

---

Gemeinde Pöcking

Rahmenplan Dorfmoos

*Informationsveranstaltung*

*07.03.2024*

## *Umgriff des bestehenden Bebauungsplans Pöcking Dorfmoos Ost*





Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas

## Lage

- Nähe zur Hauptstraße/ Versorgungsmöglichkeiten
- Gebiet eignet sich hinsichtlich der Lage grundsätzlich für Nachverdichtung

## Grünraum

- Durchgrünung des Gebiets sowie des Straßenraums (Straßenraumgestaltung mit Stellplätzen, Baumpflanzungen und Pflasterungen) als Besonderheit
- Großbäume, Baumbestand
- grün gestaltete Gartenbereiche

## Bestehende Bebauung

- Eingeschossige (1+D) und nur wenige zweigeschossige Gebäude
- Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen (eher weniger steile Dächer)
- Unterschiedlich große Kubaturen

# Hauptgebäude im Plangebiet





## Parkierung:

- straßennah
- gebündelt
- Zufahrten qualitativ gestaltet



- **Besondere, qualitätvolle Straßenraumgestaltung**

--> gewisse Einschränkung für die zukünftige Nutzung der Grundstücke

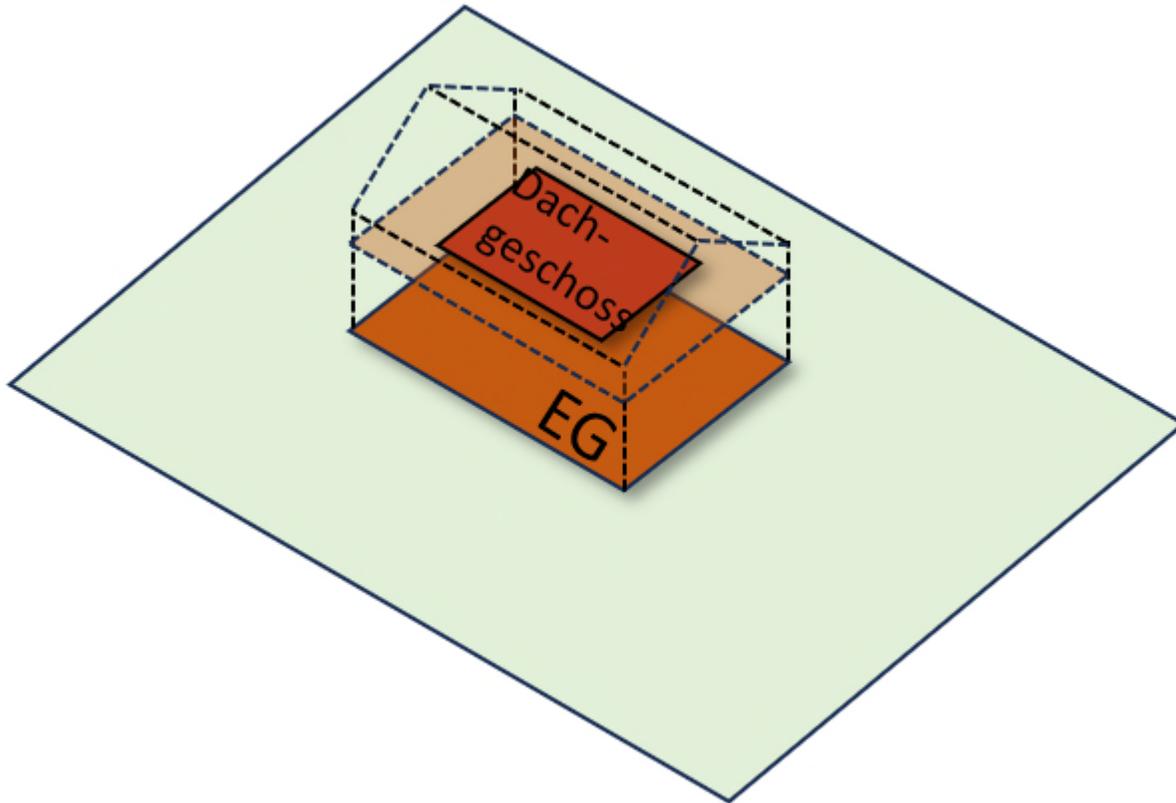
# Bebauungsplan „Dorfmoos Ost“ (1986)

- Reines Wohngebiet (WR)
- Einzelhäuser / max. 2 Wohneinheiten
- GFZ 0,2 inkl. Teilflächen im Dach
- Wandhöhe (WH) 4 m  
WH 6,4 m bei 2 Vollgeschossen  
Garagen 2,75 m  
Kniestock 1,40 m
- Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
- 2 Gauben pro Dachfläche
- Dachneigung 24 - 34°
- Mindestgrundstücksgröße 700 qm
- Garagen als Grenzbebauung oder am Hauptgebäude
- Keine Aussage zu Stellplätzen
- Offener Graben (Entwässerung)  
(kann aber als Grundstücksfläche zur GR-Berechnung herangezogen werden)
- Abwasserkanal läuft durch das Gebiet (schränkt die Bebaubarkeit ein)
- *Verweis auf Bedingungen siehe 10.06.1985  
Plangenehmigungsbescheid LRA Starnberg im bestehenden  
B-Plan*



## Erläuterung „Geschossflächenzahl (GFZ)“

**GFZ legt fest, wieviel Quadratmeter  
Geschossfläche auf einem Grundstück bebaut  
werden darf.**



Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 bedeutet:

Grundstück: z.B. 800 qm

GFZ 0,2 >>  $800 \text{ qm} \times 0,2 = 160 \text{ qm}$

Fläche EG + Flächen im Dach dürfen  
zusammen nicht größer sein als 160 qm.

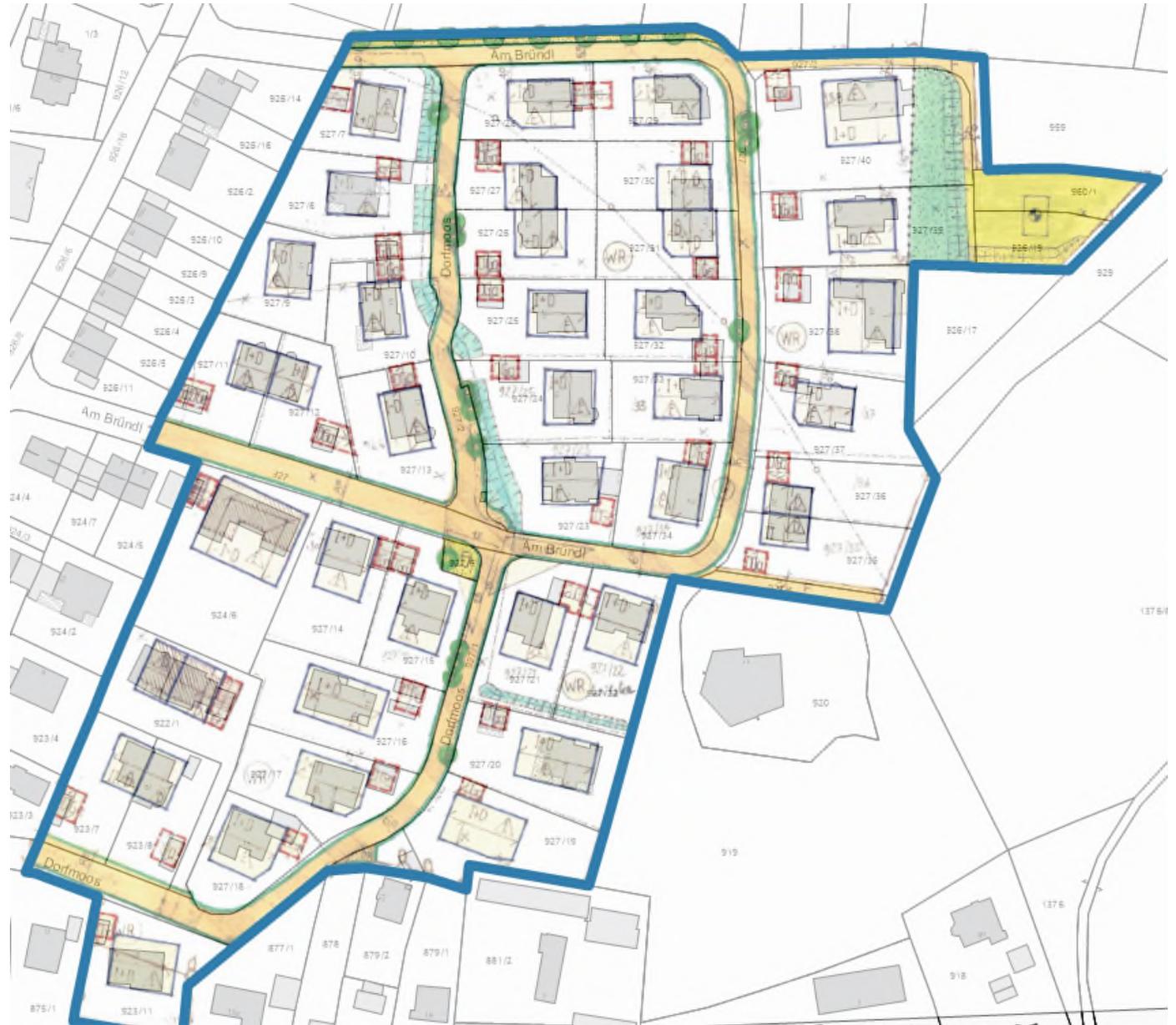
Hierbei wird nicht die reine Wohnfläche  
angesetzt, sondern „außen“ gemessen, also  
die Mauern mitgerechnet.

Überschlägig ergibt sich eine Wohnfläche von  
ca. 75% der Geschossfläche, hier z.B. 120 qm.

# Bestand

## Überlagerung bestehender Bebauungsplan mit aktueller Flurkarte

- Lage der Bestandsbebauung richtet sich nach den Baugrenzen
- Nur wenige Abweichungen bzgl. der Nebengebäude



# Bestand:

- Durchschnittliche Wohnfläche beträgt ca. **150 qm**
- Spanne von 100 qm bis 250 qm im Gebiet



---

# **Aspekte im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung**

# 1. Möglichkeiten einer Nachverdichtung:

## Grundflächen (GR) anheben („in die Breite“)

- Grundflächen sind bereits groß
- Zunahme Versiegelung
- Weniger Grünbereiche

>> Wird nicht empfohlen

## Geschossflächen (GF) / („in die Höhe“)

- Mehr Geschossfläche durch höhere Wandhöhen
- Veränderung Bebauungstyp
- Erhalt der Grünbereiche

>> Ausgangspunkt für folgende Darstellungen



## 2. Wohnraumschaffung, Nachverdichtung und Stellplatzbedarf

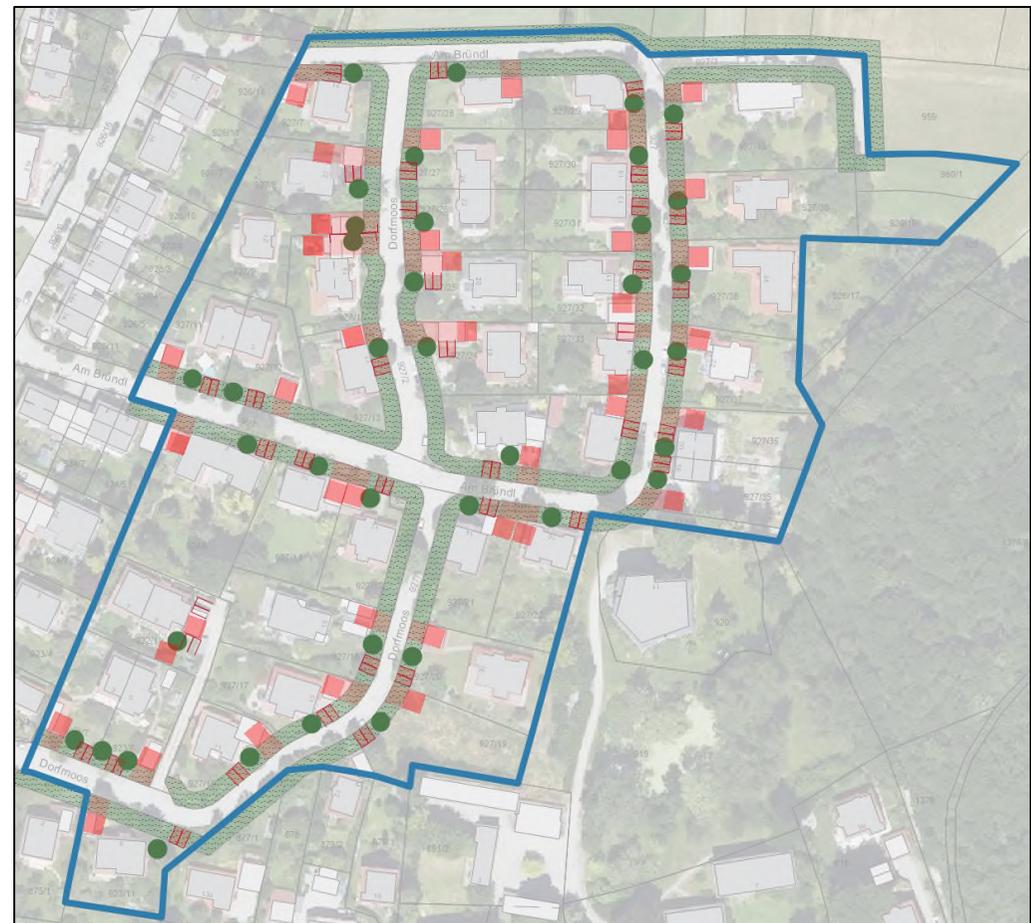
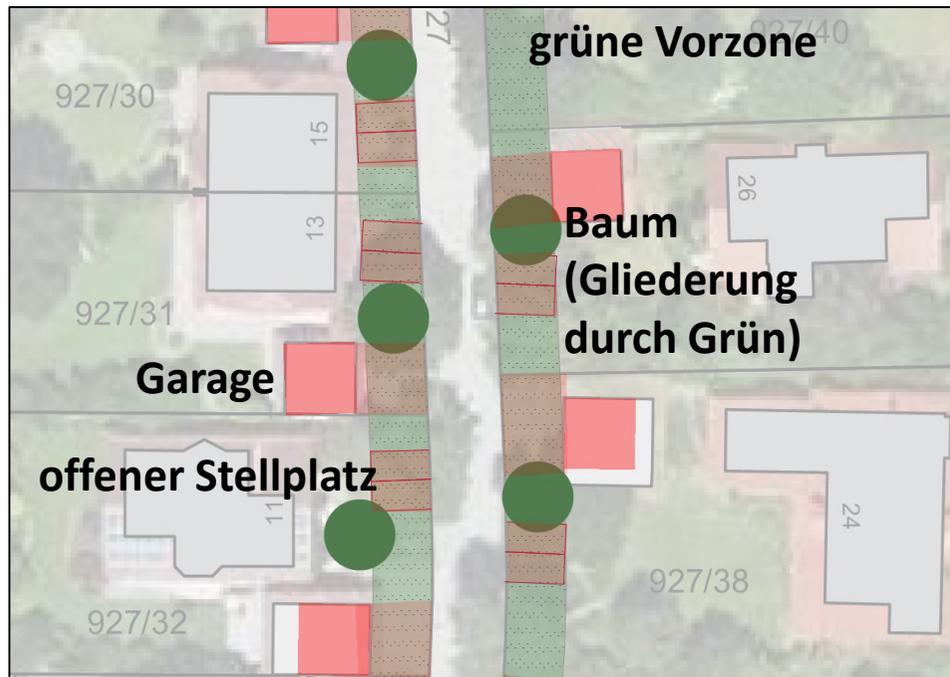
- Ziel ist eine Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- nicht „nur“ größere Wohnungen, sondern zusätzliche Wohnungen im Gebäude (z.B. Einliegerwohnung, 2 Wohnungen übereinander o.ä.)
- Nachverdichtung kann aber auch heißen: Doppelhäuser statt Einfamilienhäuser
- Bei einer Nachverdichtung erhöht sich der Stellplatzbedarf
- Bei ca. einer Verdoppelung der GFZ: ergibt sich für einen typischen Fall im Gebiet >> Stellplatzbedarf von 4-6 St (je nach Wohnungsgrößen)
- Frage der Unterbringung der Parkierung im Hinblick auf den Gebietscharakter / Freiraum



### 3. Parkierung / durchgrüntes Gebiet / Versiegelung

#### Vorgaben Parkierung:

- Beibehaltung der straßennahen Anordnung
- max. eine Doppelduplex (4 St) pro Grundstück plus max. 2 offene Stellplätze
- Vorzone >> grün gestalten
- 2 offene Stellplätze in der Vorzone möglich
- Räumliche Gliederung durch Baumpflanzungen
- Bindungen durch bestehende Straßengestaltung zu beachten



## 4. Niederschlagswasser

---

- Bereits schwierige Bodenverhältnisse im Bestand
- Bei Nachverdichtung muss das Thema Niederschlagswasser gelöst werden
- Ziel: so geringe zusätzliche Versiegelung wie möglich
- Ggf. zusätzlich Rückhaltungsmaßnahmen bei Bauvorhaben

## 5. Gebietscharakter / Gestaltung

- Im Bestand sind viele Dachaufbauten vorhanden
- 2 Dachgauben pro Dachseite nach bestehendem Bebauungsplan zulässig



### Künftig:

- Satteldächer beibehalten
- 2-Geschossigkeit mit ruhiger Dachlandschaft gestalterisch vertretbar
- 3-geschossige Wirkung von Gebäudeteilen vermeiden (z.B. Gegengiebel)
- Daher für Gebäude mit 2 Vollgeschossen nur Dacheinschnitte und PV
- ruhige Baukörpergestaltung anstreben (z.B. bei MFH Balkone verträglich begrenzen)



## 6. Maß der baul. Nutzung (hier GFZ)

---

Spanne an Dichten im Ortsgebiet von Pöcking (inkl. Dach):



## 6. Maß der baul. Nutzung (hier GFZ)

---

Spanne an Dichten im Ortsgebiet von Pöcking (inkl. Dach):



Es werden im Folgenden 2 Varianten vorgeschlagen:

**GFZ 0,35 (inklusive Dach)**

**GFZ 0,4 (inklusive Dach)**

## 6. Maß der baul. Nutzung (hier GFZ)

Spanne an Dichten im Ortsgebiet von Pöcking (inkl. Dach):



Es werden im Folgenden 2 Varianten vorgeschlagen:

GFZ 0,35 (inklusive Dach)	GFZ 0,4 (inklusive Dach)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei einer GFZ von 0,35 könnte <b>ca. die Hälfte</b> der Gebäude um ein Geschoss aufgestockt werden<ul style="list-style-type: none"><li>• Entweder mit voll ausgebautem Dach oder etwas geringer ausgenutztem Dachgeschoss (je nach Bestands-Grundfläche)</li></ul></li><li>• Bei den übrigen ist die bestehende GR zu groß für eine Aufstockung im Rahmen GFZ 0,35<ul style="list-style-type: none"><li>&gt;&gt; entweder Teilaufstockung oder Neubau mit kleinerer Grundfläche</li></ul></li><li>• Abstandsflächen!</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei einer GFZ von 0,4 könnte <b>ein Großteil</b> der Gebäude um ein Geschoss aufgestockt werden<ul style="list-style-type: none"><li>• Entweder mit voll ausgebautem Dach oder etwas geringer ausgenutztem Dachgeschoss (je nach Bestands-Grundfläche)</li></ul></li><li>• Bei den übrigen ist die bestehende GR zu groß für eine Aufstockung im Rahmen GFZ 0,4<ul style="list-style-type: none"><li>&gt;&gt; entweder Teilaufstockung oder Neubau mit kleinerer Grundfläche</li></ul></li><li>• Abstandsflächen!</li></ul>

## 6. Maß der baulichen Nutzung (hier GFZ)

### Vergleich GFZ 0,35 und 0,4 (inkl. Dach)

Annahme: durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 850 qm

Wohnfläche <b>von ca. 230 qm</b> (bei einer GFZ von <b>0,35</b> inkl. Dach)	Wohnfläche <b>von ca. 260 qm</b> (bei GFZ von <b>0,4</b> inkl. Dach)
<p>Realisierung mehrerer Wohneinheiten möglich, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 WE à 75 qm Wfl. --&gt; 6 St</li><li>• 2 WE (Doppelhaus) à 115 qm Wfl. --&gt; 4 St</li></ul>	<p>Realisierung mehrerer Wohneinheiten möglich, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 6 WE à 43 qm Wfl. --&gt; 6 St</li><li>• 4 WE à 65 qm Wfl. --&gt; 4St</li><li>• 2 WE (Doppelhaus) à 130 qm Wfl. --&gt; 4 St</li></ul>

Vielfältige Kombinationen möglich, z.B. „Einliegerwohnung“ oder Mix aus großer und kleiner Wohneinheit

## 6. Maß der baulichen Nutzung (hier GFZ)

Bei Erhöhung der **GFZ auf 0,35** (inkl. Dach)

- 3-4 WE meist gut zu realisieren bzgl. des Stellplatzbedarfs
- Wohnflächen in vielen Fällen eher zu klein für ein Mehrfamilienhaus
- Tendenz zu Doppelhäusern
- hier evtl. eher Modell des Dachausbaus mit zusätzlicher Wohnung/ EFH mit Einliegerwohnung, wie im Bestand
- In vielen Fällen nur Teilaufstockungen möglich (Bestand)

Bei Erhöhung der **GFZ auf 0,4** (inkl. Dach)

- ggf. Einschränkungen bei den Wohnungsgrößen hinsichtl. der Unterbringung der Stellplätze
- Realisierung mehrerer WE im Sinne eines Mehrfamilienhauses möglich (aber auch Doppelhäuser/ Reihenhäuser)
- In vielen Fällen komplette Aufstockung möglich (Bestand), einheitlicheres Gesamtbild

→ **Weniger als 0,35 GFZ erscheint nicht sinnvoll zu sein, mehr als 0,4 würde bedeuten, viel Qualität des gewachsenen Quartiers zu verlieren**

# 7. Leitbild für die Rahmenplanung

- Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen
- Der bisherige Rahmen, wie viel jeweils im Verhältnis zur Grundstücksgröße gebaut werden kann (max. GFZ), wird einheitlich angehoben
- Es können künftig auch 2-geschossige Gebäude mit Dachausbau entstehen (Satteldach)
- Der grüne Charakter / die Gartenbereiche sollen weitestgehend erhalten werden
- Die Neuversiegelung soll minimiert werden
- Die Parkierung soll kompakt straßennah angeordnet werden und auf max. 6 St begrenzt sein



## 8. Entwurf Rahmenplan

---

- **GFZ 0,35 bis 0,4 (inkl. Nutzung im Dach)**
- **Maximal zulässige Grundfläche (GR)** (siehe Plan); **im Fall von Bestandserhalt von Gebäuden, bei welchen die GR über der max. zulässigen GR liegt, ist diese weiterhin zulässig (Dach ggf. nur bis zur max. GFZ ausbaubar oder Teilaufstockung)**
- **Zus. max. 10% der zul. GR für Balkone und max.20% der zul. GR für Terrassen**
- **2 Geschosse + Dach (kein Vollgeschoss)**
- **WH max. 6,5 m**
- **Beibehaltung der Baugrenzen im Grundsatz**
- **Abstandsflächen nach gemeindlicher Satzung**
- **Zusätzliche Wohneinheiten / Ergänzung Wohnraumbedarf**

### Gestaltung:

- **Dachform Hauptbaukörper: Satteldach** (Neigung 24°- 34°)
- **Ruhige Wirkung der Baukörper**  
(klare Baukörper, Balkone in der Wirkung untergeordnet)
- **Ruhige Dachlandschaft, d.h. Dachgauben bei 2+D ausschließen, Dacheinschnitte zulassen**  
Dachgauben bei 1+D weiterhin möglich

### Parkierung:

- **Straßennahe Anordnung der Garagen und Stellplätze**

- **max. eine Doppelgarage (auch als Duplex möglich)**
- **zus. höchstens 2 offene oberirdische Stellplätze**
- **Fahrradstellplätze zu berücksichtigen und qualitativvoll unterzubringen**

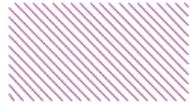
### Grünordnung:

- **Hochwertigen, von Grün geprägten Charakter des Gebiets erhalten:**
  - **grüne Vorzone, mit ggf. 2 offenen Stellplätzen**
  - **Baumerhalt/- pflanzungen in der Vorzone zur Gliederung der Stellplätze und Garagen**
  - **Begrünung der Dächer von Garagen/ Carports**
  - **Minimale zus. Versiegelung: Minimierung der Flächen für Erschließung, Parkierung und Nebenanlagen auf das nötigste**
    - Angemessene Größe von Terrassen, Beschränkung der Nebenanlagen (wie Gartenhäuser etc.)
    - Wasserdurchlässige/„grüne“ Belagsflächen
    - schonender Umgang mit Wasser: Rückhaltung, Speicherung (Zisternen)
  - **Erhalt des zusammenhängenden Grünraums der Privatgärten mit unterschiedlichen Qualitäten (Natur- und Wohnwert)**



# 8. Entwurf Rahmenplan bei GFZ von 0,4

## Legende:



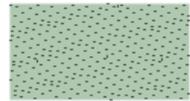
bebaubare Bereiche

**110** max. zul.GR

**\*** Grundfläche ist im Bestand größer



Nebengebäude



Vorzone



grüne Gartenbereiche



Baumpflanzungen  
(Lage in Vorzone nicht vorgeben)

**St**

offene St  
(Lage in Vorzone nicht vorgeben)



mögl. Erschließung

