



Gemeinde Gilching  
Landkreis Starnberg

# **Bebauungsplan**

## **↳Pollinger Straße /Schäftlarner Weg**

**für den Bereich**  
**Flurstück Nr. 1299/6,1299/5 und 1299/12 und**  
**Teilfläche aus 1303**  
**(jeweils Gemarkung Gilching)**

**Dieser Bebauungsplan hebt alle Bebauungspläne**  
**in diesem Bereich auf.**

**Fassung vom 04.12.2018**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1) Satzung .....	3
2) Festsetzungen durch Planzeichen .....	3
3) Erklärung der planlichen Hinweise .....	5
4) Festsetzungen durch Text .....	6
5) Hinweise zum Bebauungsplan .....	7
6) Verfahrensvermerke .....	10
7) Begründung .....	11
7.1 Beschreibung des Plangebietes .....	11
7.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
7.3 Anlass und Ziele der Planung .....	13
7.4 Auswirkungen der Planung .....	15
7.5 Erschließung des Plangebietes .....	15
7.6 Ver- und Entsorgung .....	16

## 1) SATZUNG

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4c, 8 bis 10a und 13 bis 13 a des Baugesetzbuches . BauGB . i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern . GO . i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung . BayBO . i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke . BauNVO . i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes . BNatSchG . i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. S. 3434), und des Bayrischen Naturschutzgesetzes . BayNatSchG . i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

## 2) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung






- |         |    |   |
|---------|----|---|
| 2.1.1   | MI | Mischgebiet nach § 6 BauNVO   |
| 2.1.1.1 |    | Für das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss werden nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 2,3 und 5 BauNVO zugelassen.   |
| 2.1.1.2 |    | Für weitere Obergeschosse werden nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1,2 und 5 BauNVO zugelassen.  |
| 2.1.1.3 |    | Im Dachterrassengeschoss sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen.  |
| 2.1.1.4 |    | Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise.<br>Hierzu sind auch Spielotheken, Wettbüros und Nutzungen für sonstiges Glücksspiel zu zählen. |
| 2.1.1.5 |    | Nutzungen für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in allen Geschossen außer dem Dachterrassengeschoss zulässig.<br>Nutzungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig             |
| 2.1.2   | WA | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  |
| 2.1.2.1 |    | Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise.   |
| 2.1.2.2 |    | Im Dachterrassengeschoss sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen.  |

2.1.2.3 Nutzungen für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in allen Geschossen außer dem Dachterrassengeschoss zulässig. Nutzungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 III Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
- 2.2.2 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- 2.2.3 WH 11,45 m Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen vom höchsten Gehwegpunkt entlang der Pollinger Straße, z.B. 11,45 m
- 2.2.4 WH DT 13,75 m Das vierte Geschoss ist als sTerrassengeschoss%auszubilden. Die Wandhöhe des Dachterrassengeschosses darf max. 13,75 m betragen, gemessen vom höchsten Gehwegpunkt entlang der Pollinger Straße.





## 2.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- 2.3.1  Baulinie außer Erdgeschoss und Dachterrassengeschoss
- 2.3.2  Baulinie Erdgeschoss
- 2.3.3  Baugrenze außer Dachterrassengeschoss
- 2.3.4  Baugrenze Dachterrassengeschoss
- 2.3.3  Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

## 2.4 Grünflächen

- 2.4.1  zu erhaltende Bäume

## 2.5. Verkehrsflächen


- 2.5.1  Öffentliche Straße
- 2.5.2  Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- 2.5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 2.5.4  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

2.5.5  Fuß und Radweg

2.6 Sonstige

2.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.2  Maßangabe in m, z.B. 13,00 m


2.6.3  Fläche für Tiefgarage, unterirdische Gebäudeteile

2.6.4  Fläche für Vordach


2.6.5  Abgrenzung der Bereiche Art unterschiedlicher Nutzung  
Grenze MI/WA

### 3) ERKLÄRUNG DER PLANLICHEN HINWEISE

3.1 Bestehende Anlagen

3.1.1  vorhandene Hauptgebäude

3.1.2  vorhandene Nebengebäude außerhalb der Hauptgebäude

3.1.3  vorhandene Flurstücksgrenzen

3.1.4 1299/12 vorhandene Flurstücksnummern bei Flurstücken

3.1.5  abzubrechende Gebäude

#### 4) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### 4.1 Bauliche Gestaltung

4.1.1 Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt.

4.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anlagen für technische Ausrüstung und Aufzugsüberfahrten sind bis zu einem Meter über der Oberkante Attika zulässig.

4.1.3 Sowohl Baulinie als auch Baugrenze dürfen nicht überschritten werden, auch nicht mit untergeordneten Bauteilen.

##### 4.2 Stellplätze, Garagen

4.2.1 Die Tiefgaragenrampe ist vollständig zu umbauen. Decken und Wände sind im Einfahrtsbereich bis auf eine Tiefe von 6 m schallabsorbierend ( = 0,7 bei 500 Hz) auszukleiden.

##### 4.3 Grünordnung

4.3.1 Der zur Erhaltung festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzusehen. Die Lage der neuen Pflanzung ist dann frei wählbar.

4.3.2 Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf hierbei angerechnet werden. Für die Hälfte der zu pflanzenden Bäume können alternativ für je einen Baum zwei Obstbäume in Hochstammqualität angerechnet werden.

4.3.3 Für Neupflanzungen gem. Ziffern 4.3.1 und 4.3.2 sind ausschließlich heimische standortgerechte und autochthone Bäume zu verwenden, die Mindestpflanzgröße beträgt 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt. Die Pflanzung der neu zu pflanzenden Gehölze ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude oder Gebäudeteile bzw. auf die Fällung der zu ersetzenden Bäume folgende Vegetationsperiode durchzuführen.

4.3.4 Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und pflegen.

4.3.5 Soweit es die Nutzung zulässt, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.3.6 Flachdächer, die nicht mit Photovoltaikanlagen belegt sind, sind zu begrünen.

## 5) HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 5.1 Planunterlagen

Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte M 1:500 der Gemeinde Gilching. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

### 5.2 Freiflächengestaltungsplan

Bauanträgen soll ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der unter anderem die Anzahl und Art der zu pflanzenden Gehölze angibt sowie die Lage und Ausführung befestigter Flächen.

Ein Kinderspielplatz für die Wohnungen muss nicht errichtet werden.

### 5.3 Boden

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.- Büro durch horizontale oder vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung sowie der vorhandenen Bebauung wird von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen)

### 5.4 Pflanzungen

Bevorzugt zu verwenden sind:

Großbäume (20-40 m Wuchshöhe):  
Wuchsordnung 1.Klasse:

Acer platanoides . Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus . Berg-Ahorn  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur . Stiel-Eiche  
Ulmus glabra . Berg-Ulme

Mittelgroße Bäume, Wuchsordnung 2. Klasse (12/15-20 m):

Acer campestre . Feld-Ahorn  
Betula pendula . Hänge-Birke  
Carpinus betulus . Hainbuche

Sorbus aucuparia . Eberesche  
Sorbus torminalis . Elsbeere

Kleinbäume (7-12/15 m):

Crataegus monogyna . Eingrifflicher Weißdorn  
Malus sylvestris . Holz-Apfel  
Prunus padus . Trauben-Kirsche  
Pyrus communis . Holzbirne  
Salix caprea . Sal-Weide  
Sorbus aria . Mehlbeere

Sträucher:

Amelanchier . Gewöhnliche Felsenbirne  
Cornus mas . Kornelkirsche  
Cornus sanguinea . Hartriegel  
Ligustrum vulgare . Liguster  
Lonicera xylosteum . Rote Heckenkirsche  
Mespilus germanica . Echte Mispel  
Prunus spinosa . Schlehe  
Rosa canina . Hundsrose  
Ribes alpinum . Alpen-Johannisbeere  
Sambucus racemosa . Roter Holunder  
Sambucus nigra . Schwarzer Holunder  
Staphylea pinnata . Pimpernuss  
Viburnum opulus . Wasser-Schneeball

Thujen sowie Scheinzypressen, auch als geschnittene Hecke, sind unzulässig.

## 5.5 Grund- und Niederschlagswasser

- 5.5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 5.5.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten. Alle Gebäude sind vor Fertigstellung an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 5.5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286)) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Sickerschächte bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächendeckende Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.  
Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über



Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.

#### 5.6 Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Bei Verwirklichung von Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hinsichtlich der Bau und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

#### 5.7 Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007 hergestellt werden.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405. Als Hydranten sollten Oberflurhydranten AUD DN 100 vorgesehen werden.

## 6 VERFAHRENSVERMERKE

## 7 BEGRÜNDUNG

### 7.1 Beschreibung des Plangebietes

#### 7.1.1 Lage

Das Gebiet liegt im Ortszentrum von Gilching.

Das Gebiet wurde bereits mehrfach in Rahmen folgender Bebauungspläne überplant:

- Bebauungsplan sOrtszentrum%in der Fassung v. 15.04.1986
- Bebauungsplan sOrtszentrum%3. Änderung in der Fassung v. 13.09.1994
- Bebauungsplan sOrtszentrum%13. Teiländerung in der Fassung v. 01.08.2005

Diese bisherigen Planungen werden durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben.

#### 7.1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff beinhaltet die Grundstücke:

1299/6,1299/5 und 1299/12 und Teilflächen von 1303 (jeweils Gemarkung Gilching)

#### 7.1.3 Größe

Das Plangebiet umfasst ca. 1.608 qm. Hiervon entfallen auf die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Pollinger Straße) ca. 305 qm. Die Fläche des Nettobaulandes beträgt ca. 1.303 qm.

#### 7.1.4 Topographie

Das Gelände ist topographisch als eben einzustufen. Umliegend ist eine an drei Seiten umfassende Erschließung vorhanden. Hier sind die, für einen Straßenverlauf notwendigen Gefälle vorhanden. Im Nordosten grenzt es an ein Privatgrundstück. Auch hier sind keine nennenswerten Geländesprünge vorhanden.

#### 7.1.5 Geologie

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet ist der Aufbau des Untergrundes, wie bei den umliegenden bereits realisierten Gebäuden, reiner Kiesboden.

Die Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist demzufolge gegeben.

Wegen der Gefahr von Hangsickerwasser vom Steinberg wird empfohlen, die Kellergeschosse in Sperrbeton auszuführen.

#### 7.1.6 Landschaftsbild

Die geplante Bebauung hat auf das Landschaftsbild keinen Einfluss da es sich im Bauegefüge des Ortszentrums einfügt.

## 7.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 7.2.1 Bestehende Strukturen und Nutzungen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowohl als „Mischgebiet“ als auch als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die Flurstücknr. 1299/12 ist als Mischgebiet festgesetzt. Für die beiden Grundstücke mit den Flurstücknr. 1299/5 und 1299/6 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden sinngemäß auf den Bebauungsplan übertragen.

Der Flächennutzungsplan ist damit mit dem Bebauungsplan kongruent.

### 7.2.2 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben der Gemeinde Gilching äußern sich durch den Wunsch von geordnetem neuem Baurecht. Die vorhandene Bebauung besteht aus älteren, zweigeschossigen Gebäuden aus den 60er Jahren. Für das Grundstück an der Pollingerstraße besteht bereits Planungsrecht über vorhandene Bebauungspläne. Um hier eine Regelung und einheitliche Ordnung im Falle von neuen Baugesuchen gerecht zu werden und um den Charakter der umliegenden Bebauungsstruktur aufzunehmen, wurde der Geltungsbereich bewusst so gewählt, dass der Übergang zum Schäftlarn Weg architektonisch einbezogen und geregelt wird.

### 7.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für die Planung vorgesehenen Grundstücke Nr. 1299/6, 1299/5 und 1299/12 sind im Privatbesitz.

Die Verkehrsfläche auf Teilfl. 1298/2 befindet sich in öffentlicher Hand.  
Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

### 7.2.4 Natur-, Immissions- und Denkmalschutz

Dadurch dass die Gebietsfestsetzungen über den Flächennutzungsplan sicherlich unter Berücksichtigung u.a. des Immissionsschutzes getroffen worden sind, ist von keinen weiteren Immissionsproblemen auszugehen.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume berücksichtigt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Das Gebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

### 7.2.5 Altlasten

Über Altlasten in diesem Bereich gibt es keine Anhaltspunkte. Weitere Aufschüttungen, Verfüllungen oder Altlasten sind nicht zu erwarten.

### 7.3 Anlass und Ziele der Planung

Der Bereich des vorgenannten Gebietes wird überplant, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die Notwendigkeit hierfür entspringt zum einen dem Wunsch nach einem homogenen Erscheinungsbild des Ortszentrums und zum anderen der Erfordernis der immer weiter wachsenden Wohnraumnachfrage in der Gemeinde Gilching und seinen Ortsteilen, resultierend aus dem Siedlungsdruck der LH München, gerecht zu werden. Mittels eines Bebauungsplanes wird hier entsprechendes Baurecht geschaffen.

Planungsziel ist es, sowohl dem Wohnen als auch der für ein Ortszentrum notwendigen Büro-, Arzt- und Einzelhandelsstruktur Platz und Raum mit guter Erschließungs- und Versorgungslage bieten zu können.

In der Stellungnahme vom Büro „Plankreis“ vom 31.10.2018 werden die für die Ortsentwicklung gesetzten Ziele, Stärkung des Bereiches, z.B. durch:

- Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte als Standort für Kultur, Bildung, Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse ð hinsichtlich der Vernetzung der Wege und Grünflächen, ð
- Ausbau eines leistungsfähigen und sicheren Fuß- und Radwegenetzes, u.a. Vernetzung des Bestandes, Verbesserung und Schaffung von Querungsmöglichkeiten
- Hohe Qualitätsmaßstäbe bei Neubebauung, Wahrung der Maßstäblichkeit (Einfügung)

aufgeführt.

Diese Zielsetzung ist die Grundlage für die Kombination der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO und eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO.

Das auf die Pollinger Straße ausgerichtete Mischgebiet legt den Focus auf die unmittelbare Versorgung der Anwohner und Umgebung.

So ist die Ansiedlung der Versorgung dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften jederzeit möglich.

Die weiteren zulässigen Nutzungen gem. BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen sind dem Planungsziel widersprüchlich und für ein Ortszentrum nicht geeignet. Hierfür gibt es im Gemeindegebiet dafür ausgewiesene Gewerbegebiete.

Die nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch zum Planungsziel und werden auch ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich ausdrücklich auch auf Spielotheken, Wettbüros und allen dem Glücksspiel anverwandten Nutzungen.

Das dem Schäftlarn Weg zugeordnete allgemeine Wohngebiet dient der gesunden Mischung von Wohnen und Gewerbe.

Auch hier sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) aus bereits vorgenannten Gründen ausgeschlossen.

Der überplante Bereich soll einerseits das Baurecht neu regeln, andererseits aber ein gewisses Maß an Freiheit für die Nutzungen geben.

Die nunmehr geplante Bebauung zeigt sparsamen Umgang mit Grund und Boden, vor allem eine optische Wahrung des bereits in weiten Bereichen realisierten Ortszentrums.

Dies wird vor allem durch zwei Maßnahmen erreicht:

1. Es werden die Wandhöhen der mehrgeschossigen Hauptbaukörper von den umliegenden Gebäuden aufgenommen.
2. Ebenso wird die Struktur der Dachlandschaft mit ihren Terrassengeschoßen weitergeführt.

Hierbei wird die Terrassenstruktur durch den Rücksprung des Dachterrassengeschoßes um ca. 3,70m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss entlang der Pollinger Straße betont. Das gleiche Thema des Rücksprungs des Terrassengeschoßes wird auch in Richtung der bestehenden Bebauung am Schäftlarn Weg aufgenommen. Hier springt auch das oberste Geschoss um ca. 3,70 m zurück.

Die Festsetzung eines Flachdaches soll kompakte und daher energetisch sinnvolle Gebäudeformen ermöglichen. Daneben kann so das oberste Geschoss bestmöglich genutzt werden, ohne Zwischenräume zu verlieren. Diese Dachform ist im Gebiet, insbesondere mit dem neuen Rathaus, bereits vorhanden und setzt sich damit bewusst von der sonstigen Gebäudearchitektur des Ortszentrums mit aufgesetzten und zurückgesetzten Satteldachgeschossen ab. Andere Dachformen sind nicht gewünscht, um eine möglichst ruhige und klar gegliederte Baukörpergestaltung zu erreichen.

Die Nutzungsart der Umgebung als auch der über den FN-Plan festgesetzten Gebiete wird aufgenommen.

Um dem Nachbarrecht zur Flurstücknr. 1299/4 gerecht zu werden, wird an den, diesen Grenzen liegenden Gebäudeseiten, die Geltung des Artikels 6 BayBO angeordnet.

Trotz neuer Ordnung des Baurechts verbleiben ausreichend große Frei- und Grünflächen. Die Baukörper sollen sich in ihrer Kubatur in das Ortsbild und dem vorhandenen Ensemble einfügen.

Die Höhenlage des Gebäudes wurde bewusst mit Höhenangaben über den vorhandenen angrenzenden öffentlichen Flächen gewählt, um somit auch die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Dabei orientiert sich die Festsetzung der Wandhöhen an den Festsetzungen der Wandhöhen der angrenzenden Bebauungspläne.

Zusätzlich zu den Höhen wurde auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, um die oben genannte Prämisse, dass sich die Baukörper hinsichtlich Ihrer Kubatur in das Ortsbild einfügen sollen, verwirklichen zu können.

Die maximal zulässige Grundfläche wurde unter Berücksichtigung der BauNVO getroffen. Mit der Festsetzung der nach § 19 (4) höchstzulässigen Grundflächenzahl

von 0,8 für alle baulichen Anlagen, incl. unterirdischer Bauten soll auch der Bauvollzug erleichtert werden.

Gemäß §17 BauNVO dürfen die Obergrenzen welche unter (1) desselben Artikels gesetzt sind, überschritten werden, wenn, nach §17 BauNVO (2) besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Mit der Festsetzung werden allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr entstehen durch diese Festsetzung nicht: Das über Baugrenze und Baulinie festgesetzte Baufenster lässt eine Gesamt-GRZ von ca. 0,48 für oberirdische Gebäude zu. Dabei wurde innerhalb des Baufensters die Baukörperverteilung so gestaltet, dass das allgemeine Wohngebiet mit seinen oberirdischen Gebäuden eine GRZ von ca. 0,39 erreicht. Die Obergrenze für WA gemäß BauNVO ist mit 0,4 angegeben.

Die Festsetzungen der Baulinien an der Pollinger Straße werden von den alten Bebauungsplänen aufgenommen. Damit die Gebäudefluchten im Erdgeschoss, und damit die Breite des Fußweges mit den angrenzenden Fluchten der Nachbargebäude stimmig sind, ist im EG die Ausführung eines „Rücksprungs“ festgesetzt. Die Festsetzung soll verhindern, dass das Gebäude im Erdgeschoss in den Gehweg gesetzt wird. Der Rücksprung beträgt 2 m und ist mittels einer Auskrugung der Folgegeschosse auszuführen.

Dass der Baukörper dadurch ab dem 1.Obergeschoss optisch in den Straßenraum ragt ist eine ganz bewusste architektonische und städteplanerische Absicht. Weitere, über die Baulinie hinausragende Bauteile sind nicht mehr zulässig.

Aus Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung im Nordosten ist die Tiefgaragenzufahrt bewusst nicht im allgemeinen Wohngebiet sondern im Mischgebiet festgesetzt. Weiterhin wurde im Sinne des Nachbarschaftsschutzes die Geltung des Abstandsflächenrechts gem. Art. 6 BayBo an der Nord-Ost Grenze des Baufeldes angeordnet. Mit einem Abstand des Gebäudes von ca. 8 m zur Grundstücksgrenze sind die Wohnqualitäten des Nachbarn hinsichtlich Licht und Schatten ausreichend gewährleistet.

Lüftungsschächte für die Tiefgarage, welche mit dem Gelände eben sind, dürfen aber auch im Nordosten bis an die Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Ansonsten ist die Fläche für die Tiefgarage oder unterirdische Gebäudeteile bewusst großzügig bis an die anderen Grundstücksgrenzen festgesetzt, damit eine gewisse planerische Freiheit bleibt.

#### 7.4 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind Wohnungen unterschiedlicher Größe möglich.

Darüber hinaus entsteht für die zugelassenen Nutzungen eine ausreichend große Fläche, welche die Struktur des Ortszentrums fördern und beleben soll. Mit der neuen Planung ist die Grundlage für die vom Büro „Plankreis“ aufgeführten Sanierungsziele, siehe 7.3, geschaffen.

#### 7.5 Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Pollinger Straße und den Schäftlarn Weg. An der südlichen Grenze führt ein Fußweg entlang, welcher in die Arnoldusstraße mündet.

Die Zielsetzung des Ausbaus eines leistungsfähigen und sicheren Fuß- und Radwegenetzes soll durch die Planung eines Fuß- und Radweges entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erreicht werden.

## 7.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit Abwasser und Wasser erschlossen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen angeschlossen sein.  
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem Grundstück.

Für die Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.  
Da die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinde ist und durch die Gemeinde sicher herzustellen ist, ist diese auch dem Bauwerber unentgeltlich zu bescheinigen.