

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/79 Am Hühlweg, vereinfachte Änderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/73 a Eichelberg, Teilbereich

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Im Zuge des Straßenländerwerbs für den Bau der Erschließungsstraßen im Baugebiet am Eichelberg (Bebauungsplan Nr. 10/73 a Eichelberg, Teilbereich) hat die Stadt im Vertrag vom 5. 10. 1977 an [REDACTED] die Flurnummer 149/3, Gemarkung Colmdorf, abgegeben. [REDACTED] wollte auf diesem Grundstück eine Lkw-Doppelgarage errichten, da dies im reinen Wohngebiet unzulässig ist und Nachbarezweifel vorlagen, wurde ein entsprechender Bauantrag vom 21. 3. 1978, für den keine Aussicht auf Genehmigung bestand, zurückgenommen. Einen neuen Antrag für die Errichtung einer Doppelgarage vom 21. 4. 1978 hat der Bauausschuß am 6. 6. 1978 unter Auflagen genehmigt. Da diese Auflagen teilweise nicht erfüllt werden konnten, wurde die Planung, wie sie dem Bebauungsplan zugrunde liegt, vom Bauausschuß am 5. 9. 1978 ebenfalls unter Auflagen genehmigt. Dem Widerspruch des Nachbarn [REDACTED] wurde in der Sitzung am 20. 4. 1979 vom Bauausschuß nicht abgeholfen, sodaß die Entscheidung der Regierung erforderlich wurde. Diese hat mit Schreiben vom 14. 5. 1979 mitgeteilt, daß die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens erwogen werden sollte.

1.1 Verfahrensgang:

Die Empfehlung zur Durchführung des Änderungsverfahrens sowie das Gutachten für den Satzungsbeschluß sind für die Bauausschußsitzung am 17. 7. 1979, der Einleitungs- und Satzungsbeschluß für die Sitzung des Stadtrates am 18. 7. 1979 vorgesehen.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erfaßt nachfolgende Grundstücke am Hühlweg: Fl.Nrn. Gemarkung Colmdorf: 142/1, 142/46, 142/47, 142/48, 142/49, 142/50, 143/3, 143/6, Teilfl., 149/2, 149/3, 149/19 Teilfl., 150.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplanung:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 Bebauungsplan:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/73 a vorhandenen Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände ist ein leicht nach Norden fallender Hang.

3.2 Baubestand:

Die nach dem bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Baurechte sind im wesentlichen ausgenutzt. Nur auf dem Flurstück 150 steht noch kein Wohngebäude.

3.3 Eigentümer:

Die Grundstücke befinden sich teilweise in privater Hand, zum Teil noch in der Hand eines Bauträgers, sind jedoch bereits von den künftigen Eigentümern erworben.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten Hühlweg.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

2 Parzellen westlich des Hühlweges sind als allgemeines Wohngebiet, die übrigen Parzellen als reines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ein- bzw. zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 30 - 35 °. Im WR sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA ist offene Bauweise festgesetzt.

Auf Fl.Nr. 149/3 und 142/50 werden Flächen für die Errichtung von Garagen zusätzlich ausgewiesen. Den gegen eine derartige Nutzung bestehenden Bedenken des nördlichen Angrenzers wird dadurch Rechnung getragen, daß die Gebäudehöhe auf der Grenze auf maximal 2,75 m ab ursprünglichem Gelände, das sind 2,56 m über der Gehsteighinterkante an der gemeinsamen Grenze, begrenzt wird. Außerdem sind die Garagentore zu entdröhnen, sodaß keine zusätzliche Beeinträchtigung auftritt. Die Bäume auf dem angrenzenden Grundstück sind im Bebauungsplan eingetragen und sind zu erhalten. Durch die vorgesehenen Streifen- bzw. Plattenfundamente der Garage ist keine Gefährdung der Bäume zu befürchten. Eine Errichtung der Garagen auf Fl.Nr. 150 scheidet wegen der derzeitigen und der noch ungeklärten künftigen Nutzung gegenwärtig aus.

4.3 Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf die Erschließungskosten.

5. Rechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) sowie entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Stadtplanungsamt:

