

Begründung

Gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 130 d „Hollern-Süd“ Teil 1 in der Fassung vom 01.12.2003

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 130 „Hollern-Süd“ - Teil 1 wurde vom Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 21.05.2001 als Satzung verabschiedet und ist seit 04.10.2001 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 130a wurde von der Stadt Unterschleißheim am 16.12.2002 als Satzung verabschiedet. Der Bebauungsplan Nr. 130 b „Hollern Süd Teil II / Nordwestlich der Kiebitzstraße“ wurde für eine bisher unbebaute Fläche an der nordwestlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen B-Plan 130 „Hollern Süd“ Teil 1 aufgestellt. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 130 c „Hollern Süd“ Teil 1 wurde von der Stadt Unterschleißheim am 15.03.2004 als Satzung verabschiedet.

Die hier vorliegende 3. Bebauungsplanänderung betrifft mit dem Quartier WA 7 einen Teilbereich des bisherigen B-Plan 130 „Hollern-Süd“ – Teil 1. Dieser wird in diesem Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 130 d „Hollern-Süd“ Teil 1 ersetzt. Die Bebauungsplanänderung wurde in erster Linie erforderlich, da es auf Antrag eines Bauwerbers zu Baugrenzenverschiebungen (Garage) und Abweichungen durch Grundflächenüberschreitungen kommt. Aus diesem Grund wurden zusätzliche Festsetzungen zu Baugrenzen (Garagen) und Grundflächen getroffen.

Folgende Änderungen wurden gegenüber der Ursprungsfassung des B-Plans 130 „Hollern Süd“ – Teil 1 erforderlich:

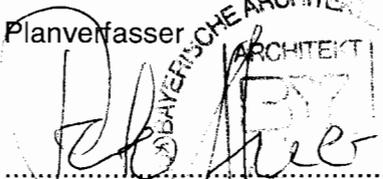
Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend den Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO von der bisher in Anwendung gebrachten Überschreitungsregelung von 50 % auf einen absoluten Höchstwert festgesetzt. Aufgrund der kleinen Bauräume mit 81 m² Grundfläche für die Einfamilienkettenhäuser steht bei der Anwendung der „Überschreitungsregelung“ lediglich eine maximale Versiegelungsfläche von 40,5 m² „zur Verfügung“, Diese wird durch die mögliche Doppelgarage mit 36 m² fast vollkommen in Anspruch genommen. Die Beantragung einer Abweichung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist damit unumgänglich, was wiederum im Gegensatz zu einem möglichen Freistellungsverfahren steht. Aus diesem Grund wurde für die Versiegelungsfläche (auch im Hinblick auf die Vergrößerung des Garagenbauraumes beim südlichsten Grundstück) als Höchstwert eine Fläche von 125 m² festgelegt.

Des Weiteren wurde der Bauraum für die Garage im südlichsten Baugrundstück verändert. Der Bauraum wurde bis zur südlichen Grundstücksgröße vergrößert. Ebenso wurde die Unterkellerung der Garagengebäude zugelassen.

Der bisher an der Erschließungsstraße (Kiebitzstraße) vorgesehene gemeinschaftliche Müllstandort lässt sich aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr festsetzen. Aufgrund des neuen Müllentsorgungskonzeptes für die Stadt Unterschleißheim ist eine solche Festsetzung auch nicht mehr zwingend notwendig.

Die weiteren Festsetzungen zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung und verkehrlichen Erschließung wurden vom B-Plan 130 ohne Änderung übernommen

Planverfasser
BAYERISCHE ARCHITECTUR
ARCHITECT

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

Stadt Unterschleißheim

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister