

Satzung

Datum 5. November 2018

Bebauungsplan Nr. 48 a II - Begründung

Anlass der Aufstellung

Für den Bebauungsplan 48 a wurde am 10.10.2005 der Aufstellungsbeschluss getroffen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortsteil Lohhof „Buchenstraße“. Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2005 rechtskräftig.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 12.09.2016 beschlossen, die Bebauungspläne für reine und allgemeine Wohngebiete einer textlichen Änderung zu unterziehen.

Laut Beschlusstext wird die Verwaltung beauftragt, einen Textbebauungsplan hinsichtlich der Dachfarbe, Dachneigung der Dachaufbauten und Materialien der Einfriedungen für reine und allgemeine Wohngebiete aufzustellen.

Ziel der Planung

Vor allem für o.g. bauliche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit mehrfach Befreiungsanträge von Seiten der Bürger gestellt. Dies hat zur Folge, dass die Bürger wegen dieser bestehenden Festsetzungen langwierige und kostenaufwendige Genehmigungsverfahren oder isolierte Befreiungsanträge einreichen mussten.

Nachdem bereits mehrfache Befreiungen von Seiten der Stadt Unterschleißheim ausgesprochen wurden, sollen die entsprechenden Festsetzungen angepasst werden.

Plangebiet

Das Plangebiet hat einen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang, der vor allem durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 58 c II „Zwischen Münchener Ring und Feldstraße“, sowie der Bebauungsplan Nr. 89 c 8,9 „Alter Lohhofer Ortsteil“ werden von der Änderung nicht berührt und sind somit im Geltungsbereich der textlichen Änderung nicht inbegriffen.

Dacheindeckung

Derzeit setzt der Bebauungsplan bei Dächern der Hauptgebäude und Garagen/Carports Sattel- oder Walmdächern als Dacheindeckung eine ziegelrote bis braunrote Dachpfannen oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) fest. Die Festsetzung soll bis dahingehend geändert werden, dass die Dachfarbe, um die Farbe Grau bis anthrazit erweitert wird.

Die Festsetzung für die Art der Dachdeckung in den Farbtönen ziegelrot bis braunrot sowie grau bis anthrazit orientieren sich am Bestand der Umgebung. Die Dächer der bestehenden Wohnbebauung in Lohhof Süd sind vorwiegend in braunroten, aber auch anthrazitfarbenen Ziegeln ausgeführt.

Es sind bereits viel Gebäude im Unterschleißheimer Stadtgebiet mit anthrazitfarbenen Dächern vorhanden, so dass bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowohl die Möglichkeit einer roten als auch grauen Dachdeckung aufgenommen wird.

Zwerchgiebel

Bislang setzt der Bebauungsplan Nr. 48 a fest, dass Zwerchgiebel in Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen sind.

Dies ist aber oftmals technisch oder auch optisch nicht möglich bzw. wünschenswert, da das Hauptdach zu steil oder nicht steil genug ist, oder der Bauherr aus gestalterischer Sicht gerne eine andere Dachform hätte.

Die Dachlandschaft in Unterschleißheim ist nicht einheitlich geprägt, so dass man Dachgauben oder auch Zwerchgiebel in der unterschiedlichsten Art wahrnehmen kann.

Die Festsetzung soll deshalb entsprechend abgeändert werden, so dass hier nur die Dacheindeckung jedoch nicht mehr die Dachneigung aufgeführt wird.

Einfriedung

Der Bebauungsplan setzt bereits Materialien für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken fest. Aufgrund der mittlerweile landschaftsbaulichen Vielfalt an Materialien und der immer wieder geäußerte Wunsch der Bürger von wetterstrapazierbaren Einfriedungen wie Holz Abstand nehmen zu wollen, wird der Bebauungsplan Nr. 48 a geändert. Die Festsetzung bestimmt nun, dass Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus Naturholz sowie Metall mit senkrechter Lattung und in Form von Gabionen und Mauerwerk mit einer nicht zu überschreitenden Höhe von 1,20 m (incl. Sockel) über OK Gehweg zulässig sind, um so der Materialvielfalt und der landschaftsbaulichen Gestaltungsmöglichkeit gerecht zu werden. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken wird auf Materialien aus Naturholz, Maschendrahtzaun oder Metall mit einer Zaunhöhe von 1,20 m neu festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 48 a II wird gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung der Dachfarbe werden Umweltbelange nicht beeinflusst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt, ebenso werden die Nutzungsausschlüsse, sog „Negativnutzungen“ beibehalten. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Unterschleißheim, den

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Siegel