

Gemeinde Pullach i. Isartal, 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ Änderungen des Entwurfs vom 25.07.2017 gegenüber dem Entwurf vom 04.04.2017

Festsetzungen

- 2.: Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt (davor Allgemeines Wohngebiet)
- 3.1: Die für die Baufenster jeweils festgesetzte GR wird nun als maximales Summenmaß festgesetzt
- 3.3: Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,5 festgesetzt, bisher galt eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 100% der festgesetzten GR
- 4.1: Die Festsetzung bzgl. einer Mindestgrundstücksgröße bei Teilung von Grundstücken wurde hinzugefügt (analog zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15)
- 5.1: Neben den zulässigen Walm- und Satteldächern sind auch explizit die Unterformen von Walmdächern, nämlich Mansardwalmdächer und Krüppelwalmdächer, zulässig. Die Nennung von unzulässigen Pultdächern und Rundformen entfällt.
- 6.2: „Fläche für Tiefgarage“ wird ergänzt und lautet nun „Fläche für Tiefgarage mit Rampe“
- 6.5: die bereits in der Planzeichnung eingezeichnete Zufahrt wird festgesetzt
- 7.1: Satz 2, „Mauern *und andere Einfriedungen, die eine Mauerwirkung erzeugen*, sind nicht zulässig“ wird verkürzt und lautet nun: „Mauern sind nicht zulässig“.
- 7.3: ersatzlos gestrichen (*Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind zum Straßenraum nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zum Straßenraum zulässig.*)
- B: die Baudenkmale und das Bodendenkmal werden fortan als nachrichtliche Übernahme geführt (davor unter Hinweise). Der vollständige Listentext der Baudenkmäler sowie ein Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG werden aufgenommen.
- Verfahrensvermerke, Punkt 2: Die Vorabunterrichtung der Öffentlichkeit inklusive Durchführungs-Zeitraum wird als Grund für den Wegfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf aufgeführt.

Planzeichnung

- Das Baugebiet wird als WR festgesetzt (statt WA).
- Baufenster Nord: Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze wurde von 3,1 m auf 4,5 m erhöht. Dadurch ergibt sich ein verkürztes Baufenster in Ost-West-Richtung von 12,6 m. Das vorgeschlagene Gebäude wurde entsprechend der Verkürzung des Baufensters nach Osten verschoben.
- Fläche für Tiefgarage mit Rampe: Die Fläche für Tiefgarage wird nach Westen um 1,0 m erweitert, zusätzlich wird eine Aufweitung für eine notwendige Fluchttreppe im Westen mit aufgenommen. Der Abstand der Rampe zum südlichen Baufenster beträgt nun 0,8 m (davor 1,0 m), dadurch erhöht sich die mögliche Rampenbreite auf 3,7 m (davor 3,5 m).

Begründung

- 1.: Der Planungsanlass wurde angepasst, es handelt sich nicht um eine Nachverdichtung, sondern um eine optimierte Verteilung des bestehenden Baurechts.
- 4.2: Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geänderten Festsetzung eines WR statt eines WA angepasst.

- 4.2: Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich analog zu Punkt 1 nicht mehr auf eine Nachverdichtung, sondern auf eine Neuverteilung des bestehenden Baurechts. Die festgesetzte GR von 215 m² entspricht einer GRZ von 0,19, bisher war 0,15 aufgeführt. Die Überschreitungsmöglichkeit der GR für Nebenanlagen und Tiefgaragen wird städtebaulich begründet.
- 4.2: Die neu eingefügte Festsetzung bzgl. Mindestgrundstücksgrößen bei Grundstücksteilung wird begründet.
- 4.4: Die zulässigen Unterformen von Walmdächern (Mansardwalmdächer und Krüppelwalmdächer) werden aufgeführt.
- 4.4: 2. Satz: Ein doppeltes „sind“ entfällt.
- 4.4: Aufgrund der entfallenen Festsetzung bzgl. Hecken (7.3) entfällt der letzte Satz bzgl. der Höhenbegrenzung zum Straßenraum.