



• 804 •

Gemeinde Gilching
Landkreis Starnberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Pollinger Straße /Schäftlarnner Weg“

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

Fassung vom 06.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1) Satzung.....	3
2) Festsetzungen durch Text.....	4
3) Verfahrensvermerke.....	5
4) Begründung	6

1) **SATZUNG**

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4a, 8 bis 10a und 13 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

1.1 Rechtsgrundlagen:

- 1.1.1 Baugesetzbuch: BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.1.2 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern: GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.1.3 Bayerische Bauordnung: BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.1.4 Baunutzungsverordnung: BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz: BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

2) **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Der Bebauungsplan „Pollinger Straße / Schäftlarnner Weg“ i.d.F.vom 19.08.2019 wird wie folgt geändert:

- 1) Die textlichen Festsetzungen „4.2 Bauliche Gestaltung“ werden um eine weitere Festsetzung ergänzt:

4.2.4 Terrassen und Dachterrassen sind auch außerhalb der unter den Ziffern 2.3.3 bis 2.3.5 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.

- 2) Die textlichen Festsetzungen „4.4 Grünordnung“ werden um eine weitere Festsetzung ergänzt:

4.4.6 Ziffer 4.4.5 gilt nicht bei der Nutzung als Dachterrasse.

3) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2022 den Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pollinger Straße / Schäftlarn Weg gefasst. Der Beschluss wurde am xx.xx.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2.Halbsatz und Nr. 3 2.Halbsatz BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. xx.xx.2022 einschließlich Begründung fand in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 statt.

3. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2.Halbsatz und Nr. 3 2.Halbsatz BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. xx.xx.2022 einschließlich Begründung fand in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 statt.

4. Die Gemeinde Gilching hat mit Beschluss des Bauausschusses vom xx.xx.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. v. xx.xx.2022 einschließlich Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gilching, den xx.xx.2022

.....
Manfred Walter / 1.Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt xx.xx.2022

Gemeinde Gilching, den

.....
Manfred Walter / 1.Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB am xx.xx.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Damit trat der Bebauungsplan i.d.F. v. xx.xx.2022 in Kraft.

Gemeinde Gilching, den xx.xx.2022

.....
Manfred Walter / 1.Bürgermeister

(Siegel)

4) **BEGRÜNDUNG**

Der Bebauungsplan „Pollinger Straße / Schäftlarn Weg“ i.d.F vom 19.08.2019 trifft keine eindeutigen Regelungen zur Zulässigkeit von Terrassen und Dachterrassen außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Einer der essenziellen Planungsvorgaben für den Bebauungsplan „Pollinger Straße / Schäftlarn Weg“ war der Wunsch nach einem geordneten Erscheinungsbild des Ortszentrums. Es sollte die Grundlage für eine klare einheitliche architektonische Struktur geschaffen werden, die von Kleinteiligkeit wie vorgehängten Balkonen Abstand nimmt.

Um den Planungswunsch umzusetzen, wurde die Terrassierung bzw. die Dachterrassennutzung der umliegenden Bebauung aufgenommen. Somit war die Terrassierung des Gebäudes von Anfang an ein Grundzug der Planung ebenso wie die Nutzungsmöglichkeit der durch die Terrassierung entstandenen Flachdachflächen als Dachterrassen.

Das zeigt sich nicht zuletzt dadurch, dass die für eine Dachterrassennutzung erforderlichen Brüstungshöhen bei der Festsetzung der jeweiligen Wandhöhe der einzelnen Ebene bereits von vornherein berücksichtigt wurde. Darüber hinaus deutet auch die Bezeichnung der obersten Ebene als „Dachterrassengeschoss“ auf diese Nutzung hin.

Durch die Nutzung der Flächen als Dachterrassen erfolgt keine Erhöhung oder Überschreitung der schon festgesetzten Grundflächen.

Die Dachterrassen stellen vielmehr eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität dar.

Um die von vornherein gewünschten und geplanten Nutzungsmöglichkeit der Flachdachflächen als Dachterrassen planungsrechtlich zu stützen, werden mit dieser 1.Änderung die textlichen Festsetzungen um die Regelungen zu den Terrassen / Dachterrassen erweitert.