

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 95 Gemeinde — Markt — Stadt<sup>1)</sup> Unterschleißheim vom 23.6.1986  
für das Gebiet Schule Feldstraße - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 121-T, 121/3, 122/2-T, 122, 123/54-T, 132 - 132/17  
133 - 133/25, 141/3, 1016/5-T,

Entwurfsverfasser: Architekt Karl Statzberger, Eichenstr. 4a, 8044 U'heim

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
..... — vom 29.3.1979 entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde.....  
..... — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern  
(§ 8 Abs. 4 BBauG):~~

oder<sup>1)</sup>

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-  
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):~~

2. ~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) besteht nicht.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) ist vom Stadt — Markt — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Zulässigkeit eines 60 cm hohen Kniestockes  
Dachschräge 35<sup>0</sup>

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 800 m — ~~nördlich~~ — ~~südlich~~ — westlich — östlich — des Ortskerns von Lohhof  
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — die Baugebiete — Beb.Pl.Nr. 17 "Margaretenanger"  
und Beb.Pl.Nr. 51 "Valentinsfeld"

Es hat eine Größe von 2,778 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1.300</u> m	Volksschule	<u>100</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>300</u> m	Versorgungsläden	<u>50</u> m
kath. Kirche:	<u>800</u> m		
ev.	<u>200</u> m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 2,5 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus tragfähigem Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

siehe Bebauungsplan Nr. 41

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

siehe Bebauungsplan Nr. 41

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Reines Wohngebiet</u>	<u>2,278 ha</u>	<u>siehe Seite 1</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

38 II -geschoßige Wohngebäude mit ca. 111 Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

73 Garagen und 42 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ..... Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 296 Einwohner mit ca. 41 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	2,228	ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,550	ha (2)	
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2))			2,778 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen			ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen			ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))			2,778 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	100	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)		%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)		%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	75	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	25	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~im gesamten Baugebiet~~ — ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig: .....

E. Erschließung Keine Veränderung gegenüber BebPlNr. 41

1. Das Baugebiet erhält über die ..... Straße und die ..... Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: bereits vollständig hergestellt

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde ~~Stadt U'heim - Eching - Neufahrn~~ O'heim — ~~des~~ — ~~Verbandes~~ .....

Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab ..... — ~~möglich~~ bereits angeschlossen

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde ~~Stadt~~ — ~~des~~ — Zweck - Verbandes U'heim - Eching Neufahrn Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab ..... bereits — ~~möglich~~ angeschlossen

— ~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:~~ .....

— ~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isaramperwerke AG







**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Schule Feldstraße" sollen die Häuser in der Siedlung an der Birken-/Ahornstraße einen 60 cm hohen Kniestock und eine Dachschräge von 35° erhalten dürfen. Danach wird der Einbau von Gaupen ermöglicht. Die GFZ 0,7 für alle Parzellen läßt den Dachausbau zu.

Um eine städtebaulich-gestalterisch befriedigende Lösung zu schaffen, wird für jeden Bauraum die beidseitige Firstrichtung festgelegt.

Die Grundstücke im Siedlungsbereich sind groß genug, um mindestens einen weiteren Stellplatz oder eine weitere Garage nachzuweisen. Dieser Nachweis ist mit den Bauanträgen vorzulegen.

Unterschleißheim, den 23.6.1986

Ort, Tag

Statzberger (Architekt)  
Der Entwurfsverfasser



Unterschleißheim, den 23.6.1986

Ort, Tag

Gemeinde  
Unterschleißheim



Bürgermeister  
Unterschleißheim



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 24.3.1987

mit 24.4.1987 in Unterschleißheim - Rathaus - öffentlich ausgelegt.

Unterschleißheim, den

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Stellplatznachweis

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 95 Schule - Feldstraße 3. Änderung von Nr. 41

Wohneinheiten und Einwohner

	WE	EW
Birkenstraße rechts	45 x3 =	135
Birkenstraße links	29 x3 =	.87
Ahornstraße links	21 x3 =	63
Ahornstraße links	4 x4 =	16
Eschenstraße	6 x3 =	18
Feldstraße	6 x3 =	18
	<hr/>	
	111	337
	=====	=====

Garagen und Stellplätze

Birkenstraße rechts	45	Stellplatzbedarf	29	Nachgewiesene Stellplätze	16 auf dem Grundstück
Birkenstraße links	29	Ga. oder St.Pl.	18	Garagen Stellplätze	15
Ahornstraße links	21		14		7
Ahornstraße links	4		4		-
Eschenstraße	6		4		2
Feldstraße	6		4		2

111

73 + 42 = 115 = 1,036/WE

Es ist mindestens 1 Garage oder Stellplatz pro Wohneinheit auf den Grundstücken vorzusehen.

Für die Ladenflächen an der Birkenstraße sind gesondert 4 Stellplätze vorzusehen (150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfl.

Für alle Baugebiete des Geltungsbereiches muß der Nachweis der Erforderlichen Stellplätze mit dem Bauantrag geführt werden.