

Gemeinde

Pullach i. Isartal
Lkr. München

Bebauungsplan

Großhesselohe
8. Teiländerung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-01h

Bearb.: Schaser

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

Plandatum

08.06.2015 (Vorentwurf)
23.06.2015 (Entwurf)
08.12.2015 (Entwurf)
10.05.2016

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
5.	Planinhalte.....	3
5.1	Festsetzung 3i (Gebäudehöhen).....	4
5.2	Festsetzung 8a (Lage von Garagen)	4
5.3	Festsetzung 8d (Tiefgaragen)	4
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung, Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz	4
5.5	Immissionsschutz	4
6.	Alternativen.....	4
7.	Verwirklichung der Planung	4

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung sind Bauvorhaben, die grundsätzlich begrüßt werden, jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ (siehe unten) vereinbar sind. Im Oktober 2013 wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen. Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag, der mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar war, eingereicht und genehmigt.

Der Bebauungsplan hat nun das Ziel das Festsetzungskonzept auf dieser Grundlage an die realen Gegebenheiten anzupassen und damit eine einheitliche Rechtsgrundlage für das Quartier bereitzustellen.

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

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsteil „Großhesselohé“ zwischen der „Pullacher Straße“, „Georgenstraße“ und „Fritz-Gerlich-Straße“. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß. Der Bereich ist topografisch bewegt, komplett erschlossen und bebaut.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 459/10, 459/11, 459/14, 459/23 und 459/24.

4. 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. 1 „Großhesselohé“ definiert durchgehende Baufelder und beschränkt die Grundflächenzahl (0,2) und die Geschößflächenzahl (0,5).

5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich hinsichtlich der Regelungstiefe auf die wesentlichen Vorgaben zum Schutz des Ortsbildes. An den meisten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird festgehalten. So werden nur die Festsetzungen 8a) (Lage von Garagen) und 8d) (Tiefgaragen) geändert und die Festsetzung 3i) (Gebäudehöhe) ergänzt.

5.1 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.

5.2 Festsetzung 8a (Lage von Garagen)

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Garagen werden konkretisiert. Diese sind nun nur noch innerhalb der (großzügigen) 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 zulässig.

5.3 Festsetzung 8d (Tiefgaragen)

Die Änderung an Festsetzung 8d 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. Von dem festgesetzten Abstand zwischen Tiefgaragenabfahrt und Straßenbegrenzung von 5,0 m kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat in Einzelfällen Ausnahmen zulassen, sofern weder Sicherheit und Ordnung des Verkehrs noch das Ortsbild negativ beeinträchtigt werden. Dies dürfte regelmäßig der Fall sein, wenn das Gefälle nicht größer als 5 % ist.

5.4 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.

5.5 Immissionsschutz

Auf Grund der nahen Bahnlinie sind passive Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. Zum Schutz der Nachbargrundstücke erfolgt eine Festsetzung zur Ausführung von Tiefgaragenabfahrten.

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)