

GEMEINDE NEUFABRN

BEBAUUNGSPLAN NR. 107

REIHENHAUSSIEDLUNG MAX-ANDERL-STRASSE

Planungsphase:

Satzung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG
Reinhard Loibl Freier Architekt
Oberer Graben 3a 85354 Freising
T 08161-91389 F 08161-9175791757

Datum:
22. Januar 2015

Planungsanlass

Anlass für den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans waren diverse Bauvorhaben, für die in den letzten Jahren Anträge auf Baugenehmigung gestellt und erteilt worden sind. Darüberhinaus wurden ebenfalls in diesem Zeitraum diverse Dachgeschoßausbauten vorgenommen.

Die ehemals - insbesondere aufgrund der ungestörten Dachflächen - einheitliche Wirkung der einzelnen Reihenhauszeilen ist durch eine beträchtliche Anzahl von Dachgauben verlorengegangen.

Bei einzelnen Parzellen ist bekannt, dass die Eigentümer einen Dachgeschoßausbau in Erwägung ziehen. In den meisten Fällen handelt es sich um die Errichtung von Gauben - in der Art und Größe der bereits im Planungsgebiet realisierten Exemplare - in einem Fall ist allerdings eine deutlichere Abweichung vom Bestand geplant (Max - Anderl - Straße 161). Dabei soll neben der Errichtung eines Kniestocks auch die Dachneigung steiler gewählt werden - entsprechend dem Vorbild eines anderen Gebäudes dieser Zeile (Max - Anderl - Straße 147). Dadurch würde ein erheblicher Eingriff in das noch vorhandene Gesamtbild der Zeile erfolgen.

Um diese - berechtigten - Bedürfnisse der Eigentümer nach Vergrößerung der - ursprünglich sehr geringen - Wohnfläche (in geordnete städtebauliche Bahnen lenken zu können, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

A) ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Untersuchungsgegenstand

Die als erster Arbeitsschritt durchgeführte Bestandsaufnahme bezieht sich - weil es sich um eine bestehende Bebauung handelt - auf die Dachflächen, wobei folgende Aspekte untersucht wurden:

- Art des Daches und Dachneigung
- Anzahl der Dachgauben pro Einzelgebäude
- Dachform und Dachneigung der Gauben
- Breite der Gauben
- Anzahl der Dachflächenfenster pro Einzelgebäude
- Art und Größe der Dachflächenfenster
- Höhe des Kniestocks
- Höhe der parallelen Anhebung der Dachfläche durch Aufdoppelung der Sparren

Dachform und Dachneigung

Die Firstrichtung der Gebäude verläuft entweder in Nord-Süd-Richtung oder Ost-West-Richtung, wobei jeweils einige Zeilen zu städtebaulich wirksamen Gruppen zusammengefasst sind. Die Firstrichtung der Gebäudezeilen an der Max-Anderl-Straße, die das bauliche Rückgrat des Planungsgebietes bilden, verläuft überwiegend in Nord-Süd-Richtung, lediglich die Zeilen zwischen Apothekenweg und Bürgermeister-Herpich-Straße verlaufen in Ost-West-Richtung.

Als Dachform ist durchgängig das Satteldach anzutreffen. Die Dachneigung weist eine Bandbreite von 20° - 23° als untere Grenze und 38° - 42° als obere Grenze auf. Die Zeilen sind jeweils mit einheitlicher Dachneigung ausgeführt. In den meisten Fällen erstreckt sich die einheitliche Dachneigung auch auf mehrere Zeilen, wodurch sie als eigenständige Gruppe wirken.

Lediglich in einem Einzelfall wurde beim Ausbau des Dachgeschoßes eine steilere Dachneigung als bei den anderen in der Zeile befindlichen Gebäuden gewählt. Es handelt sich dabei um das Anwesen Max-Anderl-Straße 147. Neben der steileren Dachneigung erhielt dieses Gebäude auch einen Kniestock mit einer Höhe von 40 - 50 cm; die Belichtung der Räume im Dachgeschoß erfolgt über jeweils zwei Gauben pro Dachfläche. Durch diese deutlichen Abweichungen von der Dachform der übrigen Zeile ist das Gesamtbild bereits deutlich beeinträchtigt.

Dachflächenfenster

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Arten von Öffnungen in der Dachfläche festgestellt:

- Dachluken
Diese Öffnungen dienen ausschließlich dem Zweck, zu Wartungs- oder Reparaturarbeiten auf die Dachfläche zu gelangen.
Eine große Zahl der Gebäude weist noch die ursprünglichen Luken (in der Regel mit Einfachverglasung) auf, bei einigen wurden sie bereits durch Dachflächenfenster mit Isolierverglasung ersetzt.
Aufgrund der geringen Größe auch der erneuerten Fenstereinsätze und der geringen lichte Höhe im Dachraum kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass sich im Dachgeschoß dieser Häuser Aufenthaltsräume befinden.
- Dachflächenfenster
Die deutlich größere Fläche dieser Fenster lässt den Schluss zu, dass sich im Dachgeschoß dieser Häuser Aufenthaltsräume befinden.
- Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
Ziel des Einbaus dieser Fenster ist, eine vergrößerte Stehhöhe im Inneren zu erreichen, was ebenfalls ein deutlicher Hinweis auf das Vorhandensein von Aufenthaltsräumen ist.

Dachgauben

Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Arten von Dachgauben festgestellt:

- Schleppgauben mit Pultdach
Diese Art ist die am häufigsten vertretene, die Bandbreite der Dachneigung reicht von einerseits 3° - 5° bis zu andererseits ca. 15°.
- Stehgauben mit Satteldach
Diese Art ist nur vereinzelt anzutreffen; die Bandbreite der Dachneigung reicht von ca. 20° bis zu ca. 38°.

Kniestock

Die Errichtung eines Kniestocks wurde bei drei Gebäuden festgestellt:

- Max-Anderl-Straße 147
Die Auswirkungen dieser baulichen Veränderungen auf das Erscheinungsbild der gesamten Zeile wurden bereits im Abschnitt "Dachform- und Dachneigung" geschildert.
- Lindenweg 29
Die baulichen Veränderungen sind durch die vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen dokumentiert.

Das Gebäude erhielt im Zuge des Dachgeschoßausbaus ein asymmetrisches Satteldach; auf der kurzen Dachseite wurde ein Kniestock errichtet. Die längere Dachseite übernimmt die Dachneigung der Nachbargebäude, allerdings ist - vermutlich wegen des Einbaus einer stärkeren Wärmedämmschicht - die Oberkante der Dachfläche ca. 25 cm gegenüber den Nachbarn parallel angehoben.

Durch Einhaltung der Dachneigung der Nachbarbebauung und durch die Aufnahme der Nachbargebäudeflucht der Aussenwand auf der Seite der kürzeren Dachfläche wirken die Veränderungen nicht so störend wie im Fall des Anwesens Max-Anderl-Straße 147.

- Lindenweg 37

Bei diesem Gebäude wurde ein Kniestock mit einer Höhe von ca. 1,25 m errichtet. Die Dachneigung der Nachbarbebauung wurde wieder übernommen, so dass die gesamte Dachanlage parallel um die Kniestockhöhe angehoben wurde.

Das Gebäude ist der südliche Endpunkt einer langen Zeile, die aus dreizehn Reihenhauseinheiten besteht. Diese Zeile weist im Grundriss zwei Versprünge auf; in Verbindung damit und durch die größeren Dachüberstände an Ortgang und Traufe fällt dieses Gebäude deutlich aus dem Rahmen.

Anhebung der Dachfläche

Dieses Phänomen tritt nur bei einigen wenigen Gebäuden auf. Es handelt sich dabei um eine parallele Anhebung der Dachfläche ohne Errichtung eines Kniestocks. Technisch ist dies vermutlich bedingt entweder durch Erneuerung der Sparren, wobei dann höhere Querschnitte eingebaut wurden, um eine stärkere Wärmedämmschicht zu erzielen oder durch den Einbau einer sog. Aufsparrendämmung.

Die erste Variante ist wahrscheinlich bei den Häusern zur Ausführung gekommen, die eine Anhebung von 5 - 15 cm aufweisen, die zweite bei Häusern mit einer Anhebung von 20 - 25 cm.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Auf einigen Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen installiert.

Die Größe der Photovoltaikpaneele reicht bis zur flächendeckenden Ausdehnung über die Dachflächen, solarthermische Anlagen (Sonnenkollektoren) weisen eine Fläche von ca. 4 m² bis 12 m² auf.

Aspekte des Dachgeschoßausbaus

Ziel aller Baumaßnahmen im Bereich des Daches oder Dachgeschoßes ist - nachvollziehbarerweise - der Wunsch der Eigentümer nach Vergrößerung der nutzbaren Fläche. Dies wurde auf unterschiedliche Art und Weise bewerkstelligt. Die Auswirkungen sowohl auf das Erscheinungsbild der gesamten Siedlung und auch auf die einzelnen Gebäudezeilen wird nachfolgend beschrieben.

- Änderung der Dachneigung

Diese bei Umbaumaßnahmen vorgenommene Veränderung hat die gravierendste Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Gebäudezeile, in der sich das jeweilige Gebäude befindet. Die Dachlandschaft wird empfindlich gestört.

Es wurde nur ein derartiger Fall festgestellt; das Beispiel belegt, dass eine übergreifende städtebaulich wirksame Regelung erforderlich ist.

- Errichtung von Dachgauben

Grundsätzlich wird durch die Dachgauben die Gesamtgestalt der betroffenen Zeile negativ beeinflusst. Die unbefriedigende Wirkung ist am stärksten bei Dächern mit geringer Neigung und bei breiten Gauben (die in manchen Fällen mehr als die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen), die vorwiegend bei steileren Dächern eingebaut wurden.

Gauben auf Dächern mit geringer Neigung werden - in Querrichtung zum First gesehen - zwangsläufig sehr lang. Breite Gauben wirken wie eigenständige Baukörper auf dem Dach; in diesen Fällen bringt auch die steilere Dachneigung keine Abminderung der negativen Wirkung.

- Einbau von Dachflächenfenstern

Der Einbau dieser Bauteile bei den Gebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 23° kann wegen der geringen Höhe im Firstbereich nicht zur Schaffung von Aufenthaltsräumen dienen. In diesen Fällen sind lediglich untergeordnete Räume zu Abstellzwecken möglich, auch weil gemäß den vorhandenen Eingabeplänen lediglich eine Einschubtreppe ins Dachgeschoß führt.

Bei Dächern mit steilerer Neigung (ab 30°) sind im DG Aufenthaltsräume möglich. Die dortige Nutzbarkeit im Fensterbereich lässt sich durch Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen verbessern, weil durch die steilere Neigung der Fensterfläche gegenüber der übrigen Dachfläche die Stehhöhe im Fensterbereich vergrößert wird.

Generell kann die Aussage getroffen werden, dass der Einbau von Dachflächenfenstern bei den Gebäuden mit steilerer Dachneigung ein Indiz für den Ausbau des DG zu Wohnzwecken ist.

- Errichtung eines Kniestocks

Bei diesen Umbaumaßnahmen ist eindeutig, dass ihre Zielrichtung die Vergrößerung der Wohnfläche ist. Sie wurde überwiegend bei Dächern mit flacher Neigung (20° - 23°) realisiert.

- Anhebung der Dachfläche

Diese Konstruktionen haben energetische Anlässe und sind unter dem Aspekt "Vergrößerung der Wohnfläche durch Dachgeschoßausbau" nicht relevant. Allerdings haben diese baulichen Veränderungen - da sie meist nur einzelne Gebäude einer Zeile betreffen - Auswirkungen auf das Gesamtbild der Dachlandschaft.

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Trotz der positiven Aspekte im Hinblick auf die Erzeugung von Strom und Wärme aus regenerativer Quelle muss festgehalten werden, dass von den Photovoltaik- und Solarthermieanlagen negative Wirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude ausgehen, zumal diese Komponenten lediglich auf die Dächer appliziert sind und meist eine geordnete gestalterische Einbindung in die Dachfläche fehlt.

Größe der Wohngebäude, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Stellplätze

Pro Wohngebäude ist lediglich eine Wohneinheit errichtet worden, für die jeweils ein Stellplatz zur Verfügung steht.

Die pro Wohngebäude verfügbare Wohnfläche liegt bei ca. 100 m², wobei etliche Gebäude diesen Wert unterschreiten.

Sonstige Feststellungen der Bestandsaufnahme

Der amtliche Katasterplan weist einige erdgeschoßige Anbauten (Wintergärten und gedeckte Freisitze) - meist auf der Gartenseite der Gebäudezeilen - nach, die auch alle vor Ort vorgefunden wurden. Allerdings wurde festgestellt, dass darüberhinaus weitere - nachträglich errichtete - Anbauten dieser Art vorhanden sind. Da diese von den jeweiligen Eigentümern erstellt worden sind, liegt eine große Bandbreite der Materialwahl und der gestalterischen Qualität vor.

Im Bereich von Versätzen innerhalb einer Reihenhauszeile wurde im Katasterplan festgestellt, dass wegen der erforderlichen größeren Wandstärke im vorspringenden Teil die Grundstücksgrenze überschritten worden ist.

B) PLANUNGSKONZEPT

Grundsätzliche Überlegungen

Aufgrund der vorgefundenen unterschiedlichen Haus- und Dachtypen sind differenzierte Regelungen zur Vergrößerung der Wohnfläche erforderlich. Dies hat auch eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer, die im Zuge der ersten Planungsüberlegungen durchgeführt worden ist, gezeigt. Von den Eigentümern wurden in erster Linie Wünsche geäußert, die Wohnfläche im Dachgeschoß durch die Errichtung von Gauben zu vergrößern. Dies ist allerdings nur bei den Dächern mit einer Neigung von 30° und mehr realisierbar; für Dächer mit flacherer Neigung sind andere Lösungen erforderlich.

Die Gebäude in den Teilgebieten WA 1a bis WA 1d weisen auf der Gartenseite unterschiedlich ausgeführte Arten von Lage und Form der Aussenwand auf. Aus diesem Grund werden differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete getroffen.

Ausser der Vergrößerung der Wohnfläche im Dachbereich soll durch den Bebauungsplan auch - ausgehend von bereits bestehenden Lösungen - eine Vergrößerung der unmittelbar an die Wohnbereiche anschließenden Nutzflächen wie gedeckte Freisitze und Wintergärten einheitlich geregelt werden.

Für den Dachausbau werden folgende Konstruktionen ermöglicht:

- Dachaufsätze (WA 1a, WA 1b, 1c und WA 1d)

Bei den in diesen Teilgebieten vorhandenen Dächern mit einer Neigung von ca. 20° (WA 1a und WA 1b) bzw. 23° (WA 1c) liegt im Dachraum eine für den Ausbau des Bestands nicht ausreichende lichte Höhe vor, so dass in diesem Fall nur ein Dachaufsatz möglich ist, der sich über den Mittelbereich des Dachgeschoßes erstreckt.

- Dachgauben (WA 2a, WA 2b, WA2c, WA 2d, WA 3a, WA 3b und WA 3c)

In den Teilgebieten WA 2a und WA 2b beträgt die Dachneigung ca. 38°, im Teilgebiet WA 3 ca. 30°, so dass im Fall eines Dachgeschoßausbaus in beiden Fällen Gauben errichtet werden können.

- Aufstockungen

Im gesamten Planungsgebiet wird darüberhinaus - als Ausnahme - die Möglichkeit geschaffen, über dem 1. Obergeschoß eine Aufstockung zu errichten (siehe unten)

Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um die Eigenart des Bestandes zu sichern.

Aus dem Katalog der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im WA generell zulässigen Nutzungen werden nur diejenigen Nutzungsarten als zulässig festgesetzt, die dem bestehenden Gebietscharakter entsprechen.

Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Gestaltung

Die im Dachgeschoß erzielbare Geschoßfläche wird auf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden 1. Obergeschoßes begrenzt, um die Vollgeschoßgrenze nicht zu überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Dachgeschoß beschränken sich auf die Flächen, die von den jeweils bestehenden Gebäuden bereits eingenommen sind.

Die im Erdgeschoß möglichen Anbauten können nur als Wintergärten oder Teilverglasungen oder Terrassenüberdachungen genutzt werden.

Aufgrund der geringen Größe von einigen Grundstücken ergibt sich dort bei Realisierung von Aufstockung und Wintergarten eine Überschreitung der in BauNVO §17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen der Geschosßflächenzahl (GFZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA), die mit dem Wert 1,2 beziffert ist. Um für diese Fälle eine Gleichbehandlung aller Parzellen im Planungsgebiet zu gewährleisten, wird auf der Grundlage von BauNVO § 17 Abs. 2 festgesetzt, dass in derartigen Fällen die Überschreitung der GFZ ausnahmsweise zulässig ist.

- Dachaufsätze im WA 1a, WA 1b, WA 1c und WA 1d

Die Lage der Dachaufsätze wird durch die Festlegung ihres Abstandes von der traufseitigen Außenwand begrenzt, um die Einhaltung der zulässigen überbaubaren Fläche zu sichern.

Diese Regelung bewirkt in Verbindung mit der Festsetzung von Wandhöhe, Dachneigung und Dachform sowie der Forderung, dass aneinandergrenzende Dachaufsätze profiligleich auszuführen sind, eine einheitliche Ausführung dieser baulichen Ergänzungen und sichert die einheitliche Wirkung sowohl in der einzelnen Reihenhauszeile als auch in der Gruppe von mehreren Hauszeilen.

- Dachgauben im WA 2a, 2b, 2c und WA 2d

Aufgrund der steilen Dachneigung von ca. 38° ist es erforderlich, sowohl den traufseitigen Abstand der Gauben als auch den Schnittpunkt ihrer Dachfläche mit dem Hauptdach maßlich zu fixieren, um eine ausgewogene Proportion von Gaubenprofil und Dachquerschnitt zu erhalten. Aus gleich gelagerten gestalterischen Erfordernissen wird auch die maximale Breite der Gauben festgelegt.

Die unterschiedlichen Gebäudetiefen in diesen Teilgebieten (von 9,635 m bis 10,42 m) erfordern entsprechend unterschiedliche Maße bei der Festlegung des Abstandes zwischen Firstlinie und firstseitiger Baugrenze (der Gauben). Die traufseitige Baugrenze der Gauben ist so bemessen, dass eine übliche Brüstungshöhe der in den Gauben liegenden Fenster entsteht.

Der erforderliche seitliche Abstand von Gauben in Bezug auf die Grundstücksgrenzen ist durch die Regelung in Art. 30, Abs. 5, Satz 2 bereits getätigt, daher ist lediglich eine Festsetzung zum Abstand von (schmäleren) Gauben untereinander notwendig.

- Dachgauben im WA 3a, 3b und 3c

Aufgrund der flachen Dachneigung von ca. 30° in diesem Teilgebiet ist es erforderlich, sowohl den traufseitigen Abstand der Gauben, den Schnittpunkt ihrer Dachfläche mit dem Hauptdach und die Neigung des Gaubendachs maßlich zu fixieren, um sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung einer ausreichenden Stehhöhe im Gebäudeinneren an ihrer Traufseite der Baukörper Ansichtprofil der Gaube in einem harmonischem Verhältnis zum Hauptdach steht. Auch bei dieser Art von Gauben wird ihre maximale Breite festgelegt, um die Proportionen zwischen Gaube und Gesamtgebäude zu wahren.

In den Baugebieten WA 3a und WA 3c weisen die bestehenden Baukörper eine geringere Tiefe auf (WA 3a ca. 9,05m, WA 3c ca. 9,635 m), was zur Folge hat, dass bei der Dachneigung der Gauben von den sonst im gesamten Planungsgebiet festgelegten 15° geringfügig abgewichen werden muss (WA 3a 10°, WA 3c 12°), um innen eine Stehhöhe von ca. 2,00 m zu ermöglichen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die bestehenden Wohngebäude dienen fast ausschließlich als Familienwohnungen. Ihr Grundrisstypus ist auf die klassische Kernfamilie, bestehend aus Elternpaar und 2 Kindern, ausgelegt. Andere, in heutiger Zeit häufiger bestehende, Familienkonstellationen sind nicht realisierbar.

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die geringe Wohnfläche pro Wohngebäude, die heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, zu vergrößern. Damit sichergestellt ist, dass die Mehrung der Wohnfläche auch tatsächlich den kleinen Wohneinheiten zugute kommt, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, und zwar eine Wohneinheit pro Wohngebäude.

Eine größere Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht vertretbar, weil sich damit auch der Bedarf an Stellplätzen erhöhen würde. Die Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen ist wegen der beengten Situation in den Freiflächen des Planungsgebiets nahezu ausgeschlossen und würde auch der im Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Zielsetzung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen.

Ausnahmsweise zulässige Aufstockungen

Die Errichtung dieser Art von Wohnraumerweiterung und damit die Inanspruchnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist an keinerlei Bedingung geknüpft, damit der jeweilige Hauseigentümer über die Art und Weise, wie die Wohnraumerweiterung realisiert werden soll, frei entscheiden kann.

Die Festlegung der realisierbaren Querschnittprofile resultiert aus Testentwürfen auf der Ebene der Objektplanung. Bestimmende Merkmale für die Festlegung des Profils sind im Gebäudeinneren die Lage der bestehenden Treppe und unter städtebaulichen Aspekten der Abstand der Zeilen untereinander. Diese Randbedingungen führten zur Entscheidung, auf der Erschließungsseite einen Rücksprung der Aufstockung festzusetzen und auf der Gartenseite die Aufstockung bündig mit der darunterliegenden Gebäudeaussenwand zu legen. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Zur Minimierung der gegenseitigen Verschattung werden die Wandhöhen der Aufstockung auf ein Minimum begrenzt und die Dachneigung mit 15° relativ flach gehalten. Zur Minimierung der Verschattung von Nachbargrundstücken wird festgesetzt, dass die zugelassene Überdachung der Dachterrassen nur mit Glaseindeckung erfolgen darf und die Brüstungen der Dachterrasse aus transparentem Material (Glas oder Metallgitter) bestehen müssen.

Die Tiefe der Terrasse ist mit Ausnahme des Teilgebiets WA 1c mit 1,75 m festgelegt. Im Wa 1c beträgt die Terrassentiefe 2,75 m um der dort bestehenden Situation des Abstandes der Gebäudezeilen, der auf Versprüngen in den einzelne Hausgruppen beruhen, Rechnung zu tragen.

Abstandsflächen

Durch die planungsrechtlich zulässigen Dachaufsätze, Dachgauben und Aufstockungen werden in Teilbereichen die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen nicht eingehalten. Dies trifft auch für die in der Anbauzone zulässigen Wintergärten zu, die ohne seitliche Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Die Anforderungen der Landesbauordnung an die Abstandsflächen werden durch das höherrangige bundesweit geltende Planungsrecht ausser Kraft gesetzt.

IM Teilgebiet WA 1c wird durch die größere Tiefe der Terrassen (2,75 m) gewährleistet, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können.

Garagendächer

Die bestehenden Garagen weisen überwiegend Flachdächer auf. Um den Wunsch der Eigentümer auf die Errichtung von flachgeneigten Dächern zu entsprechen, werden hierfür Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Lage des Firsts getroffen.

Immissionsschutz

Das Teilbaugebiet WA 1a liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in der Zone C (58 dB(A) bis 60 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel).

Aus diesem Grund sind für diesen Teil des Planungsgebiets Festlegungen zu den schallschutztechnischen Qualitäten der Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, erforderlich.

Flugverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München, speziell in der Anflugfläche der Start- und Landebahn Süd.

Die sich daraus ergebende Obergrenze für die Höhe von Bauwerken von 517,00 über NN wird bei weitem nicht erreicht, so dass im Bebauungsplan hierzu keine Regelungen erforderlich sind.

Die Oberkante des - ebenen - Geländes im Planungsgebiets liegt bei ca. 462 m über NN (Messpunkt Max-Anderl-Straße).

Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Vermutungsbereich des Bodendenkmals Nr. 1-7636-0021 "Reihengräberfeld des frühen Mittelalters". Im Abschnitt "HINWEISE DURCH TEXT" wird deshalb darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

C) VERFAHRENSART

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht, durch den Ausbau des vorhandenen Dachgeschoßes oder durch die Errichtung eines Staffelgeschoßes über dem Obergeschoß zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch diese Maßnahmen erfolgt keine zusätzliche Bodenversiegelung.

Durch den Bebauungsplan wird weiterhin die Möglichkeit geschaffen, erdgeschoßige Anbauten (Grundflächen gemäß § 19, Abs. BauNVO) in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Teilverglasungen zu errichten.

Die hierbei maximal mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beträgt ca. 5.500 m²; diese Zahl ist geringer als die in § 13a, Abs. 1, Satz 1 genannte Obergrenze von 20.000 m², wodurch der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, also ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2, Abs. 4 BauGB.