

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0004/2017/BL

Rechtskräftig seit 14.02.2020

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des
Landratsamtes München

BEBAUUNGSPLAN HÖHENKIRCHEN NR. 45

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 26/19,
26/48T, 26/44, 362/2/T der Gemarkung Hö-
henkirchen

südlich der Mesnerstraße
östlich der Anwanderstraße

BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT:

Starnberg, den 06.02.2020

Vorentwurf:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN
SOFIENSTR. 10, 85540 GRONSDORF/HAAR
TELEFON 089/430 36 46
TELEFAX 089/439 32 80

Entwurf:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
08151/9799930

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche, im östlichen Bereich zwischen der neu geplanten Anliegerstraße und der Rosenheimer Straße als Dorfgebiet dargestellt.

Die Dorfgebietsdarstellung entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, die Darstellung eines Spiel- und Bolzplatzes entlang der Anwanderstraße wurde im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens für ungültig erklärt.

Der Gemeinderat Höhenkirchen-Siegertsbrunn hat mit Beschluss vom 04.08.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

B) LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,69 ha liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte Höhenkirchens mit Rathaus, Schulen, S-Bahnhof und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Es gliedert sich in die Bauquartiere B1, B2 und B3 (Bauland insgesamt 5.356 m²), die Fläche für die Anliegerstraße (1.120 m²), das Straßenbegleitgrün hierzu (81 m²) sowie die Straßenfläche der Anwanderstraße (344 m²).

C) STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

In Anlehnung an die städtebauliche Situierung und Größenentwicklung der Baukörper im angrenzenden Planungsgebiet des Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 sind bis zu 14 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus (im Nordosten des Planungsgebietes) zulässig, anstelle der Doppelhäuser können auch Einzelhäuser realisiert werden. Somit könnten auch 8 Einzelhäuser und kein Doppelhaus errichtet werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur wird dadurch sinnvoll ergänzt. Es wird von einem Einwohnerzuwachs von 60 Personen ausgegangen. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13a BauGB gegeben. Demnach kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie es in dem Bebauungsplan der Fall ist (GR 200, 14 Grundstücke; GR 135, 1 Grundstück).

Die Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der B-Plan-Entwurf wurde hinsichtlich der Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er nach aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, welcher dann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist. Nicht zulässig sind deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Aus-

schluss der Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr. 3 dient dazu, übermäßige Verkehrsentwicklung durch Besucherverkehr vom Gebiet fernzuhalten, das nur über Wohnstraßen angeschlossen ist.

Die Festsetzungen ermöglichen durch die vorgeschriebene zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten durch die Vorgabe von Satteldächern mit mittig verlaufendem First und Dachüberstand sowie detaillierten Festsetzungen zu Quergiebeln und Gauben die Einfügung in die ortstypische Baugestaltung. Je Baukörper (Doppel- oder Einzelhaus) ist nur ein Quergiebel zulässig oder alternativ je Dachseite je 2 Gauben. Alle Abstandsflächen werden durch den Bebauungsplan abschließend geregelt, d.h., dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden. Eine Verschattungsanalyse wurde durchgeführt (s. Verschattungsanalyse).

Um eine sinnvolle Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu ermöglichen, wurden die Dachflächen nach Süden bzw. Osten und Westen orientiert.

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 wurden auf der Süd- bzw. Westseite der geplanten Gebäude Flächen für die Errichtung von Wintergärten ausgewiesen, die bis zu einer Größe von 10 m² pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus zulässig sind.

Maximal zulässige Geschöß- und Grundflächen wurden bauraumbezogen festgesetzt und sind, sofern kein Einzelhaus errichtet wird, hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen. Die zulässige Grundfläche des § 19 Abs. 4 BauNVO darf um jeweils 100% überschritten werden. Das bedeutet, dass bei einer zulässigen Grundfläche von 200 m² je Doppelhaushälfte zusätzlich zur Grundfläche des Wohngebäudes weitere 100 m² durch Nebenanlagen überbaut werden dürfen. Der Bauraum einer Doppelhaushälfte beläuft sich auf 84 m², mit Wintergarten können somit 94 m² überbaut werden, so dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Wintergärten um 10 m² letztlich keine Änderung der Überbauung hervorruft. Für Terrassen ist eine 15%-ige Überschreitung zulässig, so dass eine Terrasse 21 m² (15 m² aus der Überschreitung, 6 m² aus der zulässigen Grundfläche) einnehmen kann. Aufgrund der Zulässigkeit eine 100-%igen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten können Garagen, Zufahrten, Nebengebäude und Müllhaus insgesamt max. 125 m² Fläche einnehmen. Das bedeutet, dass z.B. eine Doppelgarage mit 6 x 6 m und 5 m breiter Zufahrt nur in Straßennähe errichtet werden kann, sofern Terrasse und Nebengebäude die maximal zulässige Größe aufweisen. Sollte die Garage bei einer Süderschließung an der nördlichen Grenze errichtet werden, dürfte die Zufahrt lediglich mittels Plattenstreifen befestigt werden, um die zulässige Gesamt-GRZ einzuhalten. Diese beläuft sich je nach Grundstücksgröße somit zwischen ca. 0,63 und 0,75

Die durchschnittliche Geschossflächenzahl für das Planungsgebiet beträgt ca. 0,50, die durchschnittliche Grundflächenzahl ca. 0,32. Beide Werte liegen damit im Bereich der im angrenzenden Planungsgebiet des Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 festgesetzten Werte.

D) ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Anliegerstraße als Verbindung von der Mesnerstraße zur Anwanderstraße. Diese Straße ist zusammen mit dem im südwestlichen Bereich geplanten straßenbegleitenden Grünstreifen neu herzustellen. Zusätzlich wird von der im Süden geplanten Erschließungsstraße im Baugebiet nördlich des Riedhauser Wegs (östlich Hausnummer 10) eine Fußwegverbindung zum neuen Baugebiet vorgesehen.

Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen, worauf lediglich hingewiesen wird. Pro Doppelhaushälfte ist jeweils eine Doppelgarage oder ein Doppelcarport möglich, wobei keine Bauräume vorgeschrieben werden. Im ursprünglichen Konzept waren Bauräume für Garagen jeweils im Norden der Grundstücke festgesetzt. Für die südseitig erschlossenen Grundstücke war somit eine sehr lange, befestigte Zufahrt von der Straße her erforderlich. Um hier auch eine Situierung einer Garage in der Nähe der Straße zu ermöglichen, wurde die Festsetzung des Garagenbauraums gestrichen. Somit sind Garagen sowohl in Straßennähe denkbar. Falls ein Eigentümer seine Südost- oder Südwestseite nicht verschatten will, kann die Garage auch auf der Nordseite des Grundstücks errichtet werden, allerdings nur bei Verzicht einer vollständigen Befestigung der Zufahrtsfläche da in diesem Fall die zulässige Gesamt-GRZ überschritten würde. Das heißt, dass bei dieser Variante entweder nur ein Zufahrtsstreifen befestigt werden kann oder aber Nebengebäude und Terrasse kleiner ausfallen oder ganz entfallen müssten.

Aus städtebaulichen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass bei grenzständigen Garagen diese an eine bereits vorhandene oder auch gleichzeitig errichtete Garage im benachbarten Grundstück anzubauen sind. Ausnahmen hiervon sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Mit der Festsetzung der gleichen Grenze wird klargestellt, dass beim Baugrundstück südl. des Grundstücks Fl.Nr.26/41 die westliche Doppelhaushälfte hinsichtlich der Situierung der Garage variabel ist, weil dort sowohl vom südwestlichen als auch vom nordwestlichen Doppelhausgrundstück eine grenzständige Garage errichtet werden kann.

Die geplanten Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München Südost.

Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.

Zur abwassertechnischen Erschließung muss der bestehende Schmutzwasserkanal (Mesner- oder Anwanderstraße) um ca. 175 m verlängert bzw. neu verlegt werden. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden; vorab sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen.

In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist.

Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insb. Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfüllt, zu entsorgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über das Abfall- und Wertstoffsystem des Zweckverbandes München-Südost.

Je eigenständigem Anwesen ist mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der ab 01.01.2015 geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.

Die Abfallbehälter und sonstigen Abfälle sind in direkter Angrenzung an der für Schwerlastverkehr befahrbaren inneren Anliegerstraße bereitzustellen.

Erdgas- und Stromversorgung werden durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SWM Infrastruktur GmbH, der Netztochter der Stadtwerke München sichergestellt.

E) GRÜNORDNUNG, UMWELTBELANGE

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns im südwestlichen Bereich der geplanten Anliegerstraße ist die Neupflanzung von drei Bäumen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist je Grundstück mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Damit ist die Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt.

Zulässige Arten für Bäume sind z.B.:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

Die Pflanzung von Thujen als nicht heimischen Gehölzen wurde ausgeschlossen.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind Sickerversuche erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Um eine Durchgrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“ zu gewährleisten, sind dort grenzständige Garagenwände mit einem Spalier zu versehen und jeweils 3 Klettergehölzen zu bepflanzen. Im Weg ist hierzu beidseitig ein mind. 30 cm breiter Streifen mit Oberboden herzustellen.

F) VERSCHATTUNGSANALYSE

Die Flurgrundstücke des Bebauungsplans liegen in einem dicht bebauten Wohngebiet, sodass es durch die Neubauten zu einer Verschattung der Nachbargebäude (Bestand) kommen wird.

Die Besonnung der Nachbargebäude im Westen und Osten der Neubauten wird durch die Neubauten kaum beeinflusst. Demgegenüber wird die Besonnung der Nachbargebäude im Norden der Neubauten merklich reduziert. Allerdings werden die betroffenen Nachbargebäude im Norden trotz Verschattung durch die Neubauten nahezu allesamt nach DIN 5034 ausreichend besont.

Nur einige wenige, kleine Fassadenflächen folgender Gebäude werden im Winter (17. Januar) aufgrund der Verschattung durch die Neubauten zu wenig (kürzer als 1 h) besont: Mesnerstraße 9 (Süd- und Ostfassade), Mesnerstraße 11 (Ostfassade), Rosenheimer Straße 28 (Südfassade).

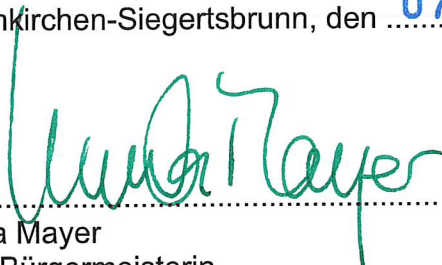
Auch am 21. März werden wenige, kleine Fassadenflächen folgender Gebäude aufgrund der Verschattung durch die Neubauten zu wenig (kürzer als 4 h) besont: Mesnerstraße 9 und 11 (Ostfassade), Rosenheimer Straße 28b und 30 (Westfassade).

Es wird vermutet, dass sich die zusätzliche Verschattung durch die Neubauten voraussichtlich eher unkritisch darstellt.

G) ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist gemäß Art. 1 Bay-BodSchG unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den **07. Feb. 2020**



.....
Ursula Mayer
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn