

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 89 c / I**

## **Nachbarschaftshilfe**

### **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 22.08.2013**

#### **1. ANLASS DER AUFSTELLUNG**

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

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Nachbarschaftshilfe der Stadt Unterschleißheim an der Alexander Pachmann – Strasse, Fl.Nr. 1287 und 1288, und war bereits im Bebauungsplan Nr. 89c als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1287 befindet sich ein Gebäude mit der Nutzung als Familienzentrum. Als notwendige Erweiterung ist jetzt ein Gebäude auf Fl.Nr. 1288 geplant, das die Verwaltung, einen offenen Treff sowie dringend benötigte Lagerflächen vorsieht.

Im Zuge der Objektplanung für den Erweiterungsbau hat sich herausgestellt, dass für den Neubau an drei Seiten die Abstandsflächen unterschritten werden. Nachdem der Neubau eine Länge von 20m aufweisen wird, kann das 16m-Privileg zur Halbierung der Abstandsflächen nicht angewandt werden. Zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung würde die Abstandsfläche 6,8m betragen, 5,9m sind bis zur Grundstücksgrenze vorhanden. Hierzu kann keine Abweichung von der BayBO genehmigt werden, da die angrenzenden Nachbarn auf der Fl.Nr. 1289 den Bauantrag der Stadt nicht unterschrieben haben. Um kein Genehmigungshindernis zu schaffen, muss die Abstandsflächenunterschreitung deshalb planungsrechtlich geregelt werden. Zwischen dem Neubau und dem bestehenden Gebäude der Nachbarschaftshilfe überlappen sich die Abstandsflächen, die natürliche Belichtung und Belüftung ist aber auf beiden Seiten gesichert.

Aus diesem Grunde hat der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.10.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.89 c/I gefasst. Das Verfahren gemäß §13a BauGB ( Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung ) wurde durchgeführt.

#### **2. FESTSETZUNGEN**

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89c/I wurden die zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89c übernommen bis auf die durch die vorliegende konkrete Planung des Verwaltungsbereichs veranlassten Änderungen. Wegen der Unterschreitung der Abstandsflächen wurde der Neubau mit zwingenden roten Baulinien festgesetzt sowie Bauraum und Abstandsflächen exakt vermasst. Die Dachform und Dachneigung wurden entsprechend der Planung bzw. dem Bestand ( umlaufendes Pulldach ) festgesetzt.

Seite 2

B 89 c / I 08-06-Begr.-22.08.13.doc

#### **3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Internetfassung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.89c hatten für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Das Mass der baulichen Nutzung wurde jetzt durch die Festsetzung einer Grundfläche pro Bauraum und durch die Wandhöhe ausgewiesen.

Die Grund- und Geschossfläche bleibt unterhalb den Bestimmungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89c ( s. Berechnungsnachweis in der Anlage 1).

#### 4. STELLPLÄTZE

Anzahl der Stellplätze:

Flur-Nr. 1287	vorhandene Stellplätze	10 St..
Flur-Nr. 1288	im EG des Verwaltungsgebäudes	6 St.
	Garage an der Grenze	<u>2 St.</u>
		18 St

Die von der Nachbarschaftshilfe benötigten weiteren Stellplätze, wurden bei den beengten Grundstücksverhältnissen auf Fl.Nr 1288 unter das Gebäude im Erdgeschoss verlegt. Neben dem Vorteil überdachter Stellplätze ist unter dem auskragenden Obergeschoss gleichzeitig der Eingangsbereich geschützt und es ergeben sich zusätzlich witterungsgeschützte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen.

An der Grundstücksgrenze zur Bahn hin sind 2 weitere Stellplätze in einer Garage vorgesehen.

Dem Stellplatznachweis der Baueingabe für das Verwaltungsgebäude ist zu entnehmen, dass man sich bei der nachgewiesenen Anzahl der Stellplätze immer an der Obergrenze der geforderten Stellplätze orientiert hat.

#### 5. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr.89c / I wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß §13 Abs.1 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 89c die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderungen werden Umweltbelange nicht beeinflusst. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht erhöht.

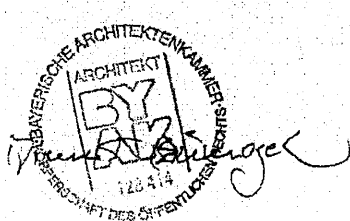
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Nachdem die Planungsvorgaben eindeutig sind und nur die Beschlusslage zum Neubau wiedergeben, wurde auf eine formelle Billigung des Bebauungsplans verzichtet und dieser sofort öffentlich ausgelegt. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wurde durchgeführt, der Satzungsbeschluss erfolgt am 22.08.2013..

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den 24.1.14



Dimut Bünnagel

B89c\_I 08-05 – Begr. 22.08.2013

