

Vorlage Nr.: GB II/394/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Bebauungsplanverfahren Ismaning
Aktenzeichen.:
Datum: 10.07.2018
Verfasser: Knott Annette

TOP

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 149 "Nördlich der Auenstraße, westlich der Freisinger Straße und südlich Am Griesacker" der Gemeinde Ismaning

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es verschiedene Anträge von Grundeigentümern, die das Ziel verfolgen, eine bisher gewerbliche Nutzung aufzulösen und stattdessen künftig eine Wohnnutzung auf diesen Flächen zu etablieren. Dies betrifft Flächen nördlich der Auenstraße wie auch südlich der Straße Am Griesacker.

Da die Nutzung des Baugebiets zwischen Auenstraße und Straße Am Griesacker bereits überwiegend einer Allgemeinen Wohnnutzung entspricht, strebt die Gemeinde Ismaning an, den angestrebten Wandel der Nutzungen bauplanungsrechtlich unterstützen. Die derzeitige und geplante Nutzung weist neben einigen Wohnungsbauten auch gewerbliche Gebäude auf, welche mittelfristig einer Allgemeinen Wohnnutzung weichen sollen. So soll das Firmengelände der Metallbaufirma auf Fl.Nr. 1659 Am Griesacker einer Wohnnutzung zugeführt werden, die gewerblichen Gebäude einer Eloxalfirma auf Fl.Nr. 1660/15 wurden bereits abgebrochen und die Halle auf Fl.Nr. 1657/9 soll ebenfalls durch Wohnbebauung ersetzt werden. So entsteht faktisch ein Allgemeines Wohngebiet welches das bisherige Mischgebiet durch den Wegfall der gewerblichen Anlagen ablöst.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 149 werden langfristig die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich verschwinden und stattdessen eine Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Die Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen werden marginal sein, da der bisherige gewerbliche Verkehr nur durch den Anliegerverkehr der Wohnnutzung abgelöst wird. Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur sind ebenfalls nicht gegeben, da das Planungsgebiet bereits vollständig erschlossen ist und nur im Binnenbereich Ergänzungen der Erschließung notwendig sind. Aus ökologischer Sicht tritt mit der Beseitigung der großformatigen Gewerbegebäude mit ihren ausgedehnten Befestigungsflächen auf Fl.Nr. 1659 und 1657/9 eine Reduzierung der Überbauung und Versiegelung zugunsten der privaten Grünflächen ein.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dass die Stadt Garching keine Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanverfahren Nr. 149 abgibt. Sollten sich keine wesentlichen Planänderungen ergeben, so wird von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abgesehen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen:
Bebauungsplanumgriff



Gemeinde Ismaning
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 149 der Gemeinde Ismaning
„Nördlich Auenstraße“

umfassend die Flurnummern 1657, 1657/9, 1657/6, 1657/11, 1657/7, 1657/4, 1657/12, 1657/13, 1657/14, 1657/10, 1660/15, 1660/22, 1660/30, 1659/9 und 1659 der Gemarkung Ismaning.

Die Gemeinde Ismaning erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 **WA 1**
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexzahl, z.B.: 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete
- 1.3 Gebäudeseiten mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GR 260 max. zulässige Grundfläche, z.B.: 260 m²
- 2.2 Wh_{max}=6,0 m höchste, zulässige Wandhöhe in m über der festgesetzten Bezugshöhe, z.B.: 6,0 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
- 2.3 festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN, z.B.: 482,20
- 2.4 II max. Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II
- 2.5 U Untergeschoss (kein Vollgeschoss)
- 3.0 Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 **O** offene Bauweise
- 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4 nur Einzel- o. Doppelhäuser zulässig
- 3.5 nur Hausgruppen zulässig
- 4.0 Dachgestaltung
- 4.1 **SD 25°-35°** Satteldach mit Angabe des Neigungsspektrums, z.B.: 25°-35°
- 4.2 vorgeschriebene Firstrichtung
- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- 5.3 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- 6.0 Sonstige Festsetzungen
- 6.1.1 Fläche für Garagen
- 6.1.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- 6.1.3 Fläche für Stellplätze
- 6.1.4 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- 6.1.5 Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit Angabe der max. Zulässigen erdgedeckten Unterbauung, z.B.: 550 m²
- 6.1.6 Fläche für TGA-Rampe
- 6.1.7 Ein- bzw. Ausfahrt zur/ aus der Tiefgarage
- 6.2 Fläche für Müllbehälter
- 6.3 Fläche für Terrasse
- 6.3 Fläche für Trafostation
- 6.4 Maßzahl in m, z.B. 10 m
- 7.0 Grünflächen
- 7.1 öffentliche Grünfläche
- 7.2.1 bestehende Bäume zu erhalten
- 7.2.2 zu pflanzende Bäume - als groß- u. kleinkronige Bäume, siehe Pflanzenliste in B.5.2
- 7.3 von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO
- 7.4 private Gartenflächen, von Nebenanlagen freizuhalten

- C. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 bestehende Gebäude
 - 1.2 abzubrechende Gebäude
 - 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2.2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 3. **1659** Flur Nummer, z.B. 1659
 - 4. Vorschlag Gebäudeform
 - 5. Teilungsabsicht
 - 6. Baum zu entfernen
 - 7. Höhenschichtlinie
 - 8. Höhenkote in m ü. NN des vorhand. Geländes, z.B.: 486,33
 - 9. Eigentümerweg



GEMEINDE ISMANING

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 149 - „Nördlich der Auenstraße, westlich der Freisinger Straße und südlich Am Griesacker“

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

M = 1: 500

Entwurf

Architekten & Stadtplaner: dipl.-ing. rudi & monika sodomann
 aventinstraße 10, 80468 münchen
 tel. 089/295673, fax. 089/2904194

Fassung vom: 28.06.2018 geändert am: