

F) Begründung

1. Ausgangssituation

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Stockersiedlung“ ist seit dem 09.12.1977 rechtskräftig.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 14.06.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 1 a „Stockersiedlung“ 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. 1 a „Stockersiedlung“ liegt im Zentrum der Stadt Unterschleißheim und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 147/1 bis 12, Fl.-Nr. 147/13 bis 36, Fl.-Nr. 147/40 bis 44, Fl.-Nr. 147/45 bis 53, Fl.-Nr. 147/54 bis 67, Fl.-Nr. 147/81 bis 83, Fl.-Nr. 147/90 bis 92, Fl.-Nr. 147/84 und Fl.-Nr. 147/88, Fl.-Nr. 148/5 bis 7, Fl.-Nr. 148/8 bis 10 und Fl.-Nr. 148/28, sowie die Fl.-Nr. 147/68 bis 72, Fl.-Nr. 147/75, Fl.-Nr. 149 und Fl.-Nr. 151/7 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 144/1. Die aufgeführten Flurnummern befinden sich jeweils in der Gemarkung Unterschleißheim.

Flächennutzungsplan

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

- Geltungsbereich nördlich der Lilienstraße - WR Reines Wohngebiet
- Geltungsbereich südlich der Lilienstraße - WA Allgemeines Wohngebiet

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Unterschleißheim soll mit der Bebauungsplanänderung 1a „Stockersiedlung“ das Planungsgebiet in Anlehnung an die bereits in den letzten Jahren durchgeführten Änderungen benachbarter Bebauungsplangebiete in ortsüblicher Weise überarbeitet werden.

Insbesondere sollen die Festsetzungen an heute zeitgemäßes Bauen und an die Veränderungen in der Gesetzgebung seit Satzungsbeschluss im Jahre 1977 angepasst werden. Gerade in Bestandsgebieten von großer Bedeutung sind möglichst offene Regelungen für bauliche Veränderungen wie An-, Um- oder Neubau sowie der Umgang der nichtüberbauten Flächen.

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, sodass 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 nun sowohl für Grundflächen als auch für die Geschossflächen unter weitgehender Beibehaltung der bereits vorhandenen Bauräume neue Verhältniswerte festgesetzt wurden. In Verbindung mit der nun zur Anwendung kommenden Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) sind nachträgliche Dachgeschossausbauten (unter Berücksichtigung der Vollgeschossregelung) ohne Überschreitung der zulässigen Geschossflächen möglich.

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.

Allgemeine Festsetzungen

Insgesamt wurden neben allgemeinen Gestaltungsvorschriften für das Bauen im Bestand vor allem Vorgaben zu den Themenbereichen Wintergärten, Dach und Dachausbau einschließlich Dachgestaltung getroffen.

Stellplatznachweis, Ruhender Verkehr, Tiefgaragen

In Anlehnung an andere Gebiete in Lohhof sind die bisher festgesetzten Garagenbau-
räume entfallen. Einer Beibehaltung dieser Festsetzung stehen die mittlerweile unter-
schiedlichst angeordneten Garagen bzw. die Vielzahl von Möglichkeiten zur Anord-
nung der Garagen gegenüber.

Lediglich bereits gebaute bzw. geplante Tiefgaragen werden als Tiefgaragenbau-
räume einschließlich deren Abfahrten festgesetzt, wobei durch textliche Festsetzung
grundsätzlich die Unterbringung von Stellplätzen in weiteren Tiefgaragen unter Be-
rücksichtigung der Grundstücksversiegelung nicht ausgeschlossen wird.

Für Tiefgaragenrampenbauwerke wird die besondere Bauweise mit Beschränkung der
Gebäudehöhe festgesetzt. Damit sind in Abweichung von Art 7 Abs. 4 BayBO auch
längere als 8 m lange Bauwerke an der Grundstücksgrenze möglich.

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.

Schallschutz

Das im Bestand vorhandene Plangebiet wird von Lärmimmissionen vorwiegend durch
die weiter westlich verlaufende Bahnstrecke München-Freising beaufschlagt. Im Be-
bauungsplan werden deshalb Regelungen zur Handhabung der Schallbeaufschlagung
und deren bauliche Umsetzung aufgeführt.

Grünordnung

Basierend auf den Vorgaben der benachbarten Baugebiete wurden bezüglich einer
maßvollen Versiegelung insbesondere detaillierte Vorgaben bezüglich den nicht über-
bauten Flächen, befestigten Flächen und Garagenzufahrten getroffen. Mittlerweile
ortstypisch bewährte Festsetzungen zum Baumbestand und abgestimmten Pflanzlis-
ten für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern runden die Bebauungsplanände-
rung noch ab.

Planverfasser

Stadt Unterschleißheim

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

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister