

SO TE 21 14 + 15
(siehe auch ZL 27179)

BL 33/97
23.01.1998

Bebauungsplan Nr. 109/96 der Gemeinde Unterhaching

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.61/78 „Siedlung am Rodelberg“ zur Zulassung von Dachgauben

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.109/96:

Flurnummern 842/1 bis 842/18, 842/23 bis 842/25, 842/32 bis 842/34,
842/93 bis 842/106, 842/125 bis 842/138 und 842/308
Gemarkung Unterhaching

Die Gemeinde Unterhaching erläßt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, des § 2 Abs.7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-, Art.98 der Bayerischen Bauordnung und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

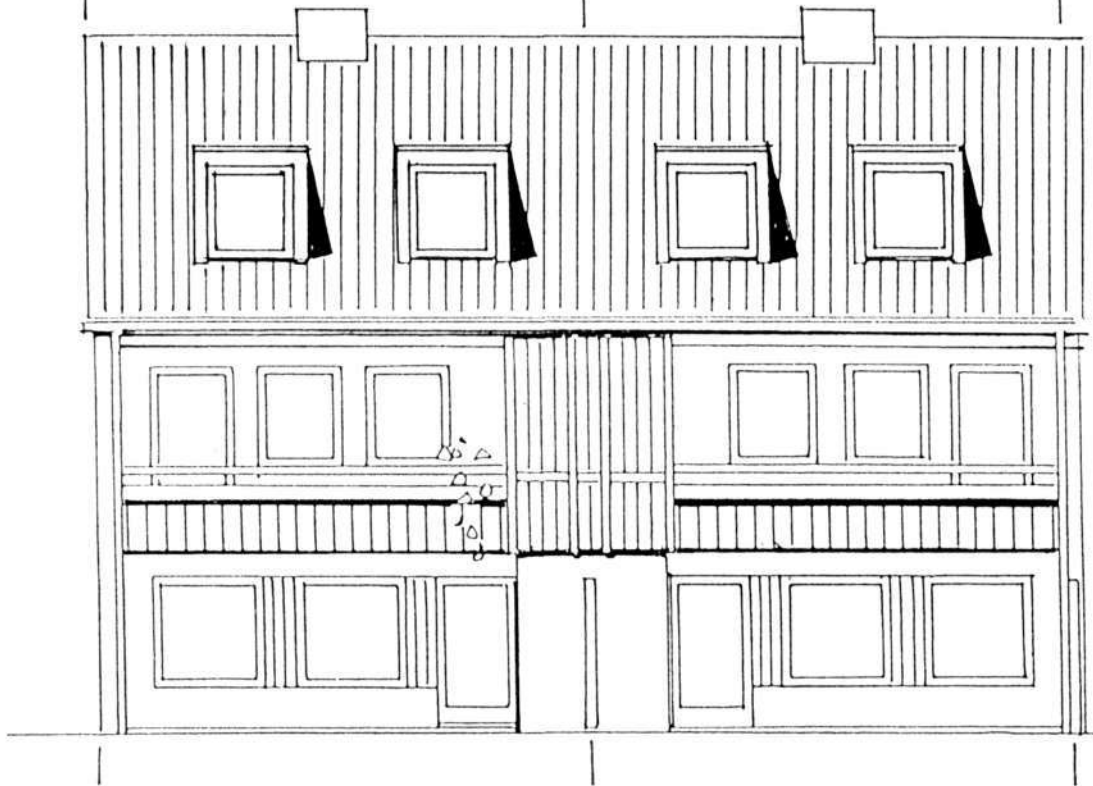
Die Festsetzung durch Text B. 5.3. des seit 29.1.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.61/78 wird wie folgt ergänzt:

Bei den Häusern gem. Festsetzung A.7.13 des Bebauungsplanes Nr.61/78 ist an der westlichen beziehungsweise südlichen Dachfläche im Bereich des vorhandenen Dachgeschoßausbaues auch die Errichtung von maximal zwei Dachgauben zugelassen.

Die Dachgaube ist entsprechend der nachstehenden Detailzeichnung auszuführen:

DIE DACHGAUBEN SIND AN STELLE DER VORHANDENEN
LIEGENDEN DACHFENSTERN VORGESEHEN

ca. 140	143	ca. 123	143	ca. 195	143	ca. 123	143	DREISEITIG VERBLECHTE GAUBEN SEITLICH VERGLASTE GAUBEN
ca. 145	134	ca. 133	134	ca. 205	134	ca. 133	134	

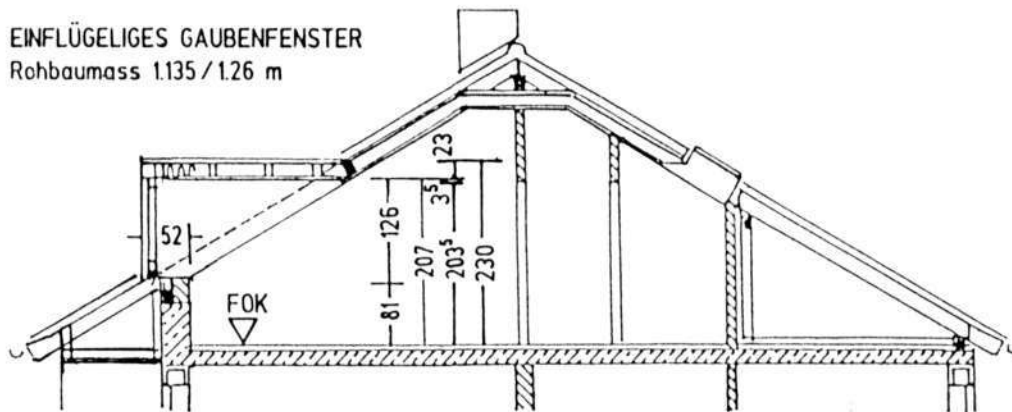


SÜD- und WESTANSICHT 1/100
ENDHÄUSER mit GIEBELFENSTER

MITTELHÄUSER

DACHNEIGUNG 30°

EINFLÜGELIGES GAUBENFENSTER
Rohbaumass 1.135 / 1.26 m



DACHGESCHOSS
SCHNITT 1/100

Die Gaube ist vollständig einzublechen. Das Fenster ist als einflügeliges Fenster auszuführen. Die Verglasung der Seitenwände der Gaube ist zulässig.

Die Farbgebung hat in Altkupfer zu erfolgen. Es ist auch eine Kupferblechverkleidung der Gaube zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Überschreitung der in Festsetzung A.3.4 des Bebauungsplanes Nr.61/78 genannten Höchstgrenze für die Geschoßfläche bezüglich Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände wird als Ausnahme zugelassen.

Planfertiger: Arch.Dipl.Ing. Josef Ranki
Fassung 25.9.1997
Redakt.Änderung 2.12.97

Verfahrensvermerke:

10.1.98
20.05.97

1. Der Gemeinderat Unterhaching hat am 23.10.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die Beteiligung der betroffenen Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 21.05.1997 bis 16.06.1997 und vom 29.10.1997 bis 18.11.1997 durchgeführt. Der Gemeinderat Unterhaching hat diesen Bebauungsplan am 10.12.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterhaching, den 22.01.1998
GEMEINDE UNTERHACHING

Erwin Knapek

Dr. E. Knapek
1. Bürgermeister



3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Siehe Bescheid des Landratsamtes München vom 19.12.1997 Nr. 7.1.3-BL 33/97.

Unterhaching, den 22.01.1998
GEMEINDE UNTERHACHING

Erwin Knapek

Dr. E. Knapek
1. Bürgermeister



4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23.01.1998 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde vom 23.01.1998 Nr. 1 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann ab 23.01.1998 auf Dauer im Rathaus Unterhaching eingesehen werden.

Unterhaching, den 23.01.1998
GEMEINDE UNTERHACHING

Erwin Knapek

Dr. E. Knapek
1. Bürgermeister



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 109/96 der Gemeinde Unterhaching
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.61/78 „Siedlung am Rodelberg“
zur Zulassung von Dachgauben

1. Geltungsbereich der Änderung und bestehende Regelungen

Von der Änderung zur Zulassung von Dachgauben sind folgende Grundstücke erfaßt:
Flurnummern 842/1 bis 842/18, 842/23 bis 842/25, 842/32 bis 842/34, 842/93 bis 842/106,
842/125 bis 842/138 und 842/308 Gemarkung Unterhaching.

In der Anlage ist eine Gegenüberstellung der Flurnummern der Grundstücke und der zugeordneten Hausnummern sowie die Lagekennzeichnung angefügt.

Das Plangebiet der Siedlung am Rodelberg in Unterhaching umfaßt Reihenhäuser mit vier unterschiedlichen Bautypen. Als Bautyp A.7.13 des Bebauungsplanes Nr.61/78 „Siedlung am Rodelberg“ sind Reihenhäuser in der Bauweise Erdgeschoß, erstes Obergeschoß und teilweise ausgebautes Dachgeschoß festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr.61/78 wurde am 24.9.1982 durch das Landratsamt München genehmigt (Az.7a/76-BL 27/79). Der Bebauungsplan ist seit dem 29.1.1988 rechtskräftig. Die Reihenhäuser weisen eine Dachneigung von 30° auf. In der Festsetzung B.5.3 des Bebauungsplanes ist der Einbau von Dachflächenfenstern zugelassen.

Für die einzelnen Bauquartiere ist im Bebauungsplan die maximale Geschosßfläche ausgewiesen. Bei der Festsetzung der Geschosßfläche wurden Flächen im Dachgeschoß bisher nicht einbezogen. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung „alte Fassung“. Hiernach waren nur Aufenthaltsräume und die zugehörigen Treppenräume in Nichtvollgeschossen anzurechnen. Die Räume im Dachgeschoß waren als „Studio“ bezeichnet.

2. Planungsziel der Änderung

Die örtliche Situation zeigt, daß der ausgebaute Dachgeschoßraum der Reihenhäuser, der durch eine ordnungsgemäße Treppe erschlossen ist und einen Nebenraum mit Dusche und WC aufweist, als Aufenthaltsraum geeignet ist. Die ausreichende Grundfläche und Raumhöhe steht zur Verfügung. Zur Belichtung stehen bei den Reihenhäusern, ausgenommen bei den Endhäusern, nur Dachflächenfenster zur Verfügung. Bei einer Verbesserung der Belichtungsmöglichkeit durch den Einbau von stehenden Fensterflächen ist ein vollwertiger Aufenthaltsraum zu schaffen.

Eine größere Zahl von Bürgern haben im September 1996 das Ansuchen zur Zulassung von Dachgauben an die Gemeinde gerichtet.

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Dachgeschoß der Reihenhäuser und zur Vergrößerung der nutzbaren Wohnfläche für die Familienwohnungen hat sich der Gemeinderat Unterhaching zur Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zulassung von Dachgauben entschlossen. Er folgt dabei der in § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches wiedergegebenen Zielvorgabe gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die sozialen Bedürfnisse der Familien zu berücksichtigen.

Die Zulassung von Dachgauben zur Schaffung der Voraussetzung für vollwertige Aufenthaltsräume entspricht auch den Zielen der Bayerischen Staatsregierung, Wohnraumflächen im Baubestand auszuweiten und die Schaffung familiengerechter Wohnverhältnisse zu fördern. Die Bayerische Bauordnung stellt in Verfolgung dieser Zielsetzung nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 18 die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume im Dachgeschoß von der Baugenehmigungspflicht frei und läßt auch den Einbau von Dachgauben genehmigungsfrei zu, wenn sich diese mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes übereinstimmen.

3. Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung

Durch die exakte Festsetzung der Größe und Form der Dachgauben wird die in den Reihenhauszeilen eigene Einheitlichkeit auch bei der Errichtung der Gauben aufgenommen. Es wird die Errichtung schlichter Kastengauben vorgegeben, um eine Einfügung in die Dachfläche und eine Unterordnung innerhalb der Dachfläche zu erreichen. Auch bei einer Errichtung von zwei Gauben bleiben ca. 55 % der Dachbreite als durchlaufende Dachfläche erhalten.

Zur Vermeidung von Dacheinschnitten, die zu einer nachhaltigen Störung der Dachlandschaft führen würden, werden diese ausdrücklich ausgeschlossen.

Um das Erscheinungsbild der Gauben zu vereinheitlichen ist eine vollständige Einblechung vorgegeben, diese kann jedoch durch eine Verglasung der Seitenwände der Gaube unterbrochen werden. Die Zulassung der Verglasung erhöht die Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes. Die Einblechung ist auch bautechnisch die geeignete Ausführungsart für die festgesetzten Kastengauben.

Die Einheitlichkeit der Gauben wird auch durch die Festsetzung des Farbanstriches verstärkt. Der Farbton wird in Anpassung an die vorhandene Farbgebung der Blechteile im Dachbereich als „Altkupfer“ festgelegt. Es ist auch eine Verkleidung mit Kupferblech zugelassen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß eine gleichzeitige Verwendung von Kupferblechteilen mit verzinktem Blech auf der Dachfläche zu Korrosionsproblemen führt. In Anpassung an die Fensterausführung im Bestand werden einflügelige Fenster mit einheitlichem Rohbaumaß festgelegt. Die vorhandenen Öffnungen der Dachflächenfenster können aufgrund der Maßfestlegung für den Einbau der Dachgauben genutzt werden.

Die sich aus der Anrechnung der Geschoßfläche im Dachgeschoß ergebende Erhöhung der Geschoßflächen kann ohne schädliche Auswirkung vertreten werden, da die Größe der Gebäude bereits durch die Bebauung vorgegeben ist. Die Dachgeschoßnutzung führt auch im Hinblick auf die Grundrißgestaltung als Einfamilienhäuser nicht zu einer Mehrung der Zahl der Wohneinheiten mit evtl. nachteiligen Folgen für die Belastung der Infrastruktur des Gebietes.

Zur Erläuterung der vorgesehenen Bauausführung der Dachgauben liegt im Bauamt ein Detailplan, Maßstab 1:10 bzw. 1:20 des Herrn Architekten Ranki auf, der jederzeit eingesehen werden kann und detaillierte Materialangaben enthält.

Unterhaching, 25.09.1997

GEMEINDE UNTERHACHING



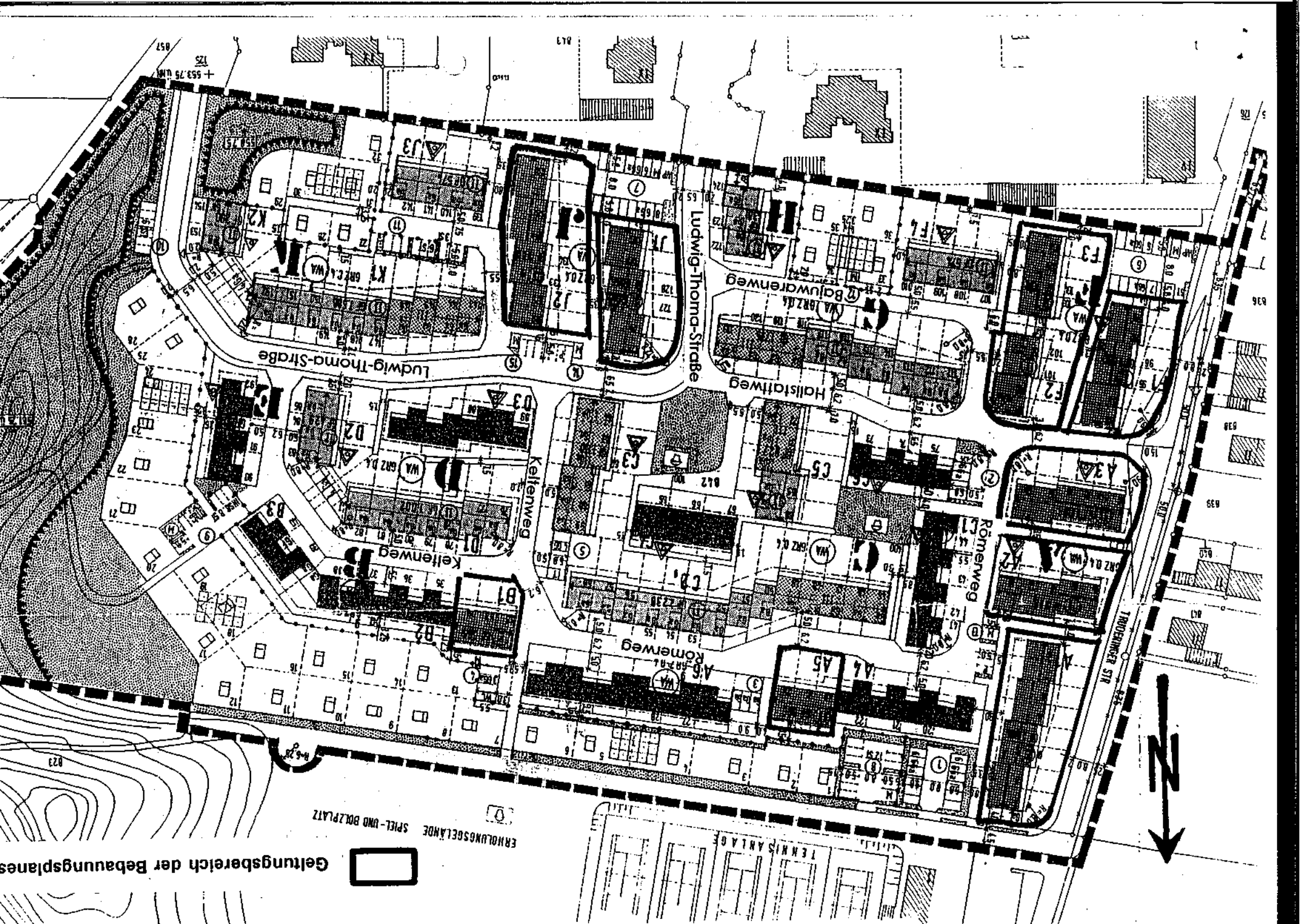
Dr. Knappek
1. Bürgermeister

Geltungsbereich der Bebauungsplanes



ERHOLUNGSGELÄNDE SPIEL- UND BOUZPLATZ

TENNISPLATZ



Fl.Nr.	Hausnummer	Fläche
842/1	Römerweg 15	260,00 m ²
842/2	Römerweg 13	159,00 m ²
842/3	Römerweg 11	168,00 m ²
842/4	Römerweg 9	171,00 m ²
842/5	Römerweg 7	176,00 m ²
842/6	Römerweg 5	180,00 m ²
842/7	Römerweg 3	173,00 m ²
842/8	Römerweg 1	249,00 m ²
842/9	Truderinger Straße 16	320,00 m ²
842/10	Truderinger Straße 18	171,00 m ²
842/11	Truderinger Straße 20	171,00 m ²
842/12	Truderinger Straße 22	171,00 m ²
842/13	Truderinger Straße 24	285,00 m ²
842/14	Truderinger Straße 4	294,00 m ²
842/15	Truderinger Straße 8	181,00 m ²
842/16	Truderinger Straße 10	178,00 m ²
842/17	Truderinger Straße 12	177,00 m ²
842/18	Truderinger Straße 14	279,00 m ²
842/23	Römerweg 25	179,00 m ²
842/24	Römerweg 27	176,00 m ²
842/25	Römerweg 29	207,00 m ²
842/32	Römerweg 43	220,00 m ²
842/33	Römerweg 45	153,00 m ²
842/34	Römerweg 47	159,00 m ²
842/93	Hallstattweg 2	318,00 m ²
842/94	Hallstattweg 4	179,00 m ²
842/95	Hallstattweg 6	174,00 m ²
842/96	Hallstattweg 8	170,00 m ²
842/97	Hallstattweg 10	165,00 m ²
842/98	Hallstattweg 12	271,00 m ²
842/99	Bajuwarenweg 2	300,00 m ²
842/100	Bajuwarenweg 4	171,00 m ²
842/101	Bajuwarenweg 6	177,00 m ²
842/102	Bajuwarenweg 8	270,00 m ²
842/103	Bajuwarenweg 10	265,00 m ²
842/104	Bajuwarenweg 12	184,00 m ²
842/105	Bajuwarenweg 14	190,00 m ²
842/106	Bajuwarenweg 16	286,00 m ²
842/125	Ludwig-Thoma-Straße 52	194,00 m ²
842/126	Ludwig-Thoma-Straße 50	153,00 m ²
842/127	Ludwig-Thoma-Straße 48	160,00 m ²
842/128	Ludwig-Thoma-Straße 46	166,00 m ²
842/129	Ludwig-Thoma-Straße 44	171,00 m ²
842/130	Ludwig-Thoma-Straße 42	307,00 m ²
842/131	Ludwig-Thoma-Straße 54	250,00 m ²
842/132	Ludwig-Thoma-Straße 56	174,00 m ²
842/133	Ludwig-Thoma-Straße 58	174,00 m ²
842/134	Ludwig-Thoma-Straße 60	175,00 m ²
842/135	Ludwig-Thoma-Straße 62	186,00 m ²
842/136	Ludwig-Thoma-Straße 64	181,00 m ²
842/137	Ludwig-Thoma-Straße 66	180,00 m ²
842/138	Ludwig-Thoma-Straße 68	253,00 m ²
842/308	Truderinger Straße 6	157,00 m ²