

STADT UNTERSCHLEISSHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 26 c BEZIRKSSTRASSE

3.ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

EBE | AUSFELDER | PARTNER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
VOLKARTSTRASSE 50 80636 MÜNCHEN TEL. 089 / 180018 FAX. 089 / 180020
mail: buero@eap-architekten.de

30.06.2014

1. Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26 (rechtsverbindlich seit 25.03.2004) soll durch den Bebauungsplan Nr. 26 c in einem Grundstücksbereich (Flurnr. 1701) geändert werden.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da Grundzüge der Planung durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dabei findet § 13 Absatz 3 BauGB Anwendung.

2. Planung.

2.1. Art der Nutzung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1701 soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage errichtet werden. Im Erdgeschoss ist ein Café, in den Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen. Sowohl die Nutzung als Cafe als auch die Wohnungen werden begrüßt.

2.2. Maß der Nutzung

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche auf Flurnr. 1701 von 390 qm wird beibehalten.

Wegen der Nutzung als Cafe im EG mit Außenfläche wird das neue Gebäude von der Bezirksstrasse weg nach Süden verschoben. Dadurch wird die bestehende Baulinie nicht eingehalten. Entlang der Bezirksstraße werden die Hauptbaukörper verändert. Der Baukörper wird im Süden versetzt. Das Hauptgebäude an der Ecke Bezirksstrasse / Alleestrasse wird im Norden auf eine Breite von 13 m beschränkt. Das Walmdach kragt an der Nordostecke über eine Freifläche aus.

2.3. Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1701 wurde entlang der Bezirksstrasse die Baulinie verändert. Dadurch wird die Ecksituation Bezirksstrasse / Alleestrasse betont. Die Tiefgarageneinfahrt liegt am Südende des Grundstücks in einem eigenen Rampengebäude.

2.4. Verkehr

Entlang der Bezirksstrasse verläuft ein 2,5 m breiter Fußweg, der zum Teil auf dem Grundstück mit der Flurnr. 1701 liegt, zum Teil auf öffentlichem Strassengrund. Dadurch kann der

Gehwegausbau an der Bezirksstrasse fortgesetzt werden. Entlang der Bezirksstrasse verschmelzen Gehwegbereich und Cafehausnutzung (Außenfläche).

Entlang der Bezirksstrasse und der Alleestrasse gibt es Parkstreifen mit Parallelparkern auf öffentlichem Grund.

Die Tiefgarage kann 8 Stellplätze aufnehmen, oberirdisch können noch zusätzlich 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Dies reicht für die geplanten Nutzungen nicht aus. Die Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, müssen abgelöst werden. Alternativ muss eine Ausnahme von der Bayerischen Bauordnung beantragt werden.

2.5. Gestaltung

Die markante Gebäudeform (Einzelhaus mit steilem Walmdach) soll beibehalten werden, da sie den unverwechselbaren Charakter der Bezirksstraße ausmacht. Der Versatz des Baukörpers, der durch den Grundstückszuschnitt bedingt ist führt zu einer Verschneidung der Dachflächen.

Darüber hinaus wird das Gebäude an der Nordostecke für die Nutzung der Cafeterrasse ausgeschnitten, während das Dach durchläuft.

Wegen der neuen Energieeinsparverordnung, die hoch gedämmte Dachgauben vorschreibt, wird die Größe der Dachgauben auf 2,0 m in Höhe und Breite erhöht.

Dachflächenfenster werden ausnahmsweise in geringer Größe (max. 1,0 qm) zugelassen, wenn sie sich gestalterisch in die Dachfläche integrieren lassen. Hier ist auf Farbe und Material zu achten.

.....
Unterschleißheim, den 1. Bürgermeister

München, den
Sibylle Ebe
Dipl. Ing. Architektin