Gemeinde Pullach i. Isartal

den 02.01.2017

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/315/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**17.01.2017**	**öffentlich**

Top Nr. 7

Antrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16)

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag zur Änderung B-Plan 15 für Anwesen Im Bogen 2
Anlage 2 - Beschlussabschrift BA 12-12-2016
Anlage 3 - Bauvoranfrage 12-12-2016 - Entwurfsplan_M1-200

Beschlussvorschlag:

1) Der Gemeinderat nimmt

   a) den Antrag vom 22.12.2016 und
   b) die Empfehlung des Bauausschusses vom 12.12.2016 (TOP 5, Frage 2)

   zur Kenntnis und fasst den Beschluss zur neunten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Anwesen Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16). Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens umfasst

   - die Verschiebung nördlichen Baugrenze,
   - Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Regelung der Wand- und Firsthöhe auf 7,30 m und 10,50 m),
   - Regelungen über Zufahrtslängen von Garagen/Stellplätzen (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bei Einzelhausbebauung zwischen 5,00 und 20,00 m oder bei mehrreihiger Bebauung mit ausnahmsweise mehr als 20,00 m),
   - Regelungen für Tiefgaragen (Anzahl der in der TG nachzuweisenden Stellplatze, Erdüberdeckung mit mind. 1,00 m, baumschonende Anordnung der TG und Tiefgaragenabfahrt mit Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie) und
   - Hinweise zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.

   Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist dem Gemeinderat vorzulegen.

2) Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Antragsteller.

3) Der Beschluss zur neunten Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

4) Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit der Bebauungsplanänderung und im Bedarfsfall die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Mit Schreiben vom 22.12.2016 (vgl. **Anlage 1**) wurde die Änderung des B-Planes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16) beantragt. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens.

Dem Antrag geht eine Bauvoranfrage voraus, die in der **öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 12.12.2016** (TOP 5) behandelt wurde. Im Ergebnis hat der Bauausschuss zur Frage 2 (Bauleitplanverfahren anstelle Befreiung) eine Beschlussempfehlung zur Änderung des B-Planes an den Gemeinderat ausgesprochen (vgl. **Anlage 2** - Niederschrift Bauausschuss, Frage 2). Der Beschlussvorlage liegen die Pläne der Bauvoranfrage inklusive einem Auszug des B-Planes Nr. 15 „Gartenstadt“ bei (vgl. **Anlage 3**). Die Begründung des Antrages ergibt sich aus der Sitzungsniederschrift des Bauausschusses.
Hinweis: Die Sitzungsniederschrift vom 12.12.2016 mit der Beschlussempfehlung zu TOP 5 wird dem Bauausschuss am 16.01.2017 zur Genehmigung vorgelegt.

Die 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 „Gartenstadt“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ergänzend zur beantragten Verlegung der nördlichen Baugrenze aus der Bauvoranfrage und dem vorliegenden Antrag, schlägt die Verwaltung die Aufnahme von weitergehenden Festsetzungen vor:

- **Maß der baulichen Nutzung** (hier: Festsetzung von Wand- und Firsthöhe auf 7,30 m und 10,50 m).
- **Zufahrtslängen von Garagen/Stellplätzen** (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bei Einzelhausbebauung zwischen 5,00 und 20,00 m oder mehrreihiger Bebauung mit ausnahmsweise mehr als 20,00 m).
- **Regelungen über Tiefgaragen** (Anzahl der in der TG nachzuweisenden Stellplätze, Erdüberdeckung mit mind. 1,00 m, baumschonende Anordnung der TG und TG-Abfahrt mit Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie).
- **Hinweise zur Beschränkung der Bodenversiegelung** auf das unbedingt notwendige Maß.

Es wird vorgeschlagen, dass die Planausarbeitung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erfolgt. Ferner wird vorgeschlagen, dass die Rechtsberatung (soweit erforderlich) durch die Kanzlei Döring und Spieß, München, erfolgt.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin