

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE STEINHÖRING

## BEBAUUNGSPLAN ABERSDORF OST ERWEITERUNG 1. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

### Entwurf

Steinhöring, den 14.09.2023  
geändert am 12.03.2024

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke  
Teil B - Textliche Festsetzungen  
**Teil C - Begründung**

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Abersdorf Ost Erweiterung**

#### **1. Änderung**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

#### **der Gemeinde Steinhöring**

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

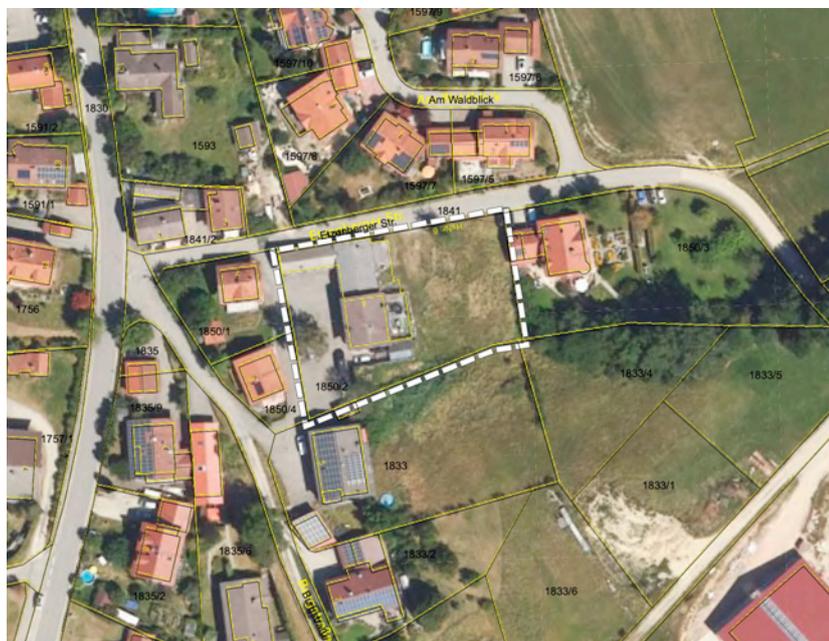
Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

## 1. Anlass und Ziel der Änderung



Rechtskräftiger Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung, o-M-

Der Bebauungsplan Abersdorf Ost Erweiterung ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1850/2 befindet sich eine Autospengerei, die nun abgebrochen werden und durch drei Wohngebäude ersetzt werden soll.



Luftbild mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung, o-M-

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauten zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Abersdorf Ost Erweiterung zum ersten Mal zu ändern. Da es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung handelt und weniger als 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert werden.

## 2. Inhalt der 1. Änderung



Planzeichnung der 1. Änderung, o.M.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1850/2.

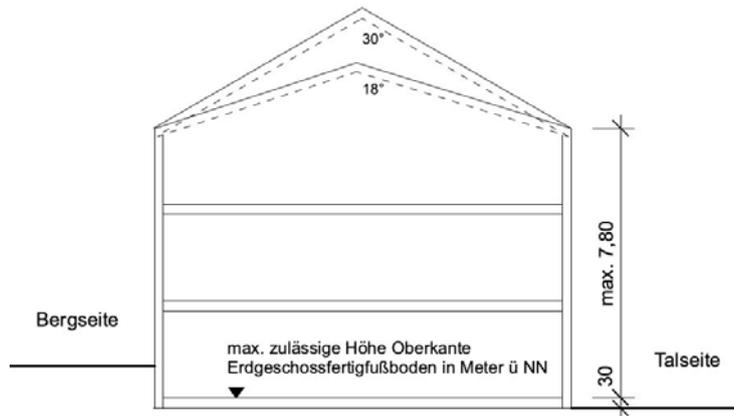
Statt eines Mischgebietes wird nun entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ohne die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. Auch auf den benachbarten östlich und westlich gelegenen Grundstücken sowie südlich anschließend befinden sich Wohngebäude.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der geplanten Baukörper abgegrenzt.

Wie bisher sind nur Einzelhäuser zulässig. Unverändert bleiben auch die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,25, die Geschossflächenzahl ist im Hinblick auf eine dreigeschossige Bebauung mit 0,75 festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe wird von bisher 5,40 m bzw. 6,90 für das Werkstattgebäude auf 7,80 m für alle Baukörper erhöht. Sie wird gemessen von der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Erdgeschossfußboden wurde je Bauraum als Höchstgrenze festgesetzt. Mit der zulässigen Dachneigung von 18° - bis 30° sind damit drei gut nutzbare Geschosse möglich.

Aufgrund der Hanglage wurden Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung in das natürliche Gelände bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Tiefgaragenabfahrten können im begründeten Fall hiervon ausgenommen werden.



Schemaschnitt

Die Festsetzungen zur Dachlandschaft bleiben unverändert, zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 30° und Anlagen zur Energiegewinnung. Es sind wie bisher maximal zwei Dachgauben oder - auf Wunsch des Antragstellers - alternativ je ein Quergiebel mit Höhen- und Breitenbeschränkung zugelassen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die „Satzung über Stellplätze und Garagen“ der Gemeinde Steinhöring, oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Garagen sind unzulässig. Optional wurden zwei Bereiche für Tiefgaragenzu- und abfahrten festgesetzt.

Der geplante Verbindungsbau zweier Baukörper ist aufgrund der Hanglage als Nebengebäude mit begrüntem Flachdach festgesetzt.

Zu pflanzende Bäume wurden wie bisher in der Planzeichnung verortet. Sie sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, ggfs. nachzupflanzen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wurde festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze, etc. mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind.

Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu Grünordnung, Wasserwirtschaft und Klimaschutz wurden mit aufgenommen.

### 3. Auswirkung der Änderung

Die 1. Änderung ermöglicht es nun, statt der bisher festgesetzten gemischten Nutzung Wohngebäude zu errichten. Bei gleichbleibender zulässiger Grundflächenzahl wird die zulässige Wandhöhe aufgrund der Hanglage erhöht und eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Steinhöring, den 12.03.2024

Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin