



TEIL C Begründung

1	Anlass der 1. Änderung	2
2	Inhalte 1. Änderung	2
3	Begründung zu den geänderten Festsetzungen	2
4	Verkehrsflächen.....	5
5	Umweltverträglichkeit.....	5
6	Flächenstatistik.....	5
7	Literatur	6



1 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplans "Schrammerweg" im Osten von Haimhausen wurde im Jahr 2012 rechtskräftig. Der 1. Bauabschnitt wurde von Süden her bis zur Verlängerung der Graf-Buttler-Straße bereits erschlossen. Die dort anhängigen Baugrundstücke sind vermarktet und bereits überwiegend bebaut, bzw. die steht an. Aufgrund der großen Nachfrage an Bauflächen bereitet die Gemeinde Haimhausen den 2. Bauabschnitt von der Graf-Buttler-Straße bis zur Valleystraße vor.

Um dem anhaltenden hohen Bedarf an Wohnraum zu begegnen, beabsichtigt die Gemeinde Haimhausen für den 2. Bauabschnitt eine Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau bzw. der Ausdehnung von Reihenhausbereichen auf bisherigen Einzelhausflächen mit 2 Wohneinheiten vor. Ziel ist es dabei auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Mit der Neustrukturierung der Wohnbauflächen hin zu mehr Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau kommt es auch zu einer Anpassung der bisher vorgesehenen Verkehrsflächen zwischen der Graf-Buttler-Straße und der Valleystraße.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen 12 Bauparzellen - bisher für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten definiert (WA 4) - für Geschosswohnungsbau sowie 8 Parzellen des bisherigen WA 4 für Reihenhäuser berücksichtigt werden. Der Gebietscharakter innerhalb des Baugebietes Schrammerweg bleibt unverändert. Auch haben die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ weiterhin Bestand.

2 INHALTE 1. ÄNDERUNG

Der derzeit rechtgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2012. Folgende Festsetzungen aus der ursprünglichen Fassung werden angepasst:

Bauweise

- Umwidmung von 12 Parzellen des bisherigen WA 4 in WA 3c-Gebiete für Zwecke des Geschosswohnungsbaus
- Umwidmung von 8 Parzellen des bisherigen WA 4 in WA 5-Gebiete für die Nutzung als Reihenhausbereiche

Gestaltung der Gebäude

- Erhöhung der Wandhöhe von 8,0 m auf 8,75 m im WA 3c für den Geschosswohnungsbau

Verkehrsflächen

- Anpassung der Verkehrsflächen an die geänderte Nutzungsstruktur

Zufahrten, Garagen und Stellplätze

- Ausdifferenzierung der Umgrenzung für Nebenanlagen und Festsetzung von Umgrenzung für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und für Stellplätze
- Konkretisierung der Grundstückszufahrten mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten

3 BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet - bleibt unverändert. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind weiterhin ausgeschlossen.



Für die von der Änderung betroffenen WA 4-Gebiete setzt der Ursprungsbebauungsplan von 2012 eine GRZ von 0,4 fest. Gleiches gilt für die WA 3c und WA 5-Areale. Die der 1. Änderung zugrunde liegende Umgruppierung dieser Bereiche bedingt somit keine intensivere Bebauung.

Für die WA 3c-Quartiere sieht die 1. Änderung eine Erhöhung der Wand auf bis zu 8,75 m (bisher 8,0 m) vor. Damit soll zusätzlich nutzbarer Wohnraum in den Dachgeschossen, funktionale Raumhöhen und eine wirtschaftliche Bebauung ermöglicht werden. In den Geschosswohnungsbauflächen des WA 3c können künftig bei gleicher GRZ ca. 50-60 Wohneinheiten entstehen. Die dort bisher vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser hätten max. 24 Wohnungen zugelassen. Die innerhalb der künftigen WA 5-Areale beabsichtigte Reihenhausnutzung erhöht die Mindestanzahl der Wohnungen, wenn sich auch die höchst mögliche Anzahl der Wohneinheiten reduziert. Gleichzeitig werden damit aber die besonders nachgefragten kleineren und damit auch günstigeren Baugrundstücke angeboten. Zusätzlich wird für die WA 5-Bereiche eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 6 m festgelegt. Die Gemeinde Haimhausen hält dies für erforderlich, um die städtebauliche Konzeption des Gebietes zu wahren und funktionale Gebäudegrundrisse zu sichern.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Die Ausrichtung der Baugrenzen folgt den Zielen der 1. Änderung und ist auf die Errichtung von Geschosswohnungsbauten bzw. Reihenhäusern ausgelegt. Der Abstand zwischen den dargestellten Baugrenzen bzw. die neuen Wohnwege sichern die erforderlichen Freiräume zwischen den Gebäuden. Die erforderliche Belichtung und Durchlüftung bleibt gesichert.

Für die im Änderungsbereich liegenden WA 2-Gebiete bleibt die nach § 19 Abs. 4 BauN-VO möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche weiterhin bei 50%. Innerhalb der WA 3c- und WA 5-Quartieren kann die Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 betragen. Dies folgt den Festsetzungen der Ursprungsfassung und hat weiterhin das Ziel, Eigenheime mit dazugehörigen Nebenanlagen auf kleineren Grundstücken zu ermöglichen. Innerhalb der WA 3c-Parzellen dient die Überschreitung der notwendigen Tiefgaragen für den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbau.

Im Hinblick auf die Nachfrage nach kleinen und damit insbesondere preisgünstigen Baugrundstücken hält die Gemeinde es für vertretbar, eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 für die WA 5-Gebiete zuzulassen. Die nach der BauNVO grundsätzlich mögliche GRZ für Wohngebiete von bis zu 0,6 setzt in diesem Fall sehr enge Grenzen. Die Grundflächen für Hauptgebäude und Gemeinschaftsanlagen, den Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden würde die dann zulässige überbaubare Fläche - ohne Terrassen oder weitere gebietstypische Nebenanlagen - bereits überschreiten. Für die angestrebte Konzeption der dortigen Reihenhausgrundstücke mit Gemeinschaftsgaragen sollen infolge der umgebenden Erschließungsstraßen aber auch kompakte und die privaten Gartenbereiche abschirmende Nebenanlagen an den südlichen Grundstücksgrenzen entstehen können. Für die beabsichtigte Wohnqualität ist eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 daher erforderlich.

Um den Bauherren die Möglichkeit offen zu lassen, nachträglich einen Wintergarten zu errichten, ist für den Anbau eines Wintergartens eine Überschreitung der GR für das Hauptgebäude um bis zu 15 m² - wie im Ursprungsbebauungsplan - erlaubt. Da bei diesen Neubauten die Grundzüge eines Wintergartens gewahrt werden sollen, ist das Einziehen von Zwischendecken in diesen Fällen verboten.

Die festgesetzten **Höhen** ermöglichen sowohl Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss als auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern. Damit bleibt den Bauwilligen ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten. Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur werden für die Gestaltung nur wenige Vorgaben festgesetzt.

Für die Geschosswohnungsbauten werden künftig Wandhöhen von 8,75 m zugelassen. Diese Quartiere lassen die höchsten Gebäude im Änderungsbereich zu. Mit der zentralen



Lage innerhalb der Wohnbauflächen stuft sich die Bebauung zu den Randbereichen hin ab.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden aufgeständerte Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur auf Flachdächern von Garagen erlaubt. Um auch dort eine gewisse Ästhetik zu wahren, dürfen die Solaranlagen die Attika jedoch nicht mehr als jeweils 0,75 m überragen.

Da bei einem einfach ausgebildeten Pultdach die „hohe Wand“ die Firsthöhe erreichen kann, wird für diesen Fall die maximal zulässige Firsthöhe für die WA 2- und WA 5-Gebiete reduziert. Dadurch soll eine optische Bedrängnis, aufgrund von im Verhältnis zur restlichen Bebauung überproportional hohen Wänden, verhindert werden.

Nebenanlagen werden nur innerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen erlaubt. Damit werden die öffentlichen und privaten Grünflächen in den Randbereichen von einer Bebauung an den Grundstücksrändern freigehalten.

Zusätzlich wird die Lage der Garagen sowie der Stellplätze eindeutig fixiert. Hierfür setzt der Bebauungsplan zusätzlich Umgrenzungen für Garagen und Stellplätze fest und schränkt gleichzeitig die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken ein. Die Gemeinde Haimhausen schließt damit eine im Gebiet beobachtete Entwicklung aus, wonach von jeglicher öffentlichen Verkehrsfläche her Grundstückszufahrten entstehen. Aus städtebaulicher Sicht hält die Gemeinde es für zielführend die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Hauptein- und Ausfahrtsachsen und dort auf die tatsächlichen Garagenzufahrten zu beschränken. Dies wahrt ein einheitliches Straßenbild und schränkt die Versiegelung in Teilbereichen ein. In den Gebieten für den Geschosswohnungsbau sollen mit dieser Regelung die westlich benachbarten Wohngebäude des WA 2 vor den Verkehrslärmgeräuschen an Tiefgaragenzufahrten geschützt werden.

Für das WA 2 am östlichen Rand des Baugebietes sind senkrecht zur Grundstückszufahrt und parallel zur Erschließungsachse jeweils 2 Stellplätze vorgesehen. Dies führt in der konkreten Umsetzung dazu, dass das Hauptgebäude weiter von der öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden muss. Dies wird mit einem verringerten Abstand von 4 m zwischen Baugrenze und östlichen Grenze kompensiert.

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** im Änderungsbereich bleiben unverändert.

Lärmschutzzonen für die Bauleitplanung

Der überplante Bereich befindet sich im Einflugbereich des Münchener Flughafens. Die im Regionalplan München ausgewiesenen Lärmschutzzonen für den Flughafen München entsprechen nicht mehr der realen Situation. Legt man den Entwurf der „Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafen München“ des damaligen StMLU vom September 2001 zugrunde, dann liegen in Haimhausen die geplanten Baugebiete eindeutig außerhalb der Lärmschutzzonen. Gleiches gilt bei Zugrundelegung der Lärmzonenkarten für die geplante 3. Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens München.

Regenerative Energien

Der Gemeinde Haimhausen ist die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ein wichtiges Anliegen. Sie hält es jedoch nicht für sinnvoll, dies über konkrete Festsetzungen oder Anschlusszwang im Bebauungsplan zu regeln. Vielmehr werden derzeit die Möglichkeiten geprüft, dies auf vertraglicher Ebene zu bewerkstelligen. Die Ausrichtung der Gebäude sowie die Festsetzung der Dachneigung soll einen Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern bzw. die Errichtung von Niedrig-Energiehäusern erheblich unterstützen. Des Weiteren werden die Möglichkeiten zu einer zentralen Wärmeversorgung des Gebietes z. B. über Geothermie oder Blockheizungen, geprüft.



4 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Baugebiet „Schrammerweg“ liegt südlich der Valleystraße in Haimhausen. Die Haupteerschließung des 1. Bauabschnittes ist an die Graf-Buttler-Straße im Nordwesten und die Münchner Straße im Südwesten bereits angebunden.

Die bisher vorgesehenen Erschließungsachsen von der Graf-Buttler-Straße bis zur Valleystraße behält die 1. Änderung bei. Durch die neue Konzeption für Geschosswohnungsbauten entfällt zwischen dem vorgesehenen WA 3c-Quartier und den westlich folgenden WA 2-Gebieten eine Querverbindung. Östlich der Geschosswohnungsbauten bedingen die dort beabsichtigten zusätzlichen Reihenhausbereiche für die notwendige Erschließung zwei zusätzliche Querachsen. Gleichzeitig erfolgt hier eine Verbreiterung der dortigen Verkehrsflächen, um an diesen Wohnstraßen auch die Möglichkeit für öffentliche Stellplätze zu schaffen.

Die Breite der Verkehrsflächen richtet sich nach der zu erwartenden der Nutzungsfrequenz. Die zentral verlaufenden Haupteerschließungsachse weist wie bisher eine Gesamtbreite von 9,50 m auf und ermöglicht Flächen für den ruhenden Verkehr sowie auch Bereiche zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes. Die parallel verlaufenden Wohnwege mit einer Gesamtbreite von 6,75 m sehen eine reduzierte Fahrbahnbreite vor. Hier ist weitgehend nur von direktem Anwohnerverkehr auszugehen.

Für die Erschließung der einzelnen Reihenhausgruppen des WA 5 wird die jeweilige Verkehrsfläche um einen Meter auf insgesamt 6 m verbreitert. Neben der konkreten Erschließung der Gebäude sollen in diesen Wohnstraßen - welche die Hauptachsen verbinden - auch Stellplätze im öffentlichen Raum entstehen.

Neben der Erschließungsfunktion wird mit den örtlichen Verkehrsflächen eine qualitativ hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht. Damit verbunden steigert sich auch der Wohnwert und die Nutzungsmöglichkeiten der angeschlossenen Bauflächen.

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6 FLÄCHENSTATISTIK IM ÄNDERUNGSBEREICH

Nutzung	1. Änderung		Ursprungsfassung	
Baugrundstücke	21.886 m ²	66,4 %	22.415 m ²	68,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich	2.583 m ²	7,8 %	2.590 m ²	7,8 %
Verkehrsflächen, Wege, Straßenverkehrsgrün	8.509 m ²	25,8 %	7.973 m ²	24,2 %
Änderungsbereich	32.978 m ²	100%	32.978 m ²	100%



7 LITERATUR

BAYSTWIVT (Bay. Staatsministerium Für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); München. Stand: 01.09.2013

BAYGLA (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT) 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000

GEMEINDE HAIMHAUSEN 2012: Bebauungsplan Baugebiet "Schrammerweg" in der Fassung vom 22.11.2012

REGIONALER PLANUNGSVERBAND München (1999-2016): Regionalplan der Region München (Region 14). München