

F) Begründung

1. Ausgangssituation

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Buchenstraße“ ist seit dem 05.02.1987 rechtskräftig.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 13.10.2003 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 48 a „Buchenstraße“ gefasst.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes war die Bauvoranfrage eines Bauwerbers innerhalb des Geltungsbereichs, die gravierende Abweichungen notwendig gemacht hätte und auch die Grundzüge der Planung berührt hätte.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 48 a „Buchenstraße“ liegt am östlichen Rand der Stadt Unterschleißheim im Ortsteil Lohhof und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1014/2, Fl.-Nr. 1014/31, Fl.-Nr. 1014/56 bis 64, Fl.-Nr. 1017/1 und 2, Fl.-Nr. 1017/6 bis 29 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 1018, Fl.-Nr. 1018/2 und Fl.-Nr.1018/3. Die aufgeführte Flurnummern befinden sich jeweils in der Gemarkung Unterschleißheim.

Flächennutzungsplan

Für die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit folgende Nutzungen festgelegt:

- Im Norden Fl.-Nr. 1014/2, Fl.-Nr. 1014/31, 56 bis 64 - WR Reines Wohngebiet
- Im Süden Fl.-Nr. 1017/1+2, Fl.-Nr. 1017/6 bis 29 – WR Reines Wohngebiet

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Unterschleißheim soll mit der Bebauungsplanänderung das Planungsgebiet in ortsüblicher Weise überarbeitet werden und dabei die Erfahrung aus den bereits in den letzten Jahren durchgeführten Änderungen benachbarter Bebauungsplangebiete einfließen.

Des Weiteren sollen zwischen den im Geltungsbereich enthaltenen Reihenhäusern und Doppelhäusern ein ausgewogenes, an die nähere Umgebung angepasstes Verhältnis bei der Verteilung der Grund- und Geschossfläche gefunden werden.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sollen ebenfalls, angelehnt an die bereits in den letzten Jahren durchgeführten Änderungen benachbarter Bebauungsplangebiete, ortsüblich überarbeitet werden.

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, ist die geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die vom Bestand betroffenen Flächen werden von der Planung jedoch nicht grundlegend beeinträchtigt, so dass von dieser Anwendung im Bebauungsplanänderungsverfahren abgesehen werden kann.

3. Wesentliche Inhalte der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden B-Planüberarbeitung wird das Maß der baulichen Nutzung dahingehend verändert, dass entsprechend den Zielvorgaben bei den Doppelhäusern die Bauräume mit den entsprechenden zulässigen Grund- und Geschossflächen so erweitert wurden, dass proportional zu den sehr großen Grundstücken das Maß der baulichen Nutzung in seiner Gesamtheit an die Festsetzungen der umliegenden Baugebiete angepasst wurde. Die zulässigen Grundflächen in Absolutzahlen erhöhen sich dabei zwar von 1.725 m² auf 2108 m², die Grundflächenzahlen liegen je nach Baugrundstück jedoch bei maximal 0,25.

Durch die Vorgabe von Obergrenzen der Grundflächenzahl werden differenzierte Regelungen zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen festgesetzt. So werden die Überschreitungen der Grundflächen der Gebäudeteile, die Bestandscharakter haben (z.B. Wintergärten, Balkone, Terrassen) nach § 19 Abs. 2 unter Berücksichtigung der sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenze festgelegt.

Für Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Tiefgaragen kommen die in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannten Überschreitungsregelungen zur Anwendung.

Mit der Bebauungsplanänderung sind nun auch durch Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) nachträgliche Dachgeschossausbauten ohne Überschreitung der zulässigen Geschossflächen möglich.

Allgemeine Festsetzungen

Neben der Anpassung der planerischen Vorgaben der Wandhöhen an den baulichen Bestand wurden Festsetzungen insbesondere zu den Themenbereichen Wintergärten, Dach und Dachausbau (Gauben und Zwerchgiebel) sowie zu allgemeinen Gestaltungsvorschriften getroffen.

Stellplatznachweis, Ruhender Verkehr

Entgegen den anderen Gebieten in Lohhof wurden die Garagenbauwerke beibehalten. Dies dient insbesondere der gestalterischen Beibehaltung des Erscheinungsbildes im Baugebiet.

Entsprechend den künftig notwendig werdenden Festsetzungen für Stellplätze werden die Zahl der Stellplätze ebenfalls festgelegt. In Anlehnung an die dem Planungsgebiet umgebenden Baugebiete wurden der Stellplatzschlüssel mit der Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der jeweiligen Haus-/Wohnungsgröße gestaffelt.

Für Garagenbauwerke wird in Abweichung von Art 7 Abs. 4 BayBO die besondere Bauweise an der Grundstücksgrenze für den Fall der Überschreitung der vorgeschriebenen Länge bzw. Grundfläche festgesetzt,

Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bestehen für das Planungsgebiet Vorbelastungen durch Schallemissionen. Bei den vorhandenen Schallquellen sind zwei Arten zu unterscheiden. Zum einen sind dies die am Rande des Planungsgebiets vorhandenen Verkehrswege, d.h. die Ingolstädter Straße und Feldstraße, sowie die in größerer Entfernung verlaufende Bundesstraße B13.

Zum anderen befinden sich südlich des Planungsgebiets bereits bebaute Gewerbegebietsflächen, deren Emissionen wiederum zum größten Teil von den an- und abfahrenden Fahrzeugen verursacht werden.

Für die von Verkehrslärm und Gewerbelärm verursachten Einwirkungen auf das Planungsgebiet wurden vom Büro Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Bericht „Bebauungsplan Nr. 48 a Buchenstraße“ - schalltechnische Untersuchung vom März 2005 zusammengefasst sind.

Entsprechend diesem Gutachten ist zu ersehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbelärm im Planungsgebiet nicht überschritten werden.

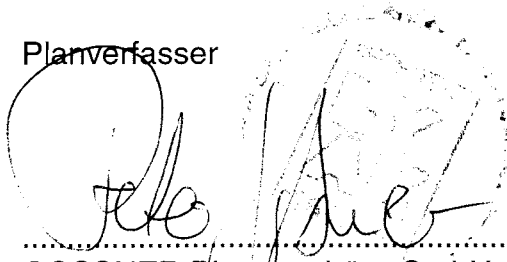
Trotz bereits bestehender Schallschutzmaßnahmen entlang der B13 und der Ingolstädter Straße kommt es an den östlichen Fassaden der Bebauung zur Ingolstädter Straße jedoch zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (1) für Verkehrslärm. Die Überschreitungen liegen im wesentlichen im Beurteilungszeitraum Nacht.

Für diesen Bereich werden Nachweise der Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gefordert. Des weiteren sind Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Grundrissorganisation bzw. Einbau von Schalldämm-Lüfter erforderlich.

Grünordnung

Basierend auf den Vorgaben der benachbarten Baugebiete wurden bezüglich einer maßvollen Versiegelung insbesondere detaillierte Vorgaben bezüglich den nicht überbauten Flächen, befestigten Flächen und Garagenzufahrten getroffen. Mittlerweile ortstypisch bewährte Festsetzungen zum Baumbestand und abgestimmten Pflanzlisten für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern runden die Bebauungsplanänderung noch ab.

Planverfasser



.....
GOSSNER Planungsbüro GmbH
Peter Goßner, Architekt VDA

Stadt Unterschleißheim



.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister

