

Satzung

Datum Fassung vom 06.11.2017

Bebauungsplan Nr. 89 c V - Begründung

Anlass der Aufstellung

Für den Bebauungsplan Nr. 89 c wurde am 29.06.1995 der Aufstellungsbeschluss getroffen. Der Geltungsbereich umfasst den alten Lohhofer Ortsteil und somit die größte Fläche an reiner und allgemeiner Wohnbebauung in Unterschleißheim. Aufgrund diverser Planungen und Änderungen wurde der Bebauungsplan erst am 29.03.2012 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 89 c V ist die Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 89 c.

Die textliche Festsetzungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 89 c V umfasst auch die Geltungsbereiche der Änderungsbebauungspläne Nr. 89 c II „Mischgebiet Südl. Ingolstädter Straße/Sportplatzstr.“ rechtskräftig seit 09.10.2014, der Bebauungsplan Nr. 89 c III „Wohngebiet an der Südl. Ingolstädter Straße/Ecke Bezirksstr.“, rechtskräftig seit 14.09.2017.

Die jeweiligen Änderungsbebauungspläne Nr. 89 c I „Nachbarschaftshilfe“, rechtskräftig seit 23.01.2014, sowie der Bebauungsplan Nr. 146 „Wohngebiet an der nördlichen Alexander-Pachmann-Str.“ rechtskräftig seit 29.11.2013 werden von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 c V nicht berührt.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.09.2016 beschlossen, die Bebauungspläne für reine und allgemeine Wohngebiete einer textlichen Änderung zu unterziehen. Da in den Festsetzungen nicht zwischen den einzelnen Gebietsarten differenziert wird, gelten die neuen Festsetzungen auch für die Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies wurde in der Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 06.11.2017 als Erweiterung zum Beschluss vom 12.09.2016 beschlossen.

Die Beschlussfassung wurde im Zuge eines Baugesuchs veranlasst.

Laut Beschlusstext wird die Verwaltung beauftragt, einen Textbebauungsplan hinsichtlich der Dachfarbe, Dachneigung der Dachaufbauten und Materialien der Einfriedungen für die reinen und allgemeinen Wohngebiete und nachträglich per Beschluss vom 06.11.2017 auch für Mischgebiete aufzustellen.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird an einem grundsätzlichen Konzept gearbeitet, so dass diese Änderung in einem eigenen Verfahren behandelt wird.

Ziel der Planung

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

Nachdem bereits mehrfach 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, aber auch durch einige Mischgebiete geprägt ist. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 89 c I „Nachbarschaftshilfe“

Dacheindeckung

Derzeit setzt der Bebauungsplan nur bei den für Haustypen A, B und D festgesetzten Sattel- und Pultdächern als Dacheindeckung eine ziegelrote bis braunrote Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) fest. Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass nun sowohl für die Haustypen A, B und D als auch für den Haustyp C mögliche Walmdach die Dachfarbe festgesetzt und um die Farbe Anthrazit erweitert wird.

Die Festsetzungen für die Art der Dachdeckung in den Farbtönen ziegelrot bis braunrot sowie anthrazit orientieren sich am Bestand der Umgebung. Die Dächer der bestehenden Wohnbebauung im alten Lohhofer Ortsteil sind vorwiegend in roten, aber auch in anthrazitfarbenen Ziegeln ausgeführt. Es sind im Bestand bereits viele 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.

Dies soll nun mit Hilfe des Textbebauungsplanes 89 c V für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 89 c nachgeholt werden.

Zwerchgiebel

Bislang setzt der Bebauungsplan Nr. 89 c 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.

Der Bebauungsplan Nr. 89 c V wird gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 c die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung der Dachfarbe und der Dachneigung der Zwerchgiebel 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 bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Unterschleißheim, den

Christoph Böck
Erster Bürgermeister Siegel

Hier beginnt der Text auf der 2. Seite.