

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

9. Änderung des B-Plans Nr. 15 „Gartenstadt“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-51

Bearb.: Praxenthaler / Berchtold

Plandatum

04.04.2017 (Entwurf)

25.07.2017 (Entwurf)

geänderte Punkte, zu denen eine Stellungnahmen
abgegeben werden kann, sind rot markiert

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4. Planinhalte	4
4.1 Geltungsbereich	4
4.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.3 Erschließung, ruhender Verkehr	5
4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen	5
4.5 Umweltprüfung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung	6
4.6 Altlasten, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft	6
4.7 Immissionsschutz	6

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Ausarbeitung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ beauftragt.

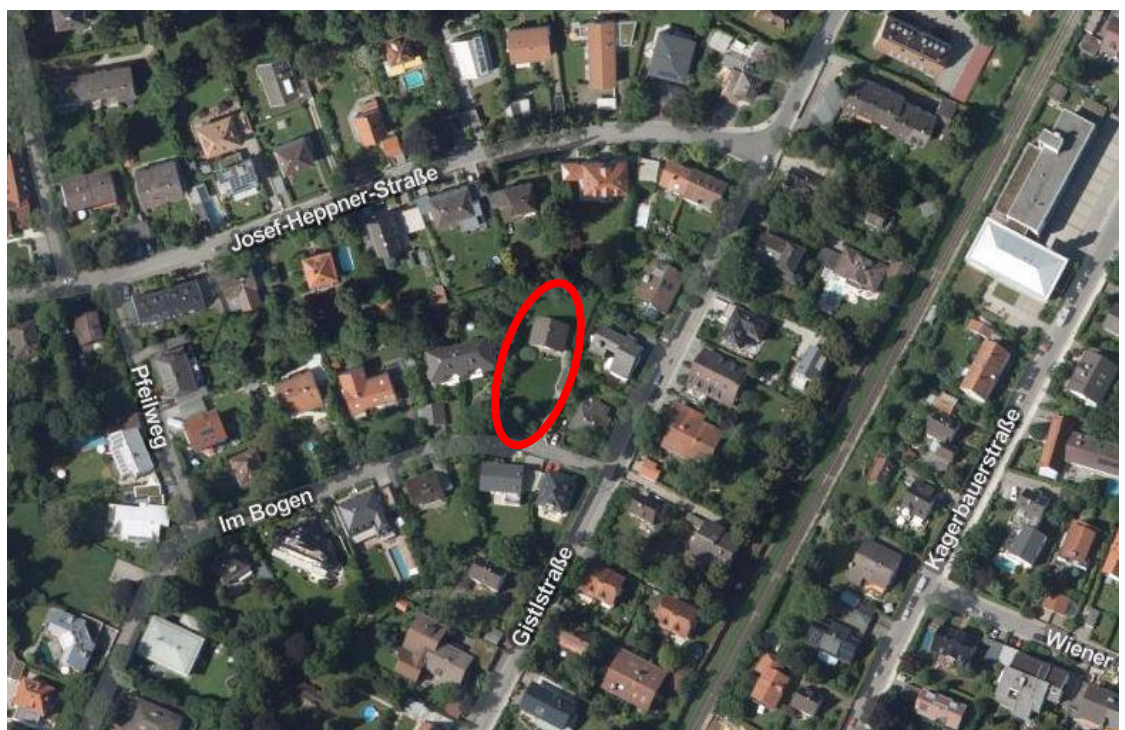
Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Pullach i. Isartal, das bestehende Baurecht auf dem Grundstück Im Bogen 2, Fl.-Nr. 280/16, Gemarkung Pullach, ~~mit einem Neubauvorhaben nachzuverdichten~~ für eine optimierte Bebauung mit einem **Neubauvorhaben zu verteilen**, um mehr Wohnraum zu schaffen. Errichtet werden sollen ein Einzel- und ein Doppelhaus.

Das betroffene Grundstück hat aufgrund einer Tiefe von ca. 60 m einen atypischen Grundstückszuschnitt im Vergleich zu angrenzenden Grundstücken. Der atypische Grundstückszuschnitt ist auf die geschwungene Straßenführung Im Bogen zurückzuführen. Zudem sieht der ursprüngliche Bebauungsplan an dieser Stelle lediglich ein Baufenster mit einer Tiefe von 18 m vor, für die westlich liegenden Grundstücke ist eine Bauraumtiefe von 25 m vorgesehen. Die geringe Tiefe von 18 m für das betroffene Baufenster erschwert die Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf diesem sehr tiefen Grundstück. Dies ist bei den Nachbargrundstücken nicht der Fall, weshalb das bestehende Baurecht für das Grundstück Fl.Nr. 280/16 neu verteilt werden soll.

Ferner weist das Grundstück eine Randlage auf, es befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Bebauung entlang der Gistelstraße sowie der Bebauung Im Bogen. Die vorgesehene Bebauung ist in Verbindung mit der östlich liegenden Bebauung zu sehen und ergänzt diese entsprechend. Das Vorhaben fügt sich daher in die städtebauliche Struktur ein. Der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene rückwärtige Freibereich ist im Bestand durch das vorhandene Gebäude nicht vorhanden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Pullach entlang der Straße „Im Bogen“. Es ist ca. 0,14 ha groß und weitgehend eben.

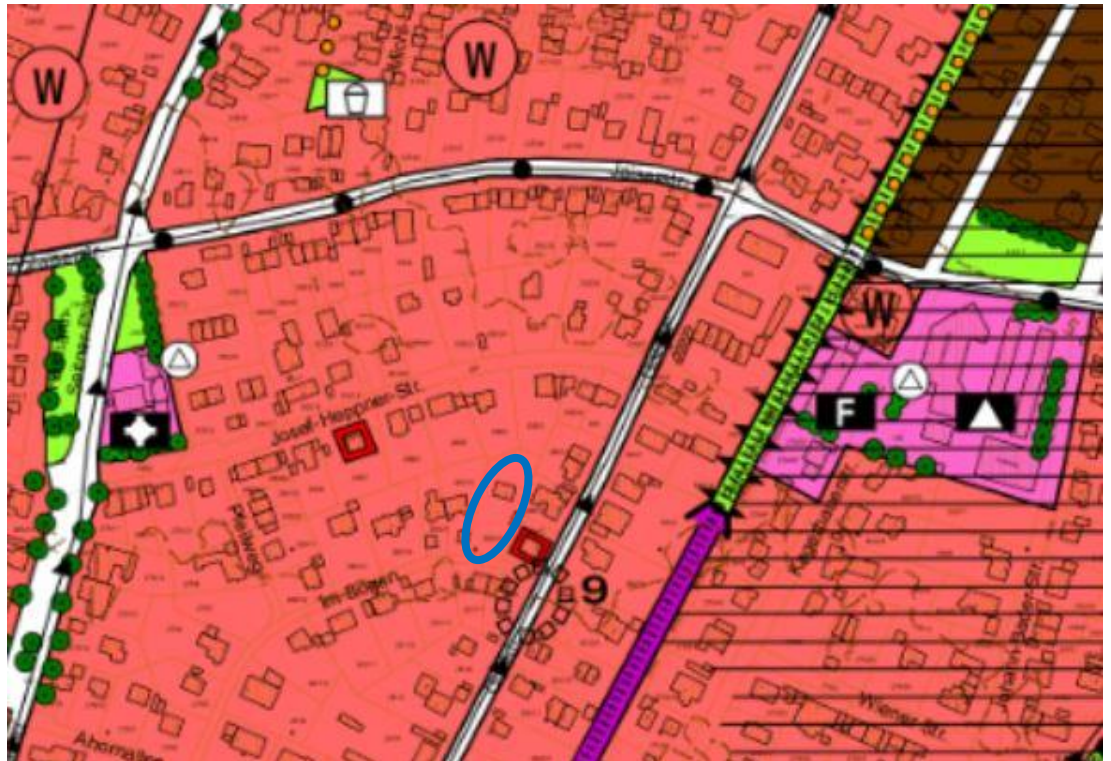


Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung – BayernAtlas 16.03.2017

Gegenwärtig befindet sich im Geltungsbereich ein Einfamilienhaus. Der Baumbestand setzt sich aus drei Fichten, zwei Lärchen sowie zwei Tannen zusammen. Baumhöhlen sind nicht zu erkennen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt wird. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche der Hauptgebäude liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 280/16, Gemarkung Pullach i. Isartal.

4.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

~~Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Darstellung im Flächennutzungsplan, als auch der bestehenden umgebenden Nutzung. Als Festsetzungsalternative wäre auch ein „Reines Wohngebiet“ in Frage gekommen. Das Maß an potentieller Nutzungsmischung, wie es im Allgemeinen Wohngebiet möglich ist, soll jedoch für das Plangebiet ermöglicht werden.~~

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Darstellung im Flächennutzungsplan, als auch der bestehenden umgebenden Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche ~~und die Gebäudehöhe~~ festgesetzt. In der Umgebung bewegt sich die Grundflächenzahl (GRZ) ~~von Hauptgebäuden~~ größtenteils zwischen 0,10 und 0,18. In Folge der ~~Nachverdichtung~~ Neuverteilung des bestehenden Baurechts wird innerhalb des Plangebiets eine ~~GRZ von ca. 0,15 erreicht~~ GR von insgesamt 215 qm festgesetzt, was einer GRZ (Hauptgebäude) von ca. 0,16 entspricht. Die GRZ des ursprünglichen Bebauungsplans ist mit 0,2 festgesetzt und umfasst gemäß BauNVO 1977 keine Grundflächen von Nebenanlagen. Darüber hinaus werden die Flächen von Balkonen oder Terrassen, soweit sie innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR für Nebenanlagen und Tiefgaragen wird auf eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die Belichtung und Belüftung ist ausreichend gesichert. Die Schaffung unterirdischer Stellplätze mit einer ausreichend Erdüberdeckung zur Begrünung tragen dazu bei.

Festgesetzt wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, um flexibel auf heutige Wohnformen einzugehen und wodurch sich das geplante Vorhaben gut in den Bestand einfügt. ~~Um den hier vorhandenen Gartenstadtcharakter zu sichern, wird für die Teilung von Grundstücken eine Mindestgrundstückgröße vorgeschrieben.~~ Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe geregelt. Hiermit ist gewährleistet, dass sich die neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung eingliedert.

Des Weiteren wird die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Die Einhaltung der „normalen“ Abstandsflächen entspricht der Eigenart der umgebenden Bereiche und soll auch für die künftige Bebauung gelten.

4.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Im Bogen“. ~~Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht~~ Zur Reduzierung der Bodenversiegelung ist der ruhende Verkehr vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und deren Ausführung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal.

Die Fläche für die Tiefgarage sowie die Lage der Zufahrt ist durch den Bebauungsplan definiert. Durch die Stellplatzverlagerung unter die Erde gewinnt das gesamte Quartier an städtebaulicher und ökologischer Qualität. Zudem ist festgesetzt, dass die Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 1,0 m betragen muss. Dies ermöglicht eine qualitätsvolle Begrünung der entstehenden Freiflächen zwischen den beiden Bauräumen.

4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf die Regelung, dass nur Walm- und Satteldächer; sowie ~~Mansardwalmdächer und Krüppelwalmdächer als Unterform von Walmdächern~~ zulässig sind. ~~Zusätzlich sind~~ Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehre unter bestimmten Bedingungen zulässig. Diese Festsetzungen tragen zusätzlich zur Eingliederung in den Bestand bei. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich, da es sich um einen weitgehend mit Wohnungsbau bebauten innerörtlichen Bereich handelt.

Einfriedungen sind nur unter bestimmten Vorgaben zulässig, um eine Durchlässigkeit des Plangebiets auch zukünftig zu gewährleisten. ~~Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.~~ Ihre Höhe ist auf max. 1,5 m begrenzt.

4.5 Umweltprüfung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gelten als bereits zulässig und sind nicht mehr auszugleichen.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Das Plangebiet liegt in einem homogenen Wohngebiet, dessen Freiräume durch Rasenflächen und Einzelbäume geprägt sind. Die Grünordnung richtet sich in ihren Grundzügen nach der näheren Umgebung. ~~Im Plangebiet soll durch die Beschränkung der Heckengröße zum Straßenraum, dieser behutsam gestaltet werden.~~

4.6 Altlasten, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Zum einen das Baudenkmal (D1) in der Gistelstraße 58 (D-1-84-139-29), zum anderen das Baudenkmal (D2) in der Josef-Heppner-Straße 11 (D-1-84-139-28). Ein Bodendenkmal (Körpergräber der frühen Bronzezeit: D-1-7935-0284) befindet sich in Höhe der angrenzenden Gistelstraße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 89 und 91. Vom beabsichtigten Bauvorhaben sind aber keine negativen Auswirkungen auf die Denkmäler zu erwarten, da hier in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet nachverdichtet wird.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken breitflächig durch Versickerung erfolgen.

4.7 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung der Planung ist keine Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation zu erkennen, erhebliche Lärmimmissionen sind an der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Von der Ausarbeitung eines Schallschutzgutachtens sowie der Festsetzung spezieller Auflagen zum Lärmschutz wird daher abgesehen.

Gemeinde: Pullach, den

.....
(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)