



STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "NÖRDL. DR.-WINTRICH-STR. / SÜDL. ROTWANDSTR. / WESTL. HOCHRIESSTR."

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Perhamerstraße 66 | 80687 München | Tel: 089 - 561602 |
Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 08.10.2019
geändert am 12.05.2020
geändert am 15.09.2020

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 212

"nördl. Dr.-Wintrich-Str. / südl.Rotwandstr. / westl. Hochriesstr."

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

der Stadt Ebersberg

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt Ebersberg, südlich der Rotwand, westlich der Hochriesstraße und nördlich der Doktor-Wintrich-Straße. Auf den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken befinden sich überwiegend Wohngebäude und im Süden ein Kindergarten. Das Grundstück ist momentan mit zwei Doppelhaushälften bebaut mit jeweils zwei Vollgeschossen.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandenen Straßen erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Doktor-Wintrich-Straße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung erfolgen durch die Stadt Ebersberg. Für die Abfallbeseitigung ist laut Delegationsverordnung des Landkreises Ebersberg die Stadt Ebersberg zuständig. Die Stromversorgung im Planungsgebiet erfolgt über die Bayernwerke AG.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat für das Wohngebiet zwischen Münchner- und Doktor-Wintrich-Straße eine Studie zu einer behutsamen Nachverdichtung im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens erstellen lassen. Der Stadtrat hat sich dazu entschlossen, nicht für das gesamte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, sondern zunächst im Wege der Einzelberatung tätig zu werden.

Das Plangebiet wurde aus dem Untersuchungsbereich der Nachverdichtungsstudie herausgegriffen und auf Basis der dort getroffenen Überlegungen weiterentwickelt. Planungsziel ist hier insbesondere die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf den vorhandenen Grundstücken, mit möglichst geringen Eingriffen in die Freibereiche. Das Doppelhaus an der Dr.-Wintrich-Str. 22 und 24 nimmt wegen seiner Proportion und Größe gegenüber der sonst in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur ein Alleinstellungsmerkmal ein. Die Möglichkeit der Aufstockung war nach zahlreichen und intensiven Planungs- und Variantenüberlegungen die einzig sinnvolle, die Belange des Antragstellers nach mehr Wohnraum sowie die öffentlichen Belange nach einer gesteuerten Nachverdichtung in Einklang zu bringen.

Durch das deutlich höhere Maß der baulichen Nutzung ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB jedoch nicht möglich. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich notwendig.

3.0 Verfahren

Da es sich bei der Planung nur um eine Aufstockung des bereits bestehenden Gebäudes handelt, entsteht keine zusätzlich überbaute Grundfläche. Lediglich durch die neu nachzuweisenden Stellplätze wird geringfügig Fläche versiegelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist hiermit zulässig. Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

4.0 Planungskonzept

4.1 Städtebau

Die beiden bestehenden Doppelhaushälften dürfen jeweils um ein weiteres Obergeschoss auf drei Vollgeschosse aufgestockt werden, um dringend benötigten Wohnraum für die dort wohnenden Familien bereitzustellen. Das zweite Obergeschoss soll als Laternengeschoss errichtet werden, um die bestehende Traufwandhöhe beizubehalten. Die Dachneigung des Laternengeschosses wird wie die bestehende Dachneigung der Hauptgebäude mit 23° festgesetzt. Nachdem beide Haushälften innerhalb der nächsten Jahre aufgestockt werden sollen, ist eine einheitliche Dachneigung gewährleistet.

Auf der Flurnummer 801 werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze drei überdachte Gemeinschaftsstellplätze und ein offener Stellplatz an der Zufahrt ausgewiesen, um die durch die Aufstockung zusätzlich geforderten Stellplätze unterzubringen. Durch die Größe der beiden Grundstücke werden die benachbarten Grundstücke durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die maximale Anzahl an Vollgeschossen, sowie einer maximal zugelassenen Wandhöhe. Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.0 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: 0,15 ha

6.0 Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden Grundstückszuschnitte nicht verändert. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Nachdem das Grundstück bereits erschlossen ist, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 08. Oktober 2019
geändert am 12. Mai 2020
geändert am 15. September 2020



.....
Eberhard von Angerer

Ebersberg, 08. Oktober 2019
geändert am 12. Mai 2020
geändert am 15. September 2020

.....
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister