

TEIL B: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE STEINHÖRING

## BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLENANGER“

### 3. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## Entwurf

Steinhöring, den 11.07.2024

Teil A - Festsetzungen durch Text, Verfahrensvermerke

**Teil B - Begründung**

## **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.

Auf Antrag eines Eigentümers soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den drei festgesetzten Einzelhäusern auf maximal drei erhöht werden und die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze angepasst.

Um auch für die Doppelhäuser mehr Wohneinheiten zu ermöglichen, soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch hier auf maximal drei erhöht werden.

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 Doppelhäusern sind bei den festgesetzten Geschossflächen (bis zu 205 qm bzw. 300 qm) drei Wohneinheiten möglich. Allerdings können vermutlich nicht überall die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen 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

Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin