



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 71 “Grasbrunner Straße (ehemals VEP 4)“

im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

Begründung

Putzbrunn, 10.03.2020
geändert, 13.04.2021
geändert, 15.03.2022 / 21.06.2022
geändert, 15.11.2022 (redkationell)

1. Ausgangssituation, Anlass der Aufstellung

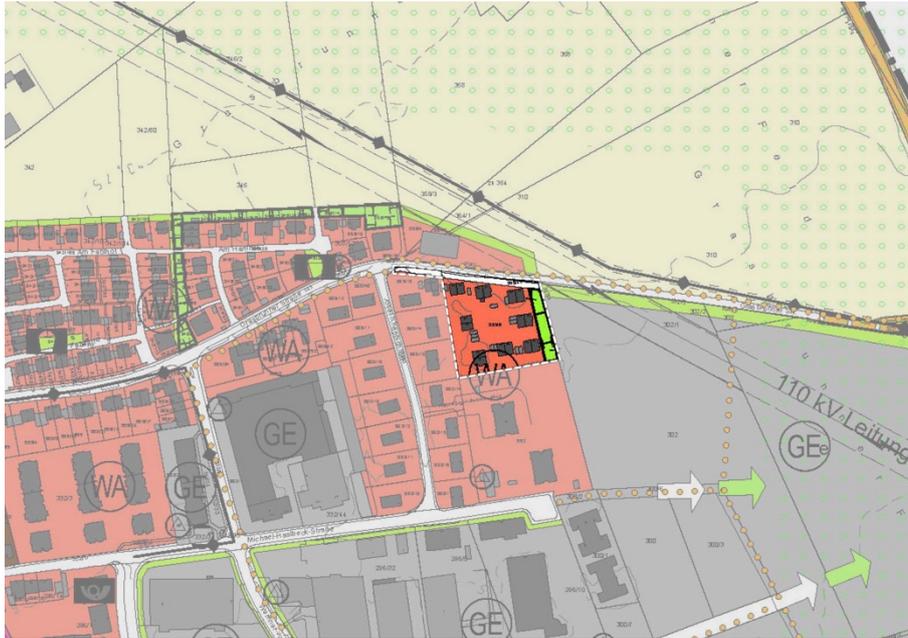


Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Putzbrunn südlich der Grasbrunner Straße. Gruppirt um einen verkehrsberuhigten Innenbereich wurden hier auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 ab 2001 acht Doppelhäuser in einer Wohnungseigentümergeinschaft realisiert. Der 10 m breite östliche Ortsrand wurde gemäß Bebauungsplan als Ausgleichsfläche herangezogen.



Bebauungsplan VEP 4 (o.M.)



Auszug Flächennutzungsplan (o.M.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Während der Bereich früher den Ortstrand nach Osten bildete, plant die Gemeinde nun die Fortentwicklung der südlich des Planungsgebiets vorhandenen gewerblichen Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet nach Osten in Richtung der Ortsumgehungsstraße.



Planungsgebiet von Osten (© Schrägluftbild Google-Maps; o.M.)

Die Eigentümer haben vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Realteilung den Wunsch geäußert, die dann auf den östlichen Einzelgrundstücken zu liegenden kommenden Ausgleichsflächen zu ihren Lasten an anderer Stelle nachzuweisen, um die Grundstücke gärtnerisch nutzen zu können.

Die Gemeinde hat sich zur Änderung des Bebauungsplans bereit erklärt. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass im Zuge des Verfahrens auch einige weitere Änderungen vorgenommen werden sollen:

- ausnahmsweise Zulässigkeit einer Errichtung von Carports auf den den Garagen vorgelagerten Stellplätzen,
- Zulässigkeit von Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse im definierten Rahmen,
- Gartenhäuschen sollen auch außerhalb der hierfür bisher im Bebauungsplan festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

Die Gemeinde führt in Abstimmung mit dem Landratsamt München gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2021 das begonnene Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Grasbrunner Straße" als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Grasbrunner Straße (ehemals VEP 4)" fort. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungsplanänderung werden ebenso übernommen wie die Anpassungen gemäß den Beschlüssen zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB.

2. Änderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71 (o.M.)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem bisherigen VEP 4 klargestellt. So werden die je Grundstück maximal zulässige Grundfläche einschließlich aller zur Hauptnutzung zählenden baulichen

Anlagen und die zulässige Überschreitung nunmehr ebenso eindeutig geregelt, wie die maximal zulässige Wandhöhe.

Im Vorgriff auf die beabsichtigte Realteilung wurden im Geltungsbereich Parzellen gebildet, die eine Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht durchgängig möglich machen. Im Bebauungsplan gilt deshalb ein Vorrang der sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen ergebenden Abstandsflächen einschließlich der nach den Festsetzungen zulässigen Überschreitungen gegenüber denjenigen nach der Satzung. Die Gemeinde möchte die von Seiten verschiedener Eigentümer im Geltungsbereich gewünschten überdeckten Stellplätze (Carports) grundsätzlich nicht verhindern. Um eine Beeinträchtigung Dritter insbesondere durch die ggf. abstandsflächenrelevanten Grenzbebauungen zu vermeiden, können deshalb Carports ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Der östliche Grünstreifen wird in seiner Breite reduziert und als private Grünfläche-Ortsrandeingrünung mit 3 m festgesetzt. Diese stellt den temporären Ortsrand dar, bis die östlich liegenden Flächen baulich entwickelt werden. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gartenhäuser werden nicht mehr aufgenommen. Sie sollen überall auf den Grundstücken mit Ausnahme der Ortsrandzone zulässig sein. Es verbleibt eine Flächenbegrenzung von 9 m² je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

Außerdem werden die überbaubaren Flächen der im Wege der Befreiung genehmigten tatsächlichen Baukörperstellung im Westen und Südwesten des Geltungsbereichs angepasst.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden aktualisiert.

3. Vereinfachtes Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 wird der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 4 geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) erwarten. Das Verfahren kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Eingriffsregelung

Das Ausgleichsflächenkonzept für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Grasbrunner Straße (ehemals VEP 4)" wurde durch carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer, München erarbeitet und findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

5. Flächenbilanz



Bruttobauland = Geltungsbereich	6.228 m²	100,0 %
Nettobauland (inkl. 180 m ² Ortsrandeingrünung)	5.165 m ²	82,9 %
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	53 m ²	0,9 %
Verkehrsflächen	1.010 m ²	16,2 %

Germering, 10. März 2020
 geändert, 13. April 2021
 geändert, 15. März 2022/
 21. Juni 2022
 geändert, 15. Nov. 2022 (red.)

Putzbrunn, 10. März 2020
 geändert, 13. April 2021
 geändert, 15. März 2022/
 21. Juni 2022
 geändert, 15. Nov. 2022 (red.)

Till Fischer

.....
 Till Fischer, AKFU-Architekten

Edwin Klostermeier

.....
 Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

Anhang:
 Begründung Eingriffsregelung