

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 44-1/STOCKDORF für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Karl-Stieler- und Kobellstraße
Plandatum	17.12.2024 (Entwurf)

## Begründung

### 1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der seit 30.07.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44/STOCKDORF für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Karl-Stieler- und Kobellstraße setzt bei der Art der Nutzung „Reines Wohngebiet – WR“ und „Allgemeines Wohngebiet – WA“ fest.

Zur baulichen Gestaltung wurden u. a. Festsetzungen getroffen, dass bei Dachneigungen von 35° und mehr Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sowie Standgiebel, bis max. 2,5 m vor der Hauptfassade vorspringend, zulässig sind, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dachneigungen von 35° bis 45° sind jedoch laut Festsetzung nur bei Wandhöhen bis max. 4 m möglich.

### 2 Planungsanlass und Planungsziel

Einen Bauantrag für das Grundstück Flur Nr. 1632/24 der Gemarkung Gauting sah das Landratsamt Starnberg aufgrund der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen zur baulichen Gestaltung hinsichtlich der Dachaufbauten als nicht genehmigungsfähig an. Mit den geplanten Zwerchgiebeln wird die maximal zulässige Wandhöhe überschritten. Grundsätzlich wäre jedoch ein solcher Bautyp im Bereich des sog. „Dichterviertels“ durchaus städtebaulich vorstellbar. Hierfür müsse eine Bebauungsplanänderung bei den derzeitigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung vorgenommen werden. Die gleiche Situation lag bereits bei zwei früheren Bebauungsplänen, die ebenfalls im Dichterviertel liegen, vor. Die Bebauungspläne des Dichterviertels sind in den

Festsetzungen sehr ähnlich, so dass auch in anderen Dichterviertelbebauungsplänen diese Änderung sinnvoll und vertretbar erscheint.  
Eine solche Änderung wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 44/STOCKDORF in der Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2024 beschlossen.

Die Gemeinde lässt mit der Ergänzung der Festsetzungen um ein zusätzliches städtebauliches Gestaltungselement für Dachaufbauten eine weitere Variante des Zwerchgiebels zu.  
Keinesfalls aber soll durch die Erweiterung erreicht werden, dass die bei den Zwerchgiebeln bislang vorherrschenden Gestaltungstypen durch die neue Variante verdrängt werden bzw. die Wohnflächen in den Dachgeschossen erheblich erweitert werden können. Dies soll sich als reines Optionsmodell zu den bisher vorherrschenden Dachaufbautenformen verstehen. Um dies sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass durch Zwerchgiebel die zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 6 m überschritten werden darf.  
Gleichzeitig wird die Bemessungsgrundlage für Dachaufbauten konkretisiert.

### 3 Inhalt des Bebauungsplans

Sämtliche Inhalte des Bebauungsplans bleiben voll umfänglich erhalten. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Gestaltung werden unter 5.4 textliche Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen, die die bisherigen Gestaltungselemente um ein zusätzliches Optionsmodell erweitert. Es wird als zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass durch Zwerchgiebel die zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 6 m überschritten werden darf. Die Bezugsgröße für Dachaufbauten wird von Dachlänge in Hauslänge geändert, da die Gebäudelänge eine eindeutiger Bemessungsgrundlage darstellt. Somit kann im Bereich der Dachaufbauten ein weiteres Gestaltungselement zur Belichtung sowie eine sinnvollere Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss gewählt werden.

### 4 Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich die bauliche Gestaltung konkretisiert wird, wodurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von schützenswerten Belangen erwartet und die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet und auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Gemeinde Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin