

TEIL B: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE STEINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLENANGER“

3. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Steinhöring, den 11.07.2024
geändert am 21.11.2024 (red.)

Teil A - Festsetzungen durch Text, Verfahrensvermerke

Teil B - **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 „Am Mühlenanger“

3. 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, o-M-

Der Bebauungsplan Am Mühlenanger ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig und wurde bereits zweimal geändert.

Um im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens vorhandene Baumasse durch kleinere Wohneinheiten intensiver nutzen zu können, soll die zulässige Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den drei festgesetzten Einzelhäusern sowie den Doppelhäusern soll auf maximal drei erhöht werden und die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze angepasst.

Daher hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Am Mühlenanger“ zum dritten Mal zu ändern. Da es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert werden.

2. Inhalt der 3. Änderung

Die 3. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Mühlenanger“.

In den textlichen Festsetzungen zu den Einzelhäusern und zu den Doppelhaushälften wird die Anzahl der zulässigen **Wohneinheiten** von zwei auf drei erhöht.

Die Anzahl der **erforderlichen Stellplätze** regelt die „Satzung über Stellplätze und Garagen“ der Gemeinde Steinhöring in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung.

Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei ist bei den zweigeschossigen Einzelhäusern mit je 265 qm Geschossfläche möglich. Eine höhere Versiegelung entsteht lediglich durch den Nachweis der zusätzlichen Stellplätze. Bisher müssen bei den zwei zulässigen Wohneinheiten 2 Stellplätze für die Hauptwohnung und 1

Stellplatz für die Einliegerwohnung nachgewiesen werden, zukünftig müssen die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden (derzeit Pkt. 1.1 Einfamilien-/Doppelhäuser bis zu 3 Wohneinheiten: 2 Stellplätze je Wohnung).

Auch bei den Doppelhaushälften sind bei den festgesetzten Geschossflächen (bis zu 205 qm) drei Wohneinheiten möglich.

Da im rechtsgültigen Bebauungsplan Flächen für Garagen und Stellplätze im Hinblick auf die maximal zwei zulässigen Wohneinheiten festgesetzt wurden, dürfen nun mit der 3. Änderung „Stellplätze, die für eine dritte Wohneinheit erforderlich sind, auch außerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports oder der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.“

3. Auswirkung der Änderung

Die 3. Änderung ermöglicht nun statt der bisher festgesetzten zwei Wohneinheiten drei Wohneinheiten in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften, ohne, dass die Baudichte (Geschossfläche, Anzahl Vollgeschosse, Dachneigung, etc.) erhöht wird. Die vorhandene Baumasse kann im Sinne der Nachverdichtung durch kleinere Wohneinheiten intensiver genutzt werden. Die Anzahl der Stellplätze erhöht sich.

Steinhöring, den 21.11.2024 (red.)


Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin