

Bebauungsplan Nr. 46 "Westlich der Stockersiedlung" (Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 45 - Planfassung vom 7.4.1976)

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan Nr. 46 ersetzt den rechtsverbindlichen, mit RE vom 21.5.1970, II 2 c - IV D 5 - 6102 M 30 - 1 genehmigten Bebauungsplan Nr. 45 "Westlich der Stockersiedlung" für den Teilbereich östlich der St.-Korbinian-Straße. Die Änderung bezieht sich auf folgende Punkte:

1. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war lediglich für diejenigen Baugrundstücke, auf denen zwingend eine Höhenentwicklung von 2 Vollgeschossen festgesetzt war, eine GFZ von max. 0,7 festgesetzt. In den Bereichen, wo 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt waren, betrug die höchst zulässige GFZ 0,4. Der Änderungsbebauungsplan setzt nunmehr einheitlich eine max. GFZ von 0,7 und GRZ 0,3 fest.
2. In einigen Bereichen war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wegen der zu gering bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen die volle Ausnutzung der festgesetzten GFZ nicht möglich. Im Änderungsbebauungsplan sind die Bauräume auf die GFZ abgestimmt.
3. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden in der Textfestsetzung Nr. 20 für einen bestimmten Bereich Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zugelassen. Hierdurch war in diesem Bereich nur die Errichtung von Größtwohnungen möglich, die zumeist wirtschaftlich kaum tragbar sind. Der Änderungsbebauungsplan hebt diese Festsetzung auf.
4. In der Reihenhausanlage zwischen Friedhof- und Nelkenstraße befindet sich ein Kinderspielplatz, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt



Berichtigt d.
Regierungs-Bescheid
v. 3.3.1977.

i.A.
Kirmeyer AR

war. Tatsächlich aber befindet sich dieser Kinderspielplatz im Miteigentum der Reiheneigentümer. Der Änderungsbauplan trägt dieser Tatsache Rechnung, indem er diese Fläche als private Grünfläche festsetzt.

5. Durch eine geringfügige Verschiebung des nördlichen Baurumes auf dem Flurstück 150/81 wird eine günstigere Tiefgaragensituation für die dort vorhandene, aus 2 Punkthäusern und einem Ladenzentrum bestehende Wohnanlage ermöglicht.
6. Außerdem wurde von Herrn Dipl.-Ing. Peter Niggel ein Schallschutzgutachten mit Datum 10.10.1974/7.4.1976 erstellt, das für bestimmte Bereiche Schallschutzfestsetzungen vorsieht. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Das Schallschutzgutachten vom 7.4.1976 ist Bestandteil dieser Begründung.

Erläuterung von Einzelfestsetzungen:

Es ist die Absicht der Gemeinde, den Bauwilligen eine den modernen Ansprüchen an Wohnhygiene entsprechende Bebauung mit ausreichend großen Wohnungen zu ermöglichen. Das kann nur erreicht werden, wenn eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt wird. Hierbei ergibt sich jedoch in einigen Fällen, daß bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen die nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 erforderlichen Abstandsflächen nicht voll eingehalten werden können. Die Gemeinde hält jedoch eine Verringerung der Abstandsflächen in Nr. 6 der Textfestsetzungen für vertretbar, zumal in jedem Fall die nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 erforderlichen Abstandsmindestflächen eingehalten werden und eine ausreichende Belichtung und Lüftung sowie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist.

Die im Änderungsbauplan getroffene Festsetzung bezüglich der Abstandsflächenminderung ist gegenüber der bisherigen Festsetzung stark eingeschränkt. Eine weitere Beschneidung der durch den rechtsverbindlichen Bauplan Nr. 45 erworbenen Rechtsansprüche würde sog. Planungsschäden verursachen, die

von der Gemeinde als Planungsgeber durch Schadenersatzleistungen ausgeglichen werden müßten. Außerdem ist eine weitere Beschränkung nicht sinnvoll, da der Bebauungsplan zu etwa 90% bereits verwirklicht ist. Durch die neu getroffene Festsetzung ist auf jeden Fall gewährleistet, daß die extrem geringen Abstandsflächen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO (Lichteinfallswinkel 45° , gerechnet ab Fensterbrüstung) nicht mehr hingenommen werden müssen. Die neue Festsetzung stellt damit eine Verbesserung der Situation in den Bereichen dar, wo noch Baulücken bestehen.


Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 20.4.1970 entwickelt. Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt und abgerechnet.

Durch die Bebauungsplanänderung ist mit einer zusätzlichen Einwohnermehrung von ca. 60 Einwohnern zu rechnen. Hierdurch würden der Gemeinde etwa 150.000,-- DM Folgekosten entstehen (die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen reichen aus), wenn durch die Möglichkeit überall mehr als 2 Wohneinheiten zu errichten nur Neubürger die zusätzlichen Wohnräume beziehen würden. Die bei der Gemeinde üblichen Nachfolgelastenverträge decken die Folgekosten ab.

Die nötige Zahl an Abwassereinheiten kann ebenfalls bereitgestellt werden, die Wasserversorgung ist gesichert.

Unterschleißheim, 7.4.1976




Bayer
Bürgermeister