Gemeinde	# Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 74 „Westlich der Mittenheimer Straße, Blumen- sowie Gartenstraße“ Entwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Bearb.: Birgit Kastrup Tel. +49 (0)89 53 98 02-76 Az.: 610-41/2-81
Grünordnung/Artenschutz	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Plandatum	21.09.2015 (Entwurf) 14.03.2016 (Entwurf) 11.07.2016 (Entwurf)

Begründung

Gliederung

1.	Vorbemerkung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Ziele des Bebauungsplans	5
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets des Bebauungsplans	6
5.	Art der baulichen Nutzung	11
6.	Zahl der Wohneinheiten	12
7.	Maß der baulichen Nutzung	12
8.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	15
9.	Bauliche Gestaltung	17
10.	Erschließung	18
11.	Grünordnung	20
12.	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen, Umweltbericht	21
13.	Klimaanpassung / Klimaschutz	22
14.	Denkmalschutz	22
15.	Immissionsschutz	25
16.	Flächenbilanz	26
17.	Kosten für die Gemeinde	26
Anlagen		26

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 118/2 (Teilstück), 224, 224/11, 224/13, 224/14, 224/15, 224/16, 224/17, 224/20, 224/23, 224/26, 224/28, 224/29, 224/30, 224/31, 224/32, 224/33, 224/34, 224/35, 224/36, 224/37, 224/38, 224/39, 224/40, 224/41, 224/42, 224/43, 224/44, 224/45, 224/46, 224/47, 224/48, 224/49, 224/50, 224/51, 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/57, 224/58, 224/59, 224/60, 224/61, 464/4, 464/9, 464/11, 464/38, 464/51, 464/52, alle Gemarkung Oberschleißheim.

1. Vorbemerkung

Verschiedentliche Bauanträge in den letzten fünf Jahren im Bereich der Mittenheimer Straße und der Blumenstraße waren Anlass für die Gemeinde, Überlegungen anzustellen, ob, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen im Bereich zwischen Mittenheimer Straße und Bahnlinie eine Nachverdichtung verträglich sein könnte. In einem ersten Schritt wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit einer Strukturuntersuchung beauftragt, die die städtebaulichen Ziele festlegen und den Regelungsbedarf für einen im Weiteren aufzustellenden Bebauungsplan aufzeigen sollte. Diese Untersuchung wurde im Dezember 2011 im Gemeinderat vorgestellt.

Am 27.05.2014 hat der Gemeinderat anlässlich eines Bauantrages beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Westlich der Mittenheimer Straße / Blumen- sowie Gartenstraße“ entsprechend der städtebaulichen Strukturplanung des Planungsverbandes aufzustellen.

In der Sitzung am 24.06.2014 wurde zur Sicherung der Bauleitplanung auch der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es liegen dafür die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 vor.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

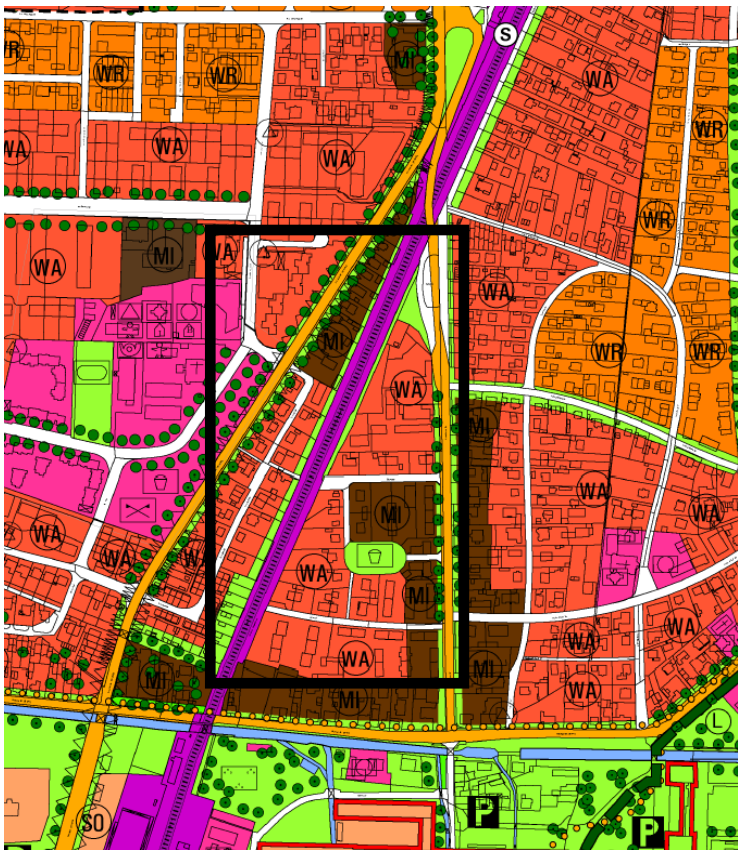
Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3). Ein Widerspruch zum Regionalplan ergibt sich somit durch die Planung nicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Arbeitskarte Verkehr, Siedlungswesen, Freiraum und Bodenschätze, Stand Juni 2014

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet (im Norden, Süden und Osten) sowie als Mischgebiet (an der Mittenheimer Straße sowie südlich der Blumenstraße) dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA), fest. Für die Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt sind, wäre somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde jedoch nicht beeinträchtigt wird. Da dies nicht zu besorgen ist, wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (digitale Arbeitskarte)

Für einen Teil des Plangebiets – etwa zwischen Garten- und Blumenstraße - existiert ein Baulinienplan, der Baulinienplan Nr. 14 aus dem Jahre 1952, der dreimal, 1956, 1957 und 1959 geändert wurde. Alle wirksamen Bebauungspläne werden durch den vorliegenden Plan ersetzt.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets (Grundstück Fl.Nr. 224/11 und nördlich davon gelegene Grundstücke) ist planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

<u>Belange der Innenentwicklung</u>

Der Bebauungsplan wird dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insofern gerecht, als durch die Planung eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Areals in Bahnhofsnähe vorbereitet werden soll. Es handelt sich hier also um einen klas-

sischen Fall der Innenentwicklung.

3. Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die Nachverdichtung im Plangebiet so steuern, dass private Belange, z.B. der Wunsch nach Erweiterungsbauten oder größeren Gebäuden nach Abriss der Bestehenden, und öffentliche Belange, z.B. Belange des Ortsbildes, des Verkehrs sowie des Bodenschutzes gleichermaßen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde einige wenige, aber für das Siedlungsbild wichtige gestalterische Zielsetzungen. Insbesondere sollen gesichert werden:

- prägende öffentliche und private Grünflächen sowie darauf befindliche Gehölzbestände,
- die charakteristischen, grünen Vorgartenzonen,
- die für unterschiedlichen Gebäudetypen charakteristischen Eigenschaften.

Zur Sicherung dieser Ziele stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf, der im südlichen Teil des Plangebiets die Voraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Der qualifizierte Teil beginnt ab der Bebauung an der Blumenstraße und reicht bis an südliche Ende des Geltungsbereichs.

Der nördliche Teil ist hingegen als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 konzipiert. Er umfasst den Bereich der denkmalgeschützten Bebauung bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, also ab der Flur-Nr. 224/11. Dieser Bereich ist aus gemeindlicher Sicht abschließend bebaut, die jüngsten Gebäude sind erst kürzlich fertiggestellt worden. Das heißt, es besteht hier absehbar kein Handlungsbedarf im Hinblick auf neue Gebäude.

Im Gegenteil, Ziel der Gemeinde ist es, die lockere Baustruktur im nördlichen Teil des Plangebiets zu erhalten und insbesondere die denkmalgeschützte alte Eisenbahnersiedlung in seiner Struktur zu bewahren. Dazu gehört sowohl der Schutz der denkmalgeschützten Ensembles als auch der Schutz des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes.

Der Erhalt der Bäume und Gehölze ist hier nicht nur aus Gründen des Arten-, Natur-, Klima- und Sichtschutzes erforderlich, sondern - bei den in Reihe stehenden Kastanien auf Fl.Nr. 464/1 und 224/11 – auch aus Gründen des Ortsbildes. Bei diesen vier Kastanien handelt es sich um die - nach der Eiche im nördlich gelegenen Innenhof - größten Bäume im gesamten Plangebiet, die im Zusammenspiel mit der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung eine besonders positive gestalterische Wirkung entfalten. Der ermittelte Stammumfang (210, 245, 245, 280 cm), der einhergeht mit großen Kronendurchmessern von rd. 14 m belegt die Schutzwürdigkeit der Kastanien zusätzlich. Dies ist für die Gemeinde ausschlaggebend, auf dem Grundstück Flur Nr. 464/11 kein Baurecht zuzulassen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans richtet sich im südlichen Teil des Plangebiets, das die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, im nördlichen Teil, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht erfüllt, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist Teil des alten Ortskerns der Gemeinde Oberschleißheim und liegt östlich der Bahn rd. 300 m südlich des Bahnhofs. Es ist rd. 6,3 ha groß mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 500m, und einer Ost-West-Ausdehnung im Süden von rd. 240 m. Es hat die Form eines Dreiecks und ist weitgehend eben.

Westlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnstrecke Richtung Freising / Flughafen sowie die Bahnstrecke München – Freising – Regensburg. Östlich des Plangebiets bzw. als östlicher Teil dessen verläuft die Mittenheimer Straße. Daran schließt sich nach Osten weitere kleinteilige Wohnbebauung des alten Ortskerns an.

Südlich des Plangebiets schließt sich bis zur B 471 eine gemischt genutzte Bebauung bestehend aus Wohnen und Einzelhandel/Dienstleistungen/Handwerk an.

Das Gebiet ist vom Gesamteindruck her vor allem in seinem westlichen und nördlichen Teil durch großen und alten Baumbestand, z.T. in privaten Gärten, z.T. auf öffentlichen Grünflächen, geprägt.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Lediglich an der Mittenheimer Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen (Restaurant, Schmuck). Ladenlokale sind im Rückzug begriffen, die ehemalige Apotheke und die Metzgerei im Eingangsbereich der Blumenstraße stehen heute leer.



Luftbildausschnitt mit Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Baulücken sind nicht mehr vorhanden.

Das Areal umfasst unterschiedliche Quartiere mit vergleichsweise hoher Gestalthomogenität. Dies ist verschiedenen Faktoren zu verdanken:

- Die Gebäude wurden zum Teil in einem Zuge durch Wohnungsbaugesellschaften realisiert, z.B. die Geschosswohnungsbauten im Süden und an der Mittenheimer Straße sowie die denkmalgeschützten Bauten im Norden des Plangebiets,

- für den Bereich zwischen Blumen- und Gartenstraße existierte ein Baulinienplan. Die Gebäude wurden auf dessen Grundlage durch einige wenige Architekten realisiert, mit der Folge, dass deren ‚Handschrift' etliche Gebäude kennzeichnet.

- Der gleiche Entstehungszeitpunkt von Quartieren führt auch dazu, dass die für die damalige Zeit typischen und üblichen Bau- und Gestaltmerkmale zum Einsatz kamen. Da an den Gebäuden vergleichsweise wenige Veränderungen vorgenommen wurden, sind diese Merkmale auch noch gut erkennbar.



Karte: Quartiere mit homogener Baustruktur

Die vorangegangene Abbildung verdeutlicht die Quartiere mit homogener Baustruktur, die im Zuge der Strukturuntersuchung herausgearbeitet wurden. Nicht enthalten, da nicht Gegenstand der Strukturuntersuchung, ist der Bereich der Denkmalgeschützten Bebauung im Norden sowie der Bereich südlich der Gartenstraße. Auch in diesen Quartieren besteht jedoch eine gewisse Homogenität unter den Gebäuden, die zum gleichen Zeitpunkt errichtet wurden.

Die folgenden Fotos geben einen Eindruck der vorhandenen Bebauung wieder:




Denkmalgeschützte Bebauung im Norden




Einfamilienhausbebauung nördlich der Blumenstraße




Ein- bis Dreifamilienhäuser im Osten des Plangebiets





Eingangsbauten an der Blumenstraße mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss




Geschosswohnungsbau im mittleren Teil des Plangebiets



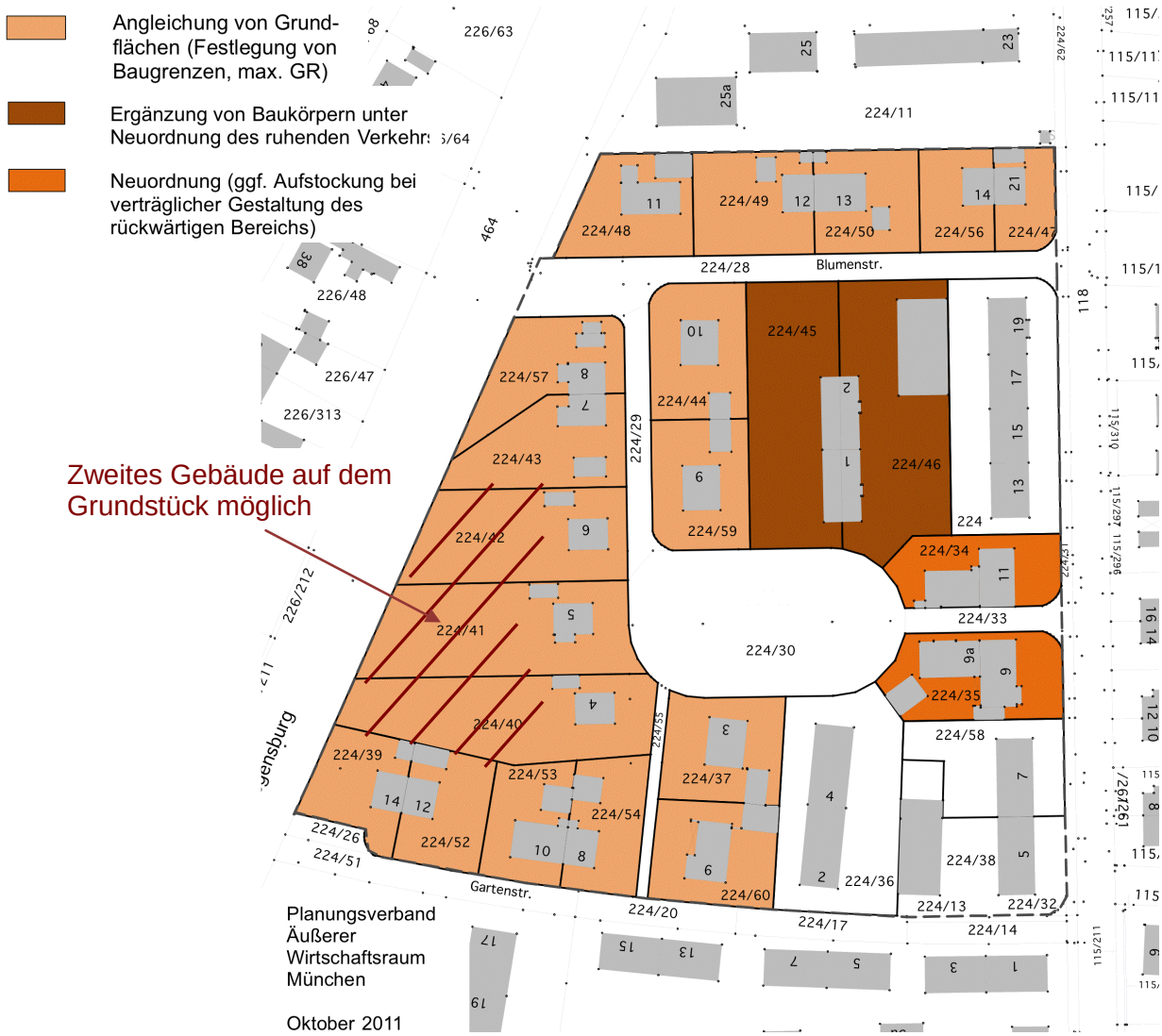

Geschosswohnungsbau im Süden des Plangebiets

Die nachfolgende Karte stellt die Geschossigkeit sowie die Dachneigung im mittleren Teil des Plangebiets dar. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen einem und drei Geschossen. Im nördlichen Plangebiet weisen die Gebäude durchweg zwei Geschosse auf, im südlichen Plangebiet drei bis vier.



Karte: Geschossigkeit und Dachneigung

Aus den Erkenntnissen der Analyse der Bebauungsstruktur wurde das konzeptionelle Grundgerüst für die Entwicklung des Gebiets abgeleitet, aus dem sich die Festsetzungen zum Maß sowie zur Gestaltung im Bebauungsplan ableiten. Diese sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Karte: Städtebauliche Ziele Im Hinblick auf Nachverdichtung

5. Art der baulichen Nutzung

Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel im Allgemeinen hat sich die auch die Struktur des Einzelhandels in Oberschleißheim verändert. Während früher im südlichen Teil der Mittenheimer Straße noch mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden waren, ist dies heute kaum mehr der Fall. Geschäfte wurden aufgegeben, die Ladenlokale stehen leer oder wurden umgewandelt bzw. Gebäude abgerissen. Obwohl sich die Gemeinde grundsätzlich eine wohnungsnahe Versorgung gerade mit Gütern des täglichen Bedarfs wünscht, verkennt sie doch nicht, dass die Rahmenbedingungen für Einzelhandelseinrichtungen an der Mittenheimer Straße nicht günstig sind. Dies gilt insbesondere für die bestehende Baustruktur und die Stellplatzsituation.

Daher wird die Art der Nutzung für das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzungssituation im Gebiet und gibt zugleich die gemeindliche Zielsetzung wieder. Das von der Gemeinde beauftragte Einzelhandelsgutachten unterstützt ein solches Vorgehen.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Restaurant und Schmuckhandel) stehen zu der Festsetzung nicht in Widerspruch. Weitere gewünschte Einrichtungen, wie z.B. Bäcker oder Metzger, wären innerhalb dieser Gebietskategorie ebenfalls zulässig.

Zudem können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ebenso sind auch Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Dichte der Bebauung und daraus resultierender potenzieller Immissionskonflikte sind Tankstellen im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, da die Gemeinde an dem S-Bahn-nahen Standort eine bauliche Nachverdichtung anstrebt.

6. Zahl der Wohneinheiten

Die Gemeinde hält eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet grundsätzlich für nicht erforderlich, da aufgrund der gut erhaltenen Bausubstanz eine umfassende Umstrukturierung von Gebäuden oder ein Abriss und Neubau von Gebäuden etwa gleicher Größe, jedoch mit erheblich mehr Wohneinheiten für unwahrscheinlich gehalten wird.

Auch auf die ursprünglich erwogene Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf drei Grundstücken im Westteil des Plangebiets (Fl.Nr. 224/40, 224/41, 224/42), auf denen jeweils zusätzliche Gebäude ermöglicht werden, wird mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum verzichtet. Um hier im Falle einer deutlichen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten eine nachteilige Stellplatzunterbringung zu verhindern, wird hierzu eine spezielle Stellplatzregelung getroffen (vgl. Kap. 10).

7. Maß der baulichen Nutzung

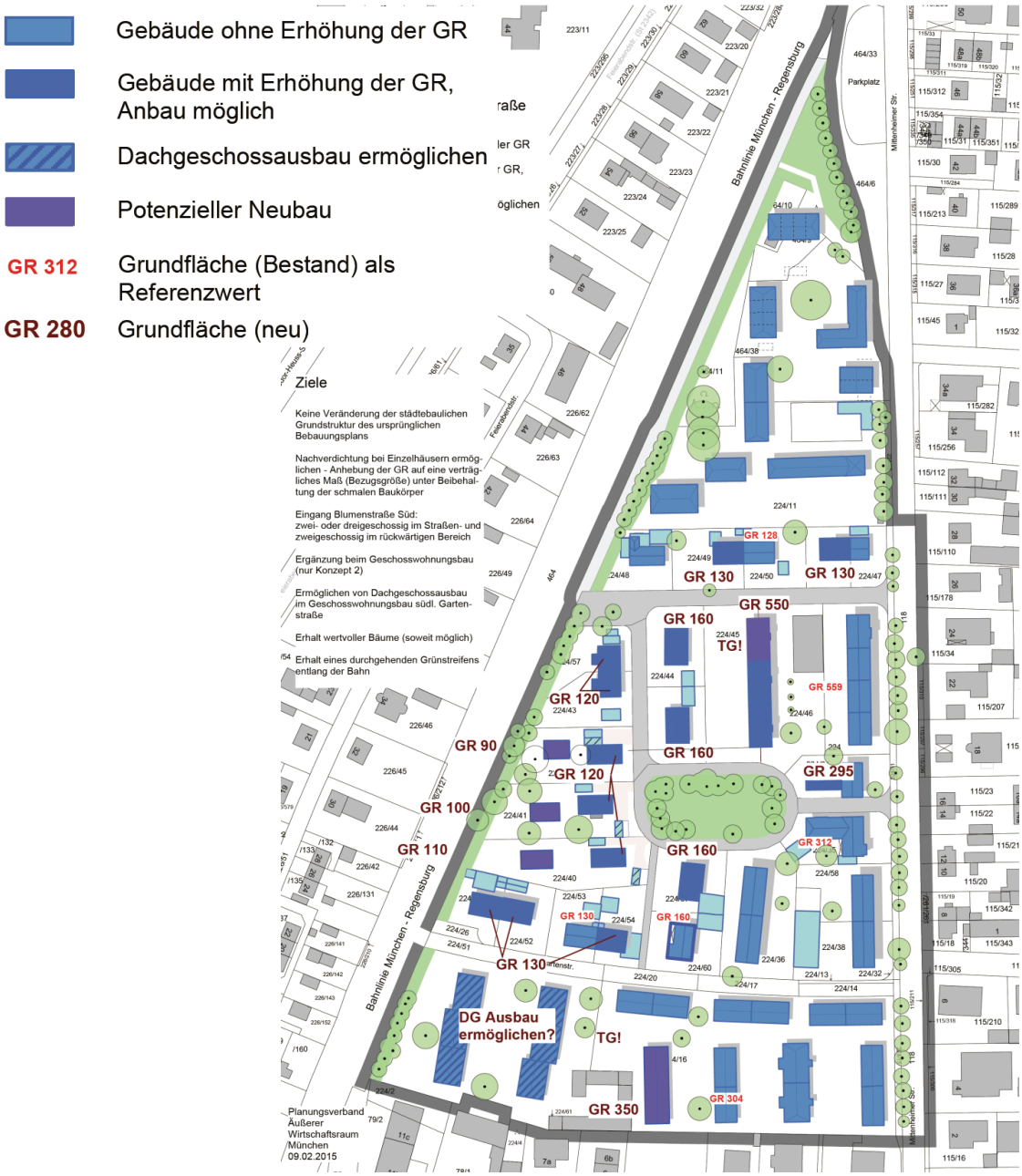
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche, die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe definiert. In der Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) werden auf diese Weise die Baukörperkubaturen und die Höhenentwicklung im Plangebiet festgelegt.

Maximale Grundflächen

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GR) erlauben eine moderate Nachverdichtung im Quartier. Die Werte sind das Ergebnis der Analyse der Strukturuntersuchung und berücksichtigen das gemeindliche Ziel einer behutsamen Verdichtung.

In der Strukturuntersuchung wurden für den Bereich zwischen Gartenstraße und denkmalgeschützter Bebauung im Norden für räumlich benachbarte und strukturell vergleichbare Gebäudetypen Referenzgebäude ausgewählt. Die Referenzgebäude

liegen mit ihrer Bestandsgrundfläche oberhalb benachbarter Bestandsgebäude. Da sie aus gemeindlicher Sicht eine Obergrenze für eine verträgliche Bebauung im Gebiet definieren, werden sie als Maßstab für die GR-Festsetzungen vergleichbarer Gebäude in der Nachbarschaft herangezogen. Für die benachbarten Gebäude ist dies mit einer gegenüber dem aktuellen Bestand mehr oder weniger großen Baurechtsmehrung verbunden. In der Regel werden Anbauten bzw. Gebäudeerweiterungen ermöglicht. Die herangezogenen Referenzgebäude gehen aus der nachfolgenden Karte hervor.
Einen Sonderfall stellt die Eingangsbebauung von der Mittenheimer Straße in die Blumenstraße dar. Aufgrund von Grundstücksgröße und -zuschnitt ist eine Anhebung der maximalen Grundfläche für das Gebäude auf der Fl.Nr. 224/34 nicht bis zum – höheren – Referenzwert des südlich benachbarten Gebäudes möglich. Die maximale GR erreicht damit den Referenzwert nicht, liegt aber gleichwohl über dem Bestandswert.



Karte: Städtebauliche Zielsetzungen und Konzept

Im Plangebiet werden auf fünf Grundstücken Angebote für zusätzliche Gebäude geschaffen:

- In den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Fl.Nr. 224/40, 224/41 und 224/42 kann jeweils ein Einzelhaus (Einfamilienhaus) entstehen. Wegen der gartenseitigen Lage sollen diese Neubauten in der Kubatur, d.h. also auch in der Grundfläche grundsätzlich niedriger sein als die an der Straße liegenden Gebäude. Darüber hinaus sind bei den festgesetzten GR-Werten die zur Verfügung stehenden Grundstücksbreiten sowie vorhandene Gehölzbestände auf dem Grundstück berücksichtigt. Die künftigen Baugrundstücke sind durch Knödellinien abgegrenzt.

- Auf der Fl.Nr. 224/16 wird ebenfalls ein Neubau, hier als Geschosswohnungsbau, ermöglicht. Die festgesetzte maximale Grundfläche ergibt sich aus der Baukörperlänge, die sich am östlich benachbarten Gebäude orientiert und einer Baukörperbreite, die – mit Blick auf flexiblere Grundrisslösungen - rund 1 m über der des Nachbargebäudes liegt.

- Auf den Fl.Nrn. 224/45 und 224/46 wird die Erweiterung des bestehenden Geschosswohnungsgebäudes um eine dritte Einheit ermöglicht. Im Ergebnis könnte so ein Gebäude entstehen, das in der Baukörperlänge dem östlich benachbarten entspricht, jedoch ein Geschoss weniger aufweist.

Im Weiteren geht aus der oben stehenden Karte auch hervor, bei welchen Gebäuden die festgesetzte maximale Grundfläche bestandsorientiert ist, d.h. keine baulichen Erweiterungen ermöglicht.

Maximale Wandhöhen

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen orientieren sich, bis auf zwei Ausnahmen, am Bestand. Damit wird die vorhandene Geschossigkeit im Plangebiet weitgehend beibehalten. Die bestandsorientiert festgesetzten Werte wurden jedoch bei allen Gebäuden im Plangebiet gegenüber den tatsächlich heute vorhandenen Wandhöhen um mindestens 0,5 m erhöht, so dass z.B. bei Dacherneuerungen Dämmmaßnahmen durchgeführt werden können, ohne dass ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht.

Eine Anhebung der Wandhöhe so, dass im Vergleich zum Bestand ein zusätzliches Geschoss entstehen kann, erfolgt bei den beiden Gebäuden im südlichen Eingangsbereich zur Blumenstraße (+ im Höchstfall 2,9m). Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass eine durchgängig dreigeschossige Bebauung an der südlichen Mittenheimer Straße (Westseite) generell städtebaulich vertretbar ist, wenn die Torwirkung, die durch die beiden Gebäude heute entsteht, erhalten bleibt. Dies ist aus ihrer Sicht auch dann der Fall, wenn die die Wandhöhe angehoben wird, die beiden Gebäude gegenüber den benachbarten jedoch zurückgesetzt bleiben. Die entsprechende Sicherung erfolgt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die hier potenziell entstehenden Firsthöhen liegen etwa 1,0m bis 1,30m über den Bestandsfirsthöhen. Dieser eher geringe Höhenzuwachs begründet sich in der Tatsache, dass die Bestandsgebäude durch sehr steile Dächer (bis zu 50° Dachneigung) eine gewisse Höhe erreichen. Die künftigen Gebäude werden eine geringere Dachneigung aufweisen.

Überschreitungsregelungen für Wintergärten, Balkone, Loggien, Außentreppen, Vordächer und Terrassen

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch definierte Anlagen - eingeschossige, vollverglaste Wintergärten, Balkone, Loggien, Außentreppen, Vordächer und wasserundurchlässige Terrassen – überschritten werden. Der festgesetzte Wert von 10% der maximal zulässigen Grundfläche lässt für alle Grundstücke noch einen gewissen Entwicklungsspielraum offen. Einer Bestandssituation, die den Wert von 10% deutlich überschreitet, wird Rechnung getragen. Dies soll jedoch eine Ausnahme im Gebiet bleiben und nicht zum Maßstab für alle anderen Grundstücke werden.

Die höchstzulässige Grundfläche darf zusätzlich wasserdurchlässige Terrassen um weitere 10% überschritten werden. Auch damit ist vor allem dem Grundsatz der Bestandssicherung mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Überschreitungsregelungen für Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Das Maß der Überschreitung ist für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet jeweils einzeln berechnet, da der Grundstückszuschnitt und somit das Maß der Überbauung und Überschreitung unterschiedlich ist. Auch für die hier festgesetzten Werte gilt der Grundsatz der Bestandssicherung mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten. Großflächige Versiegelungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Mit Blick auf die Erhaltung der bestehenden Baustruktur ist im Plangebiet mit Ausnahme von drei Grundstücken offene Bauweise festgesetzt. Eine weitere Differenzierung erfolgt dem Bestand bzw. dem Quartierstypus entsprechend in: nur Einzelhaus zulässig oder nur Doppelhaus zulässig.

In zwei Fällen mit Gebäuden von heute bzw. künftig mehr als 50m Länge ist besondere Bauweise zulässig (Fl.Nrn 224/45, 224/46 und 224). Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 224/45 und 224/46 ist außerdem auch einseitiger Grenzbebauung zugelassen für den Fall, dass die beiden Grundstücke nicht wie vorgeschlagen verschmolzen werden.

Besondere Bauweise mit der Zulässigkeit einseitigen Grenzanbaus ist auf der Fl.Nr. 224/34 festgesetzt. Die Grenzbebauung kennzeichnet bereits die vorhandene historisch gewachsene Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmslos mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden bestandsorientiert relativ eng gefasst, d.h. durch sie werden die prägenden schmalen Baukörperstrukturen im Gebiet unterstützend fortgeführt. Raum für Gebäudeerweiterungen oder Anbauten ist, soweit städtebaulich vertretbar, an den Kopfseiten der Gebäude vorgesehen. Da die Gemeinde das zusätzliche Baurecht auf den bereits bebauten Grundstücken ohnehin nur behutsam steigert, sind diese Gestaltungsspielräume für die Bauherren aus gemeindlicher Sicht hinreichend. Diese Regelung betrifft:

- Außentreppen zum Kellergeschoss bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite

von 5 m je Außentreppe,
- Vordächer und Überdachungen von Hauseingängen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 4 m je Vordach bzw. Hauseingang,
- vollverglaste eingeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von max. 70 % der Gebäudelänge giebelseitig und max. 50% der Gebäudelänge traufseitig, jedoch nicht an der zur Erschließungsstraße gerichteten Seite
- Außenaufzüge bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von 4 m
- Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Breite von max. 100 % der Gebäudelänge giebelseitig und max. 100% der Gebäudelänge traufseitig bei Doppelhäusern und max. 80% der Gebäudelänge traufseitig bei Einzelhäusern.
- Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von 3,5 m je Balkon.

Die Nichzulässigkeit von der an sich sehr großzügigen Überschreitung bei Wintergärten an der Seite, die zur Erschließungsstraße hin gerichtet ist, begründet sich in dem städtebaulichen Ziel, die Bereiche zwischen Gebäuden und Straße als grüne Vorgartenzonen zu erhalten, die nicht durch Einbauten bzw. Stellplätze oder Garagen geschmälert werden sollen.

Der Bestandssituation Rechnung tragend sind auf einigen Grundstücken Garagen und Nebenanlagen in größerer Länge als gemäß BayBO zulässig, zugelassen. Die Überschreitungsregelungen und maximalen Wandhöhen gehen aus der nachfolgenden Tabelle hervor. Die maximal zulässige Länge an der Grundstücksgrenze gilt je Grundstücksgrenze. Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

Fl.Nr.	Maximal zulässige Länge an der Grundstücksgrenze	Maximal zulässige mittlere Wandhöhe über Geländeoberkante
224/23	43,0 m	3,0 m
224/34	11,5 m	2,0 m
224/35	11,5 m	2,0 m
224/37	10,5 m	3,0 m
224/38	24,6 m	3,0 m
224/39	18,2 m	3,0 m
224/48	9,7 m	3,0 m
224/52	9,5 m	3,0 m
224/54	11,0 m	3,0 m
224/60	10,5 m	3,0 m

Für die Grundstücke 224/34 und 224/35 ist die entsprechende Regelung für künftige überdachte Tiefgaragenzufahrten aufgenommen.

Abstandsflächen

Im Bebauungsplan wird das Gelten der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung angeordnet. Hiervon ausgenommen sind fünf bereits bebaute Grundstücke (Fl.Nr. 224, 224/16, 224/23, 224/34, 224/35 und 224/36), bei denen die Abstandsflächenregelung bereits heute durch die Bestandsbaukörper nicht eingehalten wird. Für diese Fälle regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächen.

Probleme mit der Belichtung und Belüftung sind bei der Bestandsbebauung nicht erkennbar.

Im Falle der Fl.Nrn. 224/34 und 224/35 geht der Bebauungsplan in der Festsetzung

der Wandhöhe bei den Gebäudeteilen an der Mittenheimer Straße über den derzeitigen Bestand noch deutlich hinaus (bis zu 2,9m). Statt zwei sind hier künftig drei Vollgeschosse zulässig (allerdings bei niedrigeren Dachneigungen, weshalb die Gebäudehöhe insgesamt nur um max. 1,2 m erhöht wird). Die Abstandsflächen zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden deutlich überschritten. Gleichwohl sieht die Gemeinde hier die Belichtung und Belüftung sowohl der Gebäude auf dem Grundstück selbst als auch der benachbarten Gebäude nicht soweit beeinträchtigt, dass sie von einer Anhebung der Wandhöhe absehen würde, zumal die Nachbargebäude selbst die Abstandsflächen zum Teil nicht einhalten. Insbesondere von Osten, aber auch von Westen besteht für alle Gebäude entlang der Mittenheimer Straße eine gute Belichtungs- und Belüftungssituation an den Gebäudeseiten, an denen sich die Mehrzahl der Aufenthaltsräume und deren Fenster befinden. Für die beiden hier zur Rede stehenden Gebäude kommt zusätzlich hinzu, dass im Westen auf der öffentlichen Grünfläche auch langfristig keine Bebauung, also auch keine Beschattung entstehen wird.

9. Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung betreffen die Firstrichtung, Gebäudetiefen, die Fassadengestaltung, Dächer sowie Dachaufbauten. Sie sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde.

Die Gemeinde ist dabei grundsätzlich bemüht, einen Ausgleich zwischen den privaten Interessen der Bauherren nach individueller, uneingeschränkter Handlungsfreiheit und dem öffentlichen Interesse an einem ansprechenden Erscheinungsbild des Quartiers herzustellen. Es wurde eingangs aufgezeigt, das wesentliche Struktur- und Gestaltelemente aus der Entstehungszeit der Gebäude auch heute noch gut erkennbar sind. Diese Charakteristika möchte die Gemeinde mit Blick auf die Identität des Quartiers bewahren. Andererseits ist sie sich auch darüber im Klaren, dass im Laufe der Jahre immer wieder Veränderungen stattgefunden haben – jedoch ohne das Gesicht des Quartiers nachhaltig zu verändern – und dass dies auch weiterhin der Fall sein wird und auch sein soll. Den Rahmen für künftige Veränderungen fasst die Gemeinde relativ weit, indem sie das heute Vorhandene in all seiner Unterschiedlichkeit zum Maßstab nimmt. Ausgenommen sind lediglich Elemente mit negativer Gestaltwirkung, wie z.B. Dachgauben mit Tonnendach oder unproportional wirkende überbreite Gauben.

<u>Hauptfirstrichtung</u>
Die am Bestand orientierte Festsetzung der Hauptfirstrichtung sichert die städtebauliche Struktur im Plangebiet, die eine Kombination aus trauf- und giebelständiger Bebauung ist. In den Fällen potenzieller Neubauten orientiert sich die festgesetzte Firstrichtung an der Nachbarbebauung bzw. an der durch die Bauraumform induzierten Baukörperstellung.

<u>Fassadengestaltung</u>
Für die Materialwahl der Fassaden sind die ortstypischen Materialien –geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk und Holz – zugelassen. Metall darf nur bei untergeordneten Bauteilen verwendet werden.

<u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u>
Mit Blick auf das identitätsstiftende Quartiersbild werden die beiden hier anzutreffenden Dachformen – gleichgeneigtes Satteldach und Walmdach - festgesetzt.

Die Dachneigung ist für die verschiedenen Gebäudetypen bestandsorientiert und

quartiersbezogen festgesetzt. In allen Fällen ist eine gewisse Bandbreite zugelassen, wobei grundsätzlich keine flachgeneigten Dächer, die heute im Plangebiet fast nicht vorkommen, entstehen sollen.

Zur Einfügung der Dachlandschaft in die Umgebung sind die ortstypischen Farbtöne für die Dacheindeckungen – Grau-, Rot- und Brauntöne – sowie ortstypische Materialien festgesetzt.

Dachaufbauten und Quergiebel,
Im Plangebiet finden sich Dachaufbauten unterschiedlicher Größe und Gestaltausprägung. Die Gestaltleitlinie für künftige Gauben und Quergiebel beschränkt sich daher auf wenige Merkmale:

- Es sind nur Schleppgauben oder stehende Gauben mit Flach-, Sattel- oder Walmdach zulässig. Damit sollen auch künftig nur ortstypische Gauben zur Anwendung kommen.
- Dachgauben einer Dachseite müssen die gleiche Größe und Gestaltung aufweisen
- Eine Gaube darf eine Breite von max. 2,50 m Außenmaß aufweisen.
- Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1m betragen.
- Der Abstand der Gauben von den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,25 m betragen.
- Die Dachgauben auf einer Dachseite dürfen in der Summe 30% der Dachlänge nicht überschreiten.
- Die Verkleidung der Gauben hat in der Farbe der Dacheindeckung zu erfolgen. Seitenteile dürfen verglast werden.
- Je Gebäude sind an der Traufseite Quergiebel mit einer Breite von bis zu einem Viertel der Dachlänge, höchstens jedoch 5 m je Quergiebel, zulässig. Die Quergiebel einer Dachseite müssen die gleiche Größe und Gestaltung aufweisen. Die Firsthöhe muss mindestens 1 m niedriger als der Hauptfirst sein.
- Bei Doppelhäusern sind Quergiebel unzulässig. (Ausgenommen hiervon ist lediglich ein Bestandsgebäude).
- Quergiebel und Dachgauben dürfen zusammen maximal ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten in Form von Laternendächern sind unzulässig, da diese gebietsuntypisch sind.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind traufständige Gebäude, bei denen Dacheinschnitte auf der straßenabgewandten Seite zuglassen werden.
- Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten.

Solaranlagen sind im Gebiet grundsätzlich erwünscht, die Gemeinde möchte jedoch gestalterische Fehlentwicklungen verhindern. Daher müssen die Solaranlagen liegend auf den Dachflächen angebracht werden. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.

10. Erschließung

Erschließung motorisierter Individualverkehr
Das öffentliche Straßennetz im weitgehend bebauten Plangebiet ist bereits vorhanden. Dementsprechend umfassen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die abgemarkten Flurstücke, die im Eigentum der Gemeinde sind. Ausbaumaßnahmen, die mit Grundstücksabtretungen für private Grundstücksbesitzer verbunden wären, sind nicht beabsichtigt.

ÖPNV
Eine Erschließung durch den öffentlichen Verkehr besteht mit der nördlich gelegenen S-Bahn-Haltestelle Oberschleißheim. Die Entfernung beträgt vom nördlichen Ende des Plangebiets aus rd. 100 m vom südlichen rd. 560 m. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Buslinie 292 Richtung S-Bahn-Halt Oberschleißheim bzw. U-Bahnhof Garching-Hochbrück sowie die Linie 295 Richtung S-Bahn-Haltestelle Oberschleißheim bzw. U-Bahnhof Am Hart zu nutzen. Die Haltestelle befindet sich am südlichen Ende der Mittenheimer Straße. Die Erschließung durch den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen.

Ruhender Verkehr
Für den ruhenden Verkehr gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 24.02.2011. Da die meisten Grundstücke bereits vollständig bebaut sind und eine entsprechende Stellplatzlösung besteht, wird für die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf eine zeichnerische Festsetzung von Garagen und Stellplätzen verzichtet.

Zeichnerische Festsetzungen werden für den Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie für die Grundstücke im Westteil des Plangebiets (Fl.Nr. 224/40, 224/41, 224/42), auf denen jeweils zusätzliche Gebäude ermöglicht werden, getroffen.

Bei den Geschosswohnungsbauten erfolgt sofern erforderlich jeweils eine Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzflächen zu den nutzenden Gebäuden. Dort, wo zusätzliche Gebäude entstehen könnten mit der Folge eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs sind die Flächen für Stellplätze über den Bestand hinaus erweitert. Sofern sich der Stellplatzbedarf im Zuge eines Dachgeschossausbaus auf der Fl.Nr. 224/23 nicht mehr innerhalb des vorhandenen Garagenhofs decken lässt, wird hier die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage an gleicher Stelle ermöglicht. Auf diese Weise kann die Gartenfläche zwischen den Bestandsgebäuden erhalten bleiben.

Bei den drei für eine Neubebauung von Einzelhäusern vorgesehenen Grundstücken im Westen des Plangebiets sind straßennahe Stellplatzflächen festgesetzt und den rückwärtigen Grundstücksteilen zugeordnet. Dadurch werden lange Zufahrten vermieden. Die Zugänglichkeit der Hinterliegergrundstücke wird jeweils über eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer dieser (noch herauszuteilenden) Grundstücke gesichert. Für den Fall, dass je Grundstücksteil mehr als eine Wohnung entsteht und sich der Stellplatzbedarf erhöht, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Stellplätze ab dem dritten notwendigen Stellplatz in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sind mit der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen gesichert.

Fuß- und Radwege
Vorhandene Fuß- und Radwege im Bebauungsplangebiet sind als solche festgesetzt. Zusätzliche Wege sind nicht geplant.

Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser
Das Plangebiet ist sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen.

Strom/Gas
Das Gebiet ist an das Strom- sowie an das Gasnetz angeschlossen.

11. Grünordnung

Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Aufnahme und Bewertung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Bäumen und zusammenhängenden Gehölzbestände. Diese Aufnahme erfolgte im Oktober 2014 (siehe Anlage Baumbestand). Die folgenden Fotos geben einen Eindruck von den wesentlichen Grünstrukturen des Planungsgebietes wieder.



Lindenreihe / öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets



Fußweg entlang der Bahn (Ecke Blumenstraße Richtung Norden)



bedeutende Kastanienreihe im direkten Zusammenhang mit den Grünflächen entlang der Bahn



Lindenreihe entlang der Mittenheimer Straße



öffentlicher Spielplatz mit bedeutendem Baumbestand in der Mitte des Geltungsbereiches



Typische Gärten westlich des Spielplatzes



Außenanlagen bei den Geschoßwohnungsbauten östlich des Spielplatzes

Es lassen sich folgende bedeutende Grünbereiche herausarbeiten:
- die Lindenzeile entlang der Mittenheimer Straße (Westseite)
- im Norden grenzt an die Lindenzeile eine öffentliche Grünfläche als kleine Parkfläche an
- der öffentliche Spielplatz in der Mitte des Geltungsbereiches mit altem und prägendem Baumbestand
- der Grünstreifen im Westen (zur Bahn) entlang des Fuß- und Radweges in unterschiedlicher Breite
- quartierbedeutende denkmalwürdige Bäume im Norden: große Eiche und vier Kastanien in Reihe

Diese Bewertung des Grünbestandes findet Niederschlag in den grünordnerischen Festsetzungen:
- die Bäume entlang der Mittenheimer Straße werden als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt
- ebenso der zur Bahnlinie hin orientierte eher flächige Baum- und Gehölzbestand (Festsetzung 8.5)
- Sicherung der öffentlichen Grünflächen: Spielplatz und kleine Parkanlage
- Sicherung der denkmalwürdigen Bäume

Die Festsetzungen dienen einer dauerhaft bestehenden Durchgrünung des Baugebiets, die aus Gründen des Arten-, Natur-, Klima- und Sichtschutzes sowie des Ortsbildes geboten ist. Festsetzungen vergleichbarer Art kommen auch bei der Überplanung anderer Bestandsbaugebiete zur Anwendung und sind innerhalb der Gemeinde als Standard zu betrachten.

Besondere Bedeutung haben aus Sicht der Gemeinde wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung im Zusammenspiel mit der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung die vier in Reihe stehenden Kastanien auf den Fl.Nrn. 464/1 und 224/11. Bei ihnen handelt es sich um die - nach der Eiche im nördlich gelegenen Innenhof - größten Bäume im gesamten Plangebiet. Der ermittelte Stammumfang (210, 245, 245, 280 cm), der einhergeht mit großen Kronendurchmessern von rd. 14 m macht die besondere Schutzwürdigkeit deutlich. U.a. zu ihrer dauerhaften Sicherung erfährt die festgesetzte Fläche zum Erhalt und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern hier eine Aufweitung.

Ebenso finden sich unter den Hinweisen die Aussagen zum Artenschutz (Vögel, Fledermäuse).

12. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen, Umweltbericht

Eine Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003 erfolgt nicht, da davon ausgegangen wird, dass der Planungseingriff auf Grundlage von § 34 BauGB bereits zulässig ist und Ausgleichsflächen nicht anfallen.

Da für Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen anfallen, ist besonderes Gewicht auf Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu legen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

13. Klimaanpassung / Klimaschutz

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalten der Freiflächen sowie der Gehölzbestände, dadurch Vermeiden der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhalt einer hohen Verdunstung und Luftfeuchtigkeit Maßvolle zusätzliche Versiegelung durch maßvolle Erweiterung des Baurechts auf den privaten Grundstücken
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Erhalten der Freiflächen und dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Gebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung / Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen und -neigungen, dadurch Erhalt der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Erhalt von Gehölzen, keine gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch Möglichkeit der Erzielung von natürlichen Wärmegewinnen

14. Denkmalschutz

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind vier Baudenkmäler vorhanden, die im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet sind. Die Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aktennummer	**D-1-84-135-39**
Adresse	Mittenheimer Straße 23
Funktion	Gartenstadt, Wohnsiedlung, syn. Wohnanlage, Beamtensiedlung
Bilder	 Bilder © BLfD
Beschreibung	Ehem. Siedlung der Deutschen Reichsbahn, im Heimatstil, 1908, 1914 und 1924: Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit erhöhtem Kopfbau, großen Zwerchhäusern, Zelt- und Satteldach; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit profiliertem Traufgesims; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, profiliertem Traufgesims und Eingangshäuschen; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und angeschlossenen erdgeschossigen Anbauten.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt

Aktennummer	**D-1-84-135-39**
Adresse	Mittenheimer Straße 25
Funktion	Gartenstadt, Beamtensiedlung, Wohnsiedlung, syn. Wohnanlage
Bilder	 Bilder © BLfD
Beschreibung	Ehem. Siedlung der Deutschen Reichsbahn, im Heimatstil, 1908, 1914 und 1924: Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit erhöhtem Kopfbau, großen Zwerchhäusern, Zelt- und Satteldach; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit profiliertem Traufgesims; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, profiliertem Traufgesims und Eingangshäuschen; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und angeschlossenen erdgeschossigen Anbauten.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Aktennummer	**D-1-84-135-39**
Adresse	Mittenheimer Straße 27;Mittenheimer Straße 29
Funktion	Beamtensiedlung, Wohnsiedlung, syn. Wohnanlage, Gartenstadt
Bilder	 Bilder © BLfD
Beschreibung	Ehem. Siedlung der Deutschen Reichsbahn, im Heimatstil, 1908, 1914 und 1924: Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit erhöhtem Kopfbau, großen Zwerchhäusern, Zelt- und Satteldach; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit profiliertem Traufgesims; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, profiliertem Traufgesims und Eingangshäuschen; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und angeschlossenen erdgeschossigen Anbauten.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt

Aktennummer	**D-1-84-135-39**
Adresse	Mittenheimer Straße 31
Funktion	Gartenstadt, Wohnsiedlung, syn. Wohnanlage, Beamtensiedlung
Bilder	 Bilder © BLfD
Beschreibung	Ehem. Siedlung der Deutschen Reichsbahn, im Heimatstil, 1908, 1914 und 1924: Mehrfamilienhaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit erhöhtem Kopfbau, großen Zwerchhäusern, Zelt- und Satteldach; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit profiliertem Traufgesims; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, profiliertem Traufgesims und Eingangshäuschen; Mehrfamilienhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und angeschlossenen erdgeschossigen Anbauten.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

15. Immissionsschutz

Ziel des B-Plans Nr. 75 ist es, eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Bebauung existiert bereits überwiegend und nur vereinzelt werden neue Baufenster ausgewiesen.

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich der westlich verlaufenden Bahnstrecke München – Landshut und der östlich verlaufenden Mittenheimer Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie die Erschütterungseinwirkungen aus dem Schienenverkehr beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, PR.Nr. 1121-2015/V02, Stand 18.08.2015) sowie das Prognosegutachten über Schwingungseinwirkungen auf zukünftige Wohnhäuser aus Eisenbahnbetrieb (accon environmental consultants, Bericht-Nr. ACB-0815-6820/01) sind als Anlage Teil der Begründung.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts ($ORW_{DIN18005}$) der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone I bis V nach DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau“. Die Überschreitung des $ORW_{DIN18005}$ liegt bei bis zu 13 dB(A) tags und bei bis zu 24 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$) der 16.BImSchV:1990, maßgeblich für den Neubau oder die wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird überschritten.

Die Untersuchung der Erschütterungsimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass für alle im Bebauungsplan eingetragenen Baufenster die Immissionsrichtwerte der DIN 4150/02 für Erschütterungen in Wohngebäuden in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Gleiches gilt für die Belastung durch den sekundären Luftschall in diesen Gebäuden.

Auf Grund der zu erwartenden Schallimmissionsbelastung werden Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen ist im Bestand nicht möglich. Ein aktiver Schallschutz in der für die bis zu V-geschossigen möglichen Bebauung notwendigen Höhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Auf Grund dessen wird die notwendige Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:1989 in Kombination mit einer Grundrissorientierung bzw. baulichem Schallschutz oder kontrollierter Wohnraumlüftung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109:1989.

Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde noch eine gesonderte Festsetzung zum Immissionsschutz bei Tiefgaragen aufgenommen (Festsetzung A 9.3).

16. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 6,27 ha. Davon sind

Allgemeines Wohngebiet	5,11 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,92 ha
öffentliche Grünfläche	0,24 ha

17. Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde sind nicht zu erwarten.

Gemeinde: Oberschleißheim, den .....

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)

Anlagen

1.
Karte Baumbestand

2.
Schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, PR.Nr. 1121-2015/V02, Stand 12.08.2015) und Prognosegutachten über Schwingungseinwirkungen auf zukünftige Wohnhäuser aus Eisenbahnbetrieb (accon environmental consultants, Bericht-Nr. ACB-0815-6820/01)