

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/462/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.03.2018	öffentlich

Top Nr. 7**12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Straße 12a (FL.-Nr. 426/9) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

- 1) Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplanänderung
- 2) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Georg-Kalb-Str 12a - Entwurf Satzung Veränderungssperre mit Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

- 1 Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 26.02.2018 zu den Tagesordnungspunkten 8 bis 13 die 12. das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Straße 12 (Fl.-Nr. 426/9) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan vom 20.03.2018 mit der Plannummer 1-12 dargestellt.

Die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung umfassen u.a.:

- Verbesserung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit maximal 6 Villen durch fiktive Verschiebung der östlichen Baugrenze um 8 m nach Osten.
 - Verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke (nördliche und westliche Erschließung).
 - Art der baulichen Nutzung (Allgemeines oder reines Wohngebiet / Regelung der Flächen für oberirdische offene Stellplätzen und Garagen, Tiefgaragen und Zufahrtslängen bei mehrreihiger Bebauung / Nebenanlagen).
 - Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR, Geschossfläche GF, Wand- und Firsthöhen).
 - Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung grundstücksbezogener Bauräume).
 - Regelungen zur Bauweise (Offene Bauweise / Einzelhäuser mit Anzahl der zulässigen Wohneinheiten).
 - Im Rahmen einer neu festzulegenden Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO soll die Anrechnung von Zufahrten auf die Grundfläche so begrenzt werden, dass eine möglichst geringe Versiegelung durch Zufahrten die Folge ist.
 - Zudem Regelungen zur Dachformen, Überdeckung von Tiefgaragen und der Beschränkung der Bodenversiegelung.
- 2 Zur Sicherung der Planung behält sich der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 12.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesseloh" und somit für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Straße 12 (Fl.-Nr. 426/9)" ausdrücklich vor.

- 3 Der Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
- 4 Mit der Planung für das Bauleitplanverfahren wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und mit der Rechtsberatung die Kanzlei Döring * Spieß, München, beauftragt.
- 5 Sobald die Entwurfsfassungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ vorliegen sind diese in den Gemeinderat einzubringen.

Begründung:

Hinweis:

In der Begründung der Beschlussvorlage werden Änderungen/Ergänzungen unterstrichen. Der Beschlussvorschlag wurde neu formuliert.

Es wird Bezug auf die **Beschlussvorlage Abt. 5/463/2018** aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.03.2018 genommen. Sollte der Gemeinderat dort den Beschlussvorschlag 3 (Alternative) beschlossen haben, dann wird **die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ (in Form der 12. Änderung)** für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Str. 12, Fl.-Nr. 426/9) und der zeitlich davon zunächst entkoppelte Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB angestrebt.

Es kann ein Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

- Die Entwurfsfassung der Satzung über die Veränderungssperre liegt bei (siehe **Anlage 1**).
- Der **Anlage 1** ist neben dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre auch der räumliche Geltungsbereich der möglichen 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ zu entnehmen.

Aus Sicht der Verwaltung umfassen die **Ziele der Bebauungsplanänderung** u.a. folgende Punkte:

- Verbesserung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit maximal 6 Villen durch fiktive Verschiebung der östlichen Baugrenze um 8 m nach Osten.
- Verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke (nördliche und westliche Erschließung).
- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines oder reines Wohngebiet / Regelung der Flächen für oberirdische offene Stellplätzen und Garagen, Tiefgaragen und Zufahrtslängen bei mehrreihiger Bebauung / Nebenanlagen).
- Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR, Geschossfläche GF, Wand- und Firsthöhen).
- Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung grundstücksbezogener Bauräume).
- Regelungen zur Bauweise (Offene Bauweise / Einzelhäuser mit Anzahl der zulässigen Wohneinheiten).
- Im Rahmen einer neu festzulegenden Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO soll die Anrechnung von Zufahrten auf die Grundfläche so begrenzt werden, dass eine möglichst geringe Versiegelung durch Zufahrten die Folge ist.
- Zudem Regelungen zur Dachformen, Überdeckung von Tiefgaragen und der Beschränkung der Bodenversiegelung.

Ein Bebauungsplanentwurf liegt noch nicht vor und wird dem Gemeinderat in einer der nächsten öffentlichen Sitzungen vorgelegt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin