen hiervon unter der Voraussetzung, dass städtebaulichen Belange nicht beeinträchtigt und ruhige Hintergartenbereiche nicht gestört werden, zulässig. Eine solche Beeinträchtigung kann z.B. dann angenommen werden, wenn die rückwärtige Baugrenze überschritten wird und der Abstand zur Straße folglich größer als 35m ist.

4.3 Festsetzung 7d (Tiefgaragen)

Die Änderung an Festsetzung 7d hat eher klarstellenden Charakter. Es wird ergänzt, dass die zu errichtende Tiefgarage alle nachzuweisenden Stellplätze aufnehmen muss. Zudem werden aus ökologischen Gründen Vorgaben zur Überdeckung von Tiefgaragen und aus Gründen des Ortsbildes Vorgaben zur Lage der Tiefgaragenabfahrt ergänzt.

4.3 Festsetzung 10 (Abstandsflächen)

Zum Schutz der Nachbarbebauung werden die Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO in Kraft gesetzt.

4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung, Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz

Durch die oben dargelegten Änderungen, welche im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB vorgenommen werden, sind keine der in der Überschrift genannten Belange berührt.

6. Alternativen

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da das Planungserfordernis standortgebunden ist.

7. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Planungsverwirklichung sind nicht erforderlich, da es sich um vollständig erschlossene Privatgrundstücke handelt.

Planfertiger:

München, den

.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Pullach, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)