

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

**BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH1**

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesselohe“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a)

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Das Schwimmbad liegt außerhalb des Bauraums. Als Nebenanlage ist das Schwimmbad planungsrechtlich zulässig.

Das Schwimmbad wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Der Schwimmteich würde ebenfalls außerhalb des Bauraums liegen. Als Nebenanlage ist auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

a) ein Mansardenwalmdach,

b) ein Flachdach,

c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig

davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig. Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

4.

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 7 und 8 bezeichneten Bäume zugestimmt?

Ausweislich des Freiflächengestaltungsplans werden entsprechend neue Bäume auf dem Grundstück gepflanzt mit der Folge, dass dem zugestimmt werden kann. Es ist aufgrund des vorgegebenen Baurechts nicht möglich, diese Bäume zu erhalten.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


F.v. Fabian Gnaier

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

**BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH2**

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesselohé“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a)

Ist der in den Plänen dargestellte Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Der Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig und wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Teichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Als Nebenanlage ist auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmbad wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

a) ein Mansardenwalmdach,

b) ein Flachdach,

c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig.
Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

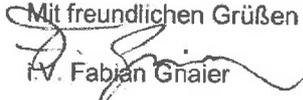
4.

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 12 bezeichneten Baum gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?

Ausweislich des Freiflächengestaltungsplans erfolgen auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen. Es ist aufgrund des vorgegebenen Baurechts nicht möglich, diesen Baum zu erhalten.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Fabian Gnaier

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

**BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH3**

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesselohe“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a)

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Das Schwimmbad ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig und wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

a) ein Mansardenwalmdach,

b) ein Flachdach,

c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen

landau + kindelbacher
ARCHITEKTEN INNENARCHITEKTEN

aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig.

Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Fabian Gnaier

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

**BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH4**

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesselohé“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ sowie eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a) Ist das in der Plangrundlage dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Das Schwimmbad ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig.

Das Schwimmbad wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

c)

Ist auch außerhalb des Bauraums in der Grünfläche entsprechend der Plandarstellung ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig. Die Anlage eines naturnahen Schwimmteichs hat im Hinblick auf die kleinörtliche Biodiversität eine positive Wirkung.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

- a) ein Mansardenwalmdach,
- b) ein Flachdach,
- c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig.

Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

4.

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 109, 110, 112, 116, 121, 122, 123 und 125 dargestellten Bäume gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?

Ausweislich des Freiflächengestaltungsplans werden entsprechend neue Bäume auf dem Grundstück gepflanzt mit der Folge, dass dem zugestimmt werden kann. Es ist aufgrund des vorgegebenen Baurechts nicht möglich, diese Bäume zu erhalten.

5.

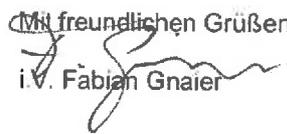
Wird für die Überschreitung des festgesetzten Bauraumes im Osten um 6 Meter für die Hauptbaukörper EFH4 entsprechend der Plandarstellung eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?

Durch die Verschiebung des Baukörpers EFH4 nach Osten wird eine großzügigere Freiflächengestaltung ermöglicht. Zugleich kann durch die nunmehr vorgesehene Erschließung eine weitere Reduzierung an Versiegelungsfläche erreicht werden, was für die Gemeinde wichtig ist. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, zumal es bereits Befreiungen von den Bauräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt und die relevanten Kennziffern

GFZ und GRZ nicht geändert werden. Nachbarliche Belange werden hierdurch ebenfalls nicht berührt.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Fabian Gnaier

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

**BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH5**

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesselohé“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a)

Ist der in den Plänen dargestellte Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Der Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig.

Der Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmteichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Als Nebenanlage ist auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmbad wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

c)

Ist auch außerhalb des Bauraums in der Grünfläche entsprechend der Plandarstellung ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig. Die Anlage eines naturnahen Schwimmteichs hat im Hinblick auf die kleinörtliche Biodiversität eine positive Wirkung.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

a) ein Mansardenwalmdach,

b) ein Flachdach,

c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig.

Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

4.

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 105, 106, 107 und 108 bezeichneten Bäume zugestimmt?

Ausweislich des Freiflächengestaltungsplans werden entsprechend neue Bäume auf dem Grundstück gepflanzt mit der Folge, dass dem zugestimmt werden kann. Es ist aufgrund des vorgegebenen Baurechts nicht möglich, diese Bäume zu erhalten.

5.

Wird für die Überschreitung des festgesetzten Bauraumes im Osten um 6 Meter für die Hauptbaukörper EFH5 entsprechend der Plandarstellung eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?

Durch die Verschiebung des Baukörpers EFH5 nach Osten wird eine großzügigere Freiflächengestaltung ermöglicht. Zugleich kann durch die nunmehr vorgesehene Erschließung eine weitere Reduzierung an Versiegelungsfläche erreicht werden, was für die Gemeinde wichtig ist. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, zumal es bereits Befreiungen von den Bauräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt und die relevanten Kennziffern

landau + kindelbacher
ARCHITEKTEN INNENARCHITEKTEN

GFZ und GRZ nicht geändert werden. Nachbarliche Belange werden hierdurch ebenfalls nicht berührt.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Fabian Gnaier

Landratsamt München
Über Gemeinde Pullach
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 5 – 9

81539 München

München, den 12.02.2018

BV 789_6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen
Fragen zu Austauschplanung Vorbescheid EFH/6

I. Vorbemerkung

Das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12 a soll entsprechend dem beigefügten Übersichtsplan in mehrere Grundstücke aufgeteilt und mit 6 Einfamilienhäusern bebaut werden. Etwaig erforderliche Grunddienstbarkeiten werden im Zuge der Bauanträge bestellt werden. Eine Übersicht der zu bestellenden Dienstbarkeiten ist dem Antrag beigefügt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Pullach und trägt die Bezeichnung „Nr. 1 Großhesseloh“. Der Bebauungsplan setzt neben einem Bauraum die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt beim Maß der baulichen Nutzung neben einer GFZ und GRZ eine Höchstgrenze der Geschosse, nämlich zwei Vollgeschosse.

II. Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt:

1.

Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der Bebauungsplan setzt in dem maßgeblichen Grundstücksbereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Aus dem Vorbescheidsantrag und der dazugehörigen Plangrundlage geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung die GRZ von 0,2, die GFZ von 0,4, sowie die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen gem. Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zu den Wand- und Firsthöhen keine Festsetzungen. Angesichts der abschließenden Regelung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zulässig. Auch in der Nachbarschaft gibt es entsprechende Wand- und Firsthöhen, etwa in der Georg-Kalb-Straße 14 bzw. 18.

Aus den o.g. Gründen ist das Wohnbauvorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

2.

a)

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Das Schwimmbad als Nebenanlage ist planungsrechtlich zulässig und wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

b)

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Als Nebenanlage ist auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig.

Ein Schwimmteich wird nicht auf die in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßvorgaben angerechnet.

3.

Ist

a) ein Mansardenwalmdach,

b) ein Flachdach,

c) ein Walmdach

planungsrechtlich zulässig?

Gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich das Vorhaben im Hinblick auf Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unabhängig davon, dass Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Festsetzung im Bebauungsplan bestehen zeichnet sich die Eigenart der näheren Umgebung durch unterschiedliche Dachformen aus. Zu nennen sind hierbei etwa für das Walmdach Georg Kalb Straße 14, für das Mansardenwalmdach Georg Kalb Straße 18.

Da es keine einheitliche Dachform in der Nachbarschaft gibt ist auch ein Flachdach zulässig.
Aus diesen Gründen sind die abgefragten Dachformen planungsrechtlich zulässig.

4.

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 64, 67 (x 2), 70, 71, 75, 78, 80, 81, 82 und 88 bezeichneten Bäume zugestimmt?

Auf dem Vorhabengrundstück selbst werden drei Bäume nachgewiesen. Der weitere Nachweis erfolgt im Bereich der Parkanlage gem. Baumbestandsplan. Es ist aufgrund des vorgegebenen Baurechts nicht möglich, diese Bäume zu halten. Da die Grundstücke derzeit noch alle in der Hand eines Grundstückseigentümers sind, ist auch gewährleistet, dass die Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück von Haus 5 nachgewiesen werden.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Fabian Gnaier