

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 c / III
WOHNGEBIET SÜDLICHE INGOLSTÄDTER STRASSE / BEZIRKSSTRASSE
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 20.01.2014

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 89 c / III ist die Änderung eines Teilgebiets des seit März 2012 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 89 c „Alter Lohhofer Ortsteil“.

Der Geltungsbereich ist ein Teil des Gebiets Nr. WR 20.1 und betrifft die zu der südlichen Ingolstädter Straße liegenden Grundstücke Fl. Nr. 1007/5, 1004, 1004/2, 1004/3, 1004/4, 1004/5, 1509 und 1507/2 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Fl. Nr. 1511, 1511/1 und 282/12. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 8599,6 m².

Die Aufstellung wurde veranlasst durch ein Baugesuch für 2 Doppelhäuser, das einen Antrag auf Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen stellte.

Vor Ausbau der neuen B13 befanden sich die Grundstücke an der alten Bundesstraße. Die Bauräume in diesem Bereich (ca. 13 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) richteten sich nach der im damaligen Fernstraßengesetz definierten anbaufreien Zone. Auch die Lage des bestehenden Kanals (ca. 10,5 m von der Grundstücksgrenze auf den Privatgrundstücken) ist noch mit der damaligen Verkehrssituation zu begründen.

Inzwischen handelt es sich bei der Südlichen Ingolstädter Straße um eine Ortsstraße. Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Es ist aufgrund der neuen Situation naheliegend, diesen Abstand von 5,0 m auch für die Grundstücke an der Ingolstädter Straße festzusetzen. Die bisherige Baugrenze war entsprechend der Lage des Abwasserkanals festgesetzt worden.

Lt. Abwasserzweckverband bestehen jedoch inzwischen gegen eine Überbauung des Kanals keine Bedenken, sofern mittels einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. durch einen Statik Nachweis nachgewiesen werden kann, dass der Kanal nicht durch die Baumaßnahme beeinflusst wird.

2.0 FESTSETZUNGEN

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 c / III wurden die zugreifenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 c übernommen bis auf die durch die neue Situation veranlassten Änderungen.

Als neue Festsetzungen wurden folgende Punkte aufgenommen bzw. geändert:

Pt. C.3.3 Wandhöhe

Als Bezugshöhe für die Wandhöhe wurde jetzt wegen der unterschiedlichen Höhen der Grundstücke die OK der Gelände und der OK Kellergeschos-Rohdecken gem. Pkt. C.5.1 und Pkt. C.5.2 unterschiedlich festgesetzt.

Pt. C.3.6 Garagen und Stellplätze

Da es nicht mehr zulässig ist, wie bisher auch 1,5 Stellplätze / WE festzusetzen, wurde lt. Beschluss jetzt festgesetzt: 1 St / WE bei einer Wohnfläche bis 65 m², 2 St / WE bei einer Wohnfläche über 65 m².

Als Ausnahme dürfen Garagen einen Mindestabstand von 4,0 m und Stellplätze von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten, wenn ein öffentlicher Grünstreifen vorgelagert ist. Dies entspricht dem beantragten Baugesuch.

Pt. C.3.9 Abstandsflächen

Neben den Regelungen in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO sind auch die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO unmittelbar anzuwenden.

Pt. C.5.0 Höhenlage des Geländes und der Gebäude

Markant in diesem Grundstücksbereich ist der auffällige Höhenunterschied zwischen der Südlichen Ingolstädter Straße und den bestehenden und größtenteils bebauten Grundstücken. Außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches wurde vor einigen Jahren auf dem Grundstück Fl. Nr. 1004/4 ein Mehrfamilienhaus errichtet. Die damalige Baugenehmigung ließ zu, das Gelände entsprechend aufzufüllen und somit den Höhenunterschied zwischen Ingolstädter Straße und Eingangsbereich weitestgehend zu nivellieren.

Der Bebauungsplan 89c/III verfolgt in seinem Geltungsbereich das Ziel, sowohl für die aktuell beantragte Baumaßnahme als auch für die weiteren Grundstücke Geländehöhen festzusetzen, die die Hanglage dieser Grundstücke berücksichtigen und trotzdem eine Beurteilung der Wandhöhen gemäß Pkt. C.3.3 ermöglichen.

Für die aktuell beantragte Baumaßnahme 1007/5 wurden die dort geplanten Höhen festgesetzt und zwar für den Eingangsbereich (Lage an der Baugrenze) und den westlichen Bereich des geplanten Bauraumes. Für die übrigen Grundstücke wurde das natürliche Gelände als Bezug für die Höhenlagen festgesetzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde auch eine Höhen-Einmessung durch das Vermessungsbüro Dost vorgenommen. Die ermittelten Geländehöhen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan eingetragen (Pkt. B.5.0).

Pt. C.9.0 Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 89 c werden übernommen bis auf eine geringfügige Ergänzung in der Pflanzliste.

Eingefügt wurde noch, dass bei Fällungen außerhalb des Bauraums die Bestimmungen der Baumschutzverordnung gelten. Die Behandlung der intensiven Begrünung des öffentlichen Grünstreifens vor den Grundstücken sowie der Böschung zu den Grundstücken muss anhand des Baumbestandsplans und des Freiflächengestaltungsplans fallweise nachgewiesen und entschieden werden.

Pt. C.9.5 Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken

Die Zufahrtsbreite wurde von 3,25 m auf 3,00 m reduziert.

Pt. D.3.0 Abwasserkanal

Das bisherige Verbot einer Überbauung wurde aufgehoben, eine Überbauung ist nach Absprache mit dem Abwasserzweckverband zulässig.

3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch das Wasserwerk Unterschleißheim.

Die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluß an das Stromversorgungsnetz der E.ON Netz GmbH.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die Stadt Unterschleißheim.

4.0 VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 89c / III wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 c die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderungen werden Umweltbelange nicht beeinflusst. Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4 werden beibehalten.

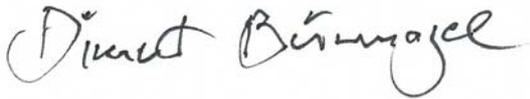
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2013 einer Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 89 c für den Bereich an der Südlichen Ingolstädter Straße beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 c / III in der Fassung vom 16.09.2013 wurde in der Sitzung vom 19.10.2013 gebilligt.

Die Änderungen für die Planfassung 20.01.2014 wurden in der BA-Sitzung vom 20.01.2014 beschlossen.

Planverfasser:
Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den



Dimut Bünnagel-Witte

.....
Christoph Böck
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 89 c/III

Fassung vom 20.01.2014

Auflistung der Änderungen

Verfahren nach: Beschluss

Beschluß	Stellungnahme	Pkt.	Kurzinhalt	Bemerkung	Plan	Festset- zung	Hin- weise	Begrün- dung	
20.01.14	Landratsamt	1	Festsetzung Pkt. A.5.2 des BPL Festsetzung nur für WR, Schnitte und Wandhöhen siehe BPL 89 c Fassung vom 19.03.2012						
		2	Festsetzung Pkt. C.2.2 wird ersatzlos gestrichen.	Vorhandene Nutzungen, die gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden müssten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.		x		x	
		3/4	Herausnehmen von Texten, die sich auf WA, MI sowie auf Hausgruppen und Reihenhäuser beziehen.	Betrifft die Punkte C.3.1, C.3.2, C.3.7, C.3.8		x			x
		5	Ergänzung der Formulierung C 3.9 bezüglich § 6 Bay BO, Abstandsflächen	Ergänzung in der Begründung		x			x

		6	Geländefestsetzung zur Festlegung der Abstandsflächen eindeutiger formulieren.	Textänderung Pkt. C.5.0 Anheben der Wandhöhe gem. Pkt. A.5.2 Haustyp A auf 6,40m		x		x
		7	Berichtigung Punktverweis					
		8	Hinweis auf die Möglichkeit der Einsicht von DIN-Vorschriften.				x	
	Landratsamt Naturschutz	2.5	Texthinweis auf Verbotzeitraum bei Baumfällungen				x	
20.01.14	Wasserwirtschaft	1.1	Niederschlagswasser	unter Pkt. D.5.0 eintragen			x	x
		1.2	Grundwasser					
		1.3	Altlastenverdachtsflächen					
20.01.14	Stadtwerke		Hinweis Wasserversorgung				x	x