

Erläuterungsberichtzum Bebauungsplan Nr. 7/76 Grundstücke am
Heideweg (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/66)

Die durch den Heideweg erschlossenen Grundstücke im südlichen Teil der Siedlung Saas liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11/66. In diesem Verfahren wurden durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten zwischen den in den Jahren 1954/55 errichteten erdgeschossigen Doppelhäusern eingeräumt. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch in keinem Fall Gebrauch gemacht. Stattdessen stellten die Besitzer der Eigenheime am Heideweg in einem Sammelschreiben den Antrag, anstelle der erdgeschossigen Erweiterung der Einfamilienhäuser deren Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoß zu genehmigen.

Die angrenzenden Bauquartiere im Bereich Enzianweg/Edelweißweg sowie südlich des Südlichen Ringweges weisen eine zweigeschossige Bebauung auf. Da die Aufstockung der Doppelhäuser am Heideweg gegenüber der erdgeschossigen Erweiterung die städtebaulich bessere Lösung darstellt, befürwortete das Stadtplanungsamt den Änderungsantrag der dortigen Bewohner. Hierbei handelt es sich jedoch um eine nicht unwesentliche Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 6. 4. 1976 grundsätzlich einer Bebauungsplanänderung zugestimmt. Den Einleitungsbeschluß zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7/76 zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11/66 für den Bereich der Grundstücke am Heideweg hat der Stadtrat am 28. 4. 1976 gefaßt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 7/76 vom 11. 7. 1977 sieht folgende verbindlichen Festsetzungen für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke am Heideweg vor:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ)=0,5

In jeder Doppelhaushälfte sind gemäß § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Geräteräume in Verlängerung der Garagen bis zu 8,0 m Gesamtlänge sind zulässig.

Bauweise und Baugestaltung:

Nur Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise

Satteldach mit 30° - 35° Dachneigung, keine Dachaufbauten, kein Kniestock.

Bei Aufstockung der vorhandenen Doppelhäuser sind Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

Einfriedung: straßenseitig maximale Höhe 1,0 m, zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun maximale Höhe 1,30 m.

Die rechtskräftigen Baugrenzen, die giebelseitig eine abgesetzte Erweiterung des Erdgeschosses bis zur geschlossenen Bauweise ermöglichen, werden im anstehenden Verfahren aufgehoben.

Die neu festzusetzenden Baugrenzen umschließen die vorhandenen Doppelhäuser, sodaß die bestehende offene Bauweise erhalten bleibt.

Der zusätzliche Garagenbedarf wird durch die bereits rechtskräftig ausgewiesene Sammelgarage auf Fl.Nr. 3418/31 gedeckt.

Das Bauquartier am Heideweg liegt außerhalb des ursprünglichen Reichsheimstättenbereiches der Kleinsiedlung Saas.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachfolgenden Grundstücke Fl.Nrn. 3413/14 Teilfl., 3418/2, 3418/3, 3418/4, 3418/5, 3418/6, 3418/7, 3418/8, 3418/9, 3418/10, 3418/11, 3418/12, 3418/13, Teilfl., 3418/14, 3418/15, 3418/16, 3418/17, 3418/19, 3418/18, 3418/20, 3418/21, 3418/22 und 3456 Teilfl..

Rechtsgrundlagen:

Die im Bebauungsplan getroffenen verbindlichen Festsetzungen gründen sich auf das Bundesbaugesetz (BBauG), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

