

Satzung

Datum

Bebauungsplan Nr. 26 d - Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.17 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 26 einer textlichen Änderung hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen mit Balkonen, Außentreppen, Erkern usw. zu unterziehen.

Aufgrund der zunehmenden und im Münchner Umland erforderlichen Nachverdichtung, werden die Grundstücke und damit einhergehend auch die Gartenanteile immer kleiner, so dass vor allem bei Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgeschosswohnungsbauten die Balkone die einzige Möglichkeit der Bewohner darstellen, Zeit im Freien zu verbringen.

Aufgrund der baulichen Entwicklung sind Balkone mit einer Beschränkung der Länge von 1/3 der Bebauung und einer Tiefe von 1,5 m nicht mehr zeitgemäß.

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden Gebäude mit Balkonen genehmigt, die nicht den Anforderungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 entsprechen. Nun, nachdem diese Bauteile langsam in die Jahre kommen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, bietet sich im Zuge dessen natürlich auch eine Änderung bzw. Erweiterung an, die aufgrund der Festsetzungen jedoch nicht möglich sind. Diese Festsetzung soll nun zeitgemäß angepasst werden und somit für die Anwohner einen enormen Erhöhung der Wohnqualität herbeiführen.

Laut Festsetzung C.3 ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zur öffentlichen Verkehrsfläche als Anbauzone für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Schaufenster, Eingangsüberdachungen, Markisen, Werbetafeln etc. bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Auf den übrigen Gebäudeseiten darf die Überschreitung durch Balkone, Loggien, Erker und Vordächer in der Tiefe max. 1,5 m betragen. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet. Die Länge der Balkone darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine Überschreitung der Baulinien an der Bezirksstraße und an den Baugrenzen der Fl.Nr. 111/20, 111/7, 111/6 und 111/5 an der Bezirksstraße gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO als Anbauzone für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig sind.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Außentreppen darf bis zu einer Tiefe von max. 2 m betragen. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

Der Grundcharakter entlang der Bezirksstraße wird durch die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Nebenanlagen mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m weiterhin beibehalten, abseits der Bezirksstraße kann dies jedoch entsprechend angepasst werden. Durch die Nähe der Gebäude zur Bezirksstraße soll damit verhindert werden, dass die Nebenanlagen zu weit bzw. nah an die Verkaufsstraße hinaus kommen.

Auf der von der Bezirksstraße abgewandten Seite, sowie für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich ist eine Tiefe von 2 m für die Balkone, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden können, vertretbar. Städtebauliche Bedenken bestehen keine.

Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26 d wird laut § 13 i.V.m. § 13 a BauGB im vereinfachten bzw. als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, mit dem Ziel in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Überschreitungen der Baulinien bzw. der Baugrenzen zu ermöglichen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird durch die Änderung des Bauleitplanes Nr. 26 d die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien werden keine Umweltbelange nach § 1 Abs. 5 BauGB beeinflusst. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt, ebenso werden die Nutzungsausschlüsse sog. Negativnutzungen beibehalten.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim von 1993 ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist nicht erforderlich.

Stadt Unterschleißheim, den
Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Siegel