

Gemeinde	Baierbrunn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 39/98 "südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn" 3. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kneucker QS: Martin
Aktenzeichen	BAB 2-54
Plandatum	11.04.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	3
	2.2 Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planinhalte	5
5.	Alternativen	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/98 "südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn" ist mittlerweile abgeschlossen. Jedoch gibt es immer wieder Anfragen bezüglich der Errichtung von Dachgauben, um eine bessere Nutzung der vorhandenen Geschoßfläche im Dachgeschoß zu erreichen. Der Bebauungsplan Nr. 39/98 schließt Dachaufbauten im Wohngebiet allerdings aus.

Die Gemeinde hat mehrere Möglichkeiten geprüft, wie die Ausbauwünsche der Eigentümer umgesetzt werden können. Der einzig gangbare Weg ist eine Bebauungsplanänderung. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39/98 zum dritten Mal zu ändern, um Dachaufbauten bei Reihemittelhäusern zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 39/98 "südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn") i.d.F. vom 25.11.2008, der unter Ziffer unter Ziffer 6.3.3 Dachaufbauten im Wohngebiet ausschließt.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan bereits zweimal geändert. Die begrenzen-
de Festsetzung zu den Dachaufbauten gilt jedoch auch in der 1. und 2. Änderung unverändert weiter.

2.2 Verfahren

Durch die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten sowie für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen.

Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

Im vereinfachten Verfahren ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Des Weiteren wird bei der öffentlichen Auslegung von der Auflistung der vorhandenen umweltbezogenen Informationen abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich der S-Bahnlinie München – Wolfratshausen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39/98 bezieht sich auf dessen gesamten Geltungsbereich. Von der Änderung betroffen sind dagegen nur die Wohngebiete mit der Wohnbebauung südlich der „Oberdillerstraße“ und beidseitig der Straße „An der Ziegelei“ innerhalb des Geltungsbereichs. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 39/98 werden von der Änderung nicht berührt.

Innerhalb des von der Änderung betroffenen Bereichs befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Westlich und südlich grenzt ein Gewerbegebiet an, welches teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Nördlich schließt ebenfalls Wohnbebauung an, wie auch auf der Ostseite der Bahnlinie.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vollumfänglich gegeben. Es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Schienen-Nahverkehr.

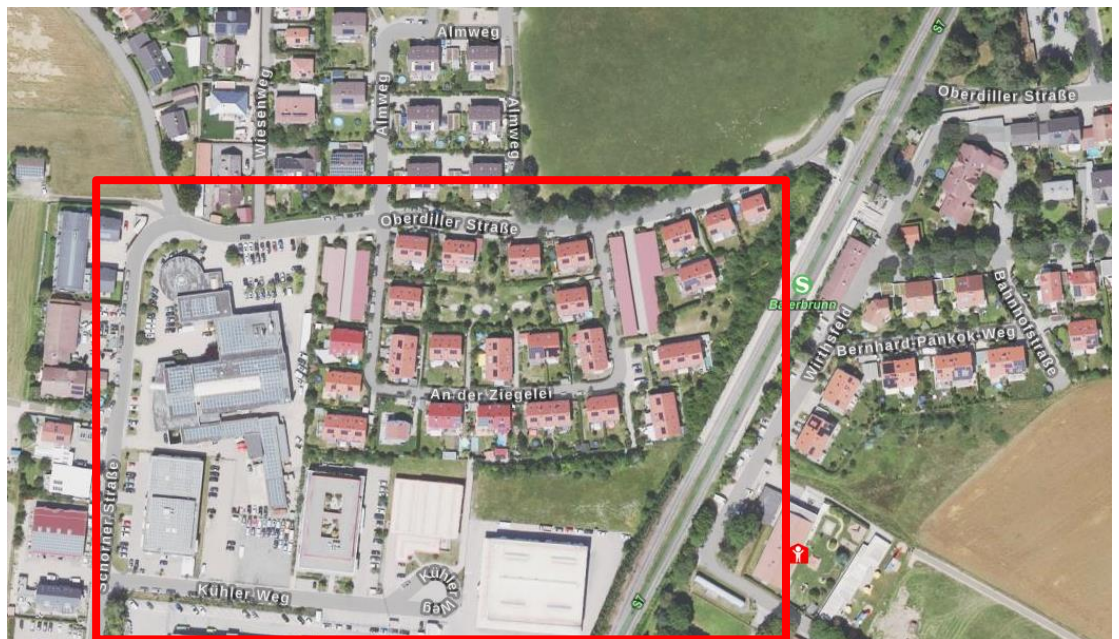


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2024

4. Planinhalte

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39/98 "südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn" werden lediglich Festsetzungen zu Dachaufbauten im Wohngebiet ergänzt. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Planzeichnung und die Hinweise des Bebauungsplans Nr. 39/98 "südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn" sowie dessen erster und zweiter Änderung gelten unverändert weiter.

Bei dem Plangebiet und der näheren Umgebung handelt es sich um eine Siedlung, die ab ca. 2010 entstanden ist. Wie man auf dem Luftbild (Abb. 1) und dem 3D Ausschnitt des Bayernviewers (Abb. 2) erkennen kann, handelt es sich um eine sehr ruhige und gleichmäßige Dachlandschaft. Dachaufbauten sind nicht vorhanden, da diese in den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes explizit ausgeschlossen sind. Dies ist ein charakteristisches Merkmal dieser Siedlung, mit dem aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen überlegt umgegangen werden soll. Der Siedlungsdruck ist jedoch auch in der Gemeinde Baierbrunn zu spüren, daher soll den Wünschen der Eigentümer nach besserer nutzbarer, wertvoller Wohnflächen unter dem Dach entsprochen werden

Andererseits ist der Wunsch der Eigentümer nachvollziehbar, den Raum unter dem Dach möglichst gut zu nutzen. Hierfür ist eine ausreichende Belichtung erforderlich. Bei den Doppelhaushälften und den Reiheneckhäusern ist dies problemlos über die Giebelseiten möglich, so dass hier kein Handlungserfordernis besteht. Schwieriger gestaltet sich dies bei den Reihenmittelhäusern. Hier ist eine Belichtung derzeit lediglich über Dachflächenfenster möglich.

Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, Dachaufbauten ausschließlich auf Reihenmittelhäusern zu ermöglichen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da ansonsten das Erscheinungsbild des Daches durch Gauben stark gestört werden würde. Das Errichten von Gauben oder sonstigen Dachaufbauten bei Dachneigungen unter 30° ist gestalterisch unbefriedigend und wirkt dem Ensemble-Eindruck der umgebenden gewachsenen Dachlandschaft entgegen.

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, die mit roten Ziegeln gedeckt sind. Um trotz der eingeschränkten Zulässigkeit von Dachgauben eine möglichst ruhige, einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, werden nur Satteldachgauben zugelassen, die in der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen sind.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird die Breite auf 3,5 m und die Höhe auf 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches beschränkt. Da die gesamte Dachfläche der Hausgruppe auf die Proportionen der Gaube in Bezug auf die Dachfläche wirkt, können die Gauben vergleichsweise großzügig bemessen werden.



Abb. 2 LoD2, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.01.2024

Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarer Strahlungsenergie ist ein weiterer Aspekt, die Dachaufbauten auf die Reihemittelhäuser zu beschränken, da diese durch Dachaufbauten erheblich eingeschränkt wird. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des angespannten Energiemarktes, ist nach wie vor sinnvoll, die Nutzung von Solarenergie zu fördern und zu ermöglichen.

5. Alternativen

Nachdem die Siedlungsentwicklung im Plangebiet abgeschlossen ist, könnte der Bebauungsplan aufgehoben werden. Dies wäre jedoch mit einem komplexeren Verfahren verbunden und die Gemeinde hätte keinen Einfluss mehr auf die Gestaltung der Dachlandschaft und weitere Aspekte wie beispielsweise den Baumschutz.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten könnte auf alle Wohngebäude ausgeweitet werden, wofür jedoch bei den Reiheneckhäusern und den Doppelhaushälften sowie den freistehenden Einzelhäusern kein städtebauliches Erfordernis besteht. Da der Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je EFH/DHH, REH/RMH begrenzt, wird durch das Zulassen von Dachaufbauten kein zusätzlicher Wohnraum im Sinn von zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen.

Gemeinde Baierbrunn, den

.....

Patrick Ott, Erster Bürgermeister