

# **BEBAUUNGSPLAN HÖHENKIRCHEN NR. 45**

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 26/48T,  
26/44, 362/2/T der Gemarkung Höhenkirchen

südlich der Mesnerstraße  
östlich der Anwanderstraße

Entwurf

**BEGRÜNDUNG**

GEFERTIGT:

Starnberg, den 19.09.2019

Vorentwurf:  
DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER  
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN  
SOFIENSTR. 10, 85540 GRONSDORF/HAAR  
TELEFON 089/430 36 46  
TELEFAX 089/439 32 80

Entwurf:  
**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
08151/9799930

## **A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche, im östlichen Bereich zwischen der neu geplanten Anliegerstraße und der Rosenheimer Straße als Dorfgebiet dargestellt.

Die Dorfgebietsdarstellung entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, die Darstellung eines Spiel- und Bolzplatzes entlang der Anwanderstraße wurde im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens für ungültig erklärt.

Der Gemeinderat Höhenkirchen-Siegertsbrunn hat mit Beschluss vom 04.08.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## **B) LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES**

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,69 ha liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte Höhenkirchens mit Rathaus, Schulen, S-Bahnhof und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Es gliedert sich in die Bauquartiere B1, B2 und B3 (Bauland insgesamt 5.356 m<sup>2</sup>), die Fläche für die Anliegerstraße (1.120 m<sup>2</sup>), das Straßenbegleitgrün hierzu (81 m<sup>2</sup>) sowie die Straßenfläche der Anwanderstraße (344 m<sup>2</sup>).

## **C) STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

In Anlehnung an die städtebauliche Situierung und Größenentwicklung der Baukörper im angrenzenden Planungsgebiet des Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 sind 14 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus (im Nordosten des Planungsgebietes) geplant. Die vorhandene städtebauliche Struktur wird dadurch sinnvoll ergänzt. Es wird von einem Einwohnerzuwachs von 60 Personen ausgegangen. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13a BauGB gegeben. Demnach kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie es in dem Bebauungsplan der Fall ist (GR 200, 14 Grundstücke; GR 135, 1 Grundstück).

Die Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der B-Plan-Entwurf wurde hinsichtlich der Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er nach aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, welcher dann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist. Nicht zulässig sind deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. [Der Ausschluss der Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr. 3 dient dazu, übermäßige Verkehrsentwicklung durch Besucherverkehr vom Gebiet fernzuhalten, das nur über Wohnstraßen angeschlossen ist.](#)

Die Festsetzungen ermöglichen durch die vorgeschriebene zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten durch die Vorgabe von Satteldächern mit mittig verlaufendem First und Dachüberstand sowie detaillierten Festsetzungen zu Quergiebeln und Gauben die Einfügung in die ortstypische Baugestaltung. Je Baukörper (Doppel- oder Einzelhaus) ist nur ein Quergiebel zulässig oder alternativ je Dachseite je 2 Gauben. Alle Abstandsflächen [werden durch den Bebauungsplan abschließend geregelt, d.h., dass die Abstandsflächen](#) nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden. Eine Verschattungsanalyse wurde durchgeführt (s. Verschattungsanalyse).

Um eine sinnvolle Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu ermöglichen, wurden die Dachflächen nach Süden bzw. Osten und Westen orientiert.

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 wurden auf der Süd- bzw. Westseite der geplanten Gebäude Flächen für die Errichtung von Wintergärten ausgewiesen, die bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus zulässig sind.

Maximal zulässige Geschöß- und Grundflächen wurden bauraumbezogen festgesetzt und sind, [sofern kein Einzelhaus errichtet wird](#), hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen. Die zulässige Grundfläche des § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % der Grundstücksfläche überschritten werden.

Die durchschnittliche Geschossflächenzahl für das Planungsgebiet beträgt ca. 0,50, die durchschnittliche Grundflächenzahl ca. 0,32. Beide Werte liegen damit im Bereich der im angrenzenden Planungsgebiet des Bebauungsplanes Höhenkirchen Nr. 38 festgesetzten Werte.

Für die Überschreitung der als zulässig festgesetzten Grundfläche für die Gebäude durch Wintergärten sowie zulässige Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurden bauquartierbezogen unterschiedliche Höchstwerte für die Grundflächenzahl festgesetzt. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aus den Gegebenheiten der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte sowie den hohen Anforderungen aus der kommunalen Stellplatzsatzung, in Bauquartier B1 verstärkt durch die schmalen Grundstückszuschnitte.

## D) ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Anliegerstraße als Verbindung von der Mesnerstraße zur Anwanderstraße. Diese Straße ist zusammen mit dem im südwestlichen Bereich geplanten straßenbegleitenden Grünstreifen neu herzustellen. Zusätzlich wird von der im Süden geplanten Erschließungsstraße im Baugebiet nördlich des Riedhauser Wegs (östlich Hausnummer 10) eine Fußwegverbindung zum neuen Baugebiet vorgesehen.

Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung in der [jeweils gültigen Fassung ~~der ersten Änderung vom 05.12.2012~~](#) nachzuweisen, [worauf lediglich hingewiesen wird](#). Pro Doppelhaushälfte ist jeweils eine Doppelgarage oder ein Doppelcarport möglich, wobei keine Bauräume vorgeschrieben werden. Gerade bei den südseitig erschlossenen Grundstücken ist somit die Situierung einer Garage in der Nähe der Straße, aber auch mit langer Zufahrt auf der Nordseite des Grundstücks denkbar. Aus städtebaulichen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass bei grenztändigen Garagen diese an eine bereits vorhandene oder auch gleichzeitig errichtete Garage im benachbarten Grundstück anzubauen sind. Ausnahmen hiervon sind nicht vorgesehen oder erforderlich. sollte z.B. im zweitwestlichsten Doppelhaus bereits eine Garage errichtet sein, kann die Südhälfte des westlichsten Baugrundstücks an diese nur anbauen, wenn diese Garage in Straßennähe steht. Weiter nördlich haben dies beiden Grundstücke keine gemeinsame Grenze mehr. Mit der Festsetzung der gleichen Grenze wird klargestellt, dass nicht eine Garage im Baugebiet B3 an der Südgrenze errichtet werden muss, sofern der südliche Nachbar seine Garage dort vorsieht.

Die geplanten Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München Südost.

Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.

Zur abwassertechnischen Erschließung muss der bestehende Schmutzwasserkanal (Mesner- oder Anwanderstraße) um ca. 175 m verlängert bzw. neu verlegt werden. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden; vorab sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen.

In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist.

Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insb. Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelnungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechen d den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfüllt, zu entsorgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über das Abfall- und Wertstoffsystem des Zweckverbandes München-Südost.

Je eigenständigem Anwesen ist mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der ab 01.01.2015 geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird. Die Abfallbehälter und sonstigen Abfälle sind in direkter Angrenzung an der für Schwerlastverkehr befahrbaren inneren Anliegerstraße bereitzustellen.

Erdgas- und Stromversorgung werden durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SWM Infrastruktur GmbH, der Netztochter der Stadtwerke München sichergestellt.

## E) GRÜNORDNUNG, UMWELTBELANGE

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns im südwestlichen Bereich der geplanten Anliegerstraße ist die Neupflanzung von drei Bäumen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist je Grundstück mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Damit ist die Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt.

Zulässige Arten für Bäume sind z.B.:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Tillia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tillia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme

Die Pflanzung von Thujen als nicht heimischen Gehölzen wurde ausgeschlossen.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind Sickerversuche erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Um eine Durchgrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“ zu gewährleisten, sind dort grenzständige Garagenwände mit einem Spalier zu versehen und jeweils 3 Klettergehölzen zu bepflanzen. Im Weg ist hierzu beidseitig ein mind. 30 cm breiter Streifen mit Oberboden herzustellen.

## **F) VERSCHATTUNGSANALYSE**

Die Flurgrundstücke des Bebauungsplans liegen in einem dicht bebauten Wohngebiet, sodass es durch die Neubauten zu einer Verschattung der Nachbargebäude (Bestand) kommen wird.

Die Besonnung der Nachbargebäude im Westen und Osten der Neubauten wird durch die Neubauten kaum beeinflusst. Demgegenüber wird die Besonnung der Nachbargebäude im Norden der Neubauten merklich reduziert. Allerdings werden die betroffenen Nachbargebäude im Norden trotz Verschattung durch die Neubauten nahezu allesamt nach DIN 5034 ausreichend besont.

Nur einige wenige, kleine Fassadenflächen folgender Gebäude werden im Winter (17. Januar) aufgrund der Verschattung durch die Neubauten zu wenig (kürzer als 1 h) besont: Mesnerstraße 9 (Süd- und Ostfassade), Mesnerstraße 11 (Ostfassade), Rosenheimer Straße 28 (Südfassade).

Auch am 21. März werden wenige, kleine Fassadenflächen folgender Gebäude aufgrund der Verschattung durch die Neubauten zu wenig (kürzer als 4 h) besont: Mesnerstraße 9 und 11 (Ostfassade), Rosenheimer Straße 28b und 30 (Westfassade).

Es wird vermutet, dass sich die zusätzliche Verschattung durch die Neubauten voraussichtlich eher unkritisch darstellt.

## **G) ALTLASTEN**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist gemäß Art. 1 Bay-BodSchG unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Starnberg den 30.04.2019

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den .....

.....  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
und Stadtplaner Christian Ufer

.....  
Ursula Mayer  
Erste Bürgermeisterin  
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn