

Ausgangslage:

Der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parksiedlung Amperhof" in Geiselbullach möchte in den oben genannten Bereichen abweichend zum gültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 25. 10. 88 (gem. LRA v. 20. 9. 88) einen anderen Haustyp realisieren. In diesem Zusammenhang wird die Fläche von WA 9 anstelle der drei Reihenhäuser mit einem Garagenhof für 12 PKW's und einem angeschlossenen Wertstoffhof bebaut.

Das Konzept für die neu geplanten Reiheneigenheime reagiert auf die aktuelle Marktsituation. Es soll ein anspruchsvollerer Reihenhaustyp angeboten werden, der zusätzlich zu den sonst üblichen zwei Wohngeschossen und dem üblicherweise ausgebauten Dachraum mit Dachschrägen ein vollwertigeres Wohngeschoß hat. Der neu entwickelte Haustyp sieht vor, daß im eigentlichen Dachgeschoß ein zurückgesetztes Laternengeschoß gebaut werden kann. Der Vorteil ist die gute Nutzbarkeit dieser Ebene durch stehende Wände und das raumhaltige Dach. Auch aus gestalterischen Gründen kann dieser Baukörper als Verbesserung des bisherigen Reihenhaustyps angesehen werden.

Die Gebäudebreite beträgt wie bisher ca. 6 m. Die Möglichkeit bei einigen Gebäuden einen offenen Stellplatz vor dem Haus anzubieten, wird wie bisher beibehalten. Als Zwischenglieder zwischen den beiden Hausgruppen am Storcheneck wird je ein kleines Nebengebäude eingefügt, das für Wertstofftonnen und einige Fahrräder gedacht ist. Dadurch können die unschönen Einzeltonnen vor den jeweiligen Hauseingängen vermieden werden. Im Freibereich der Reihenhäuser wird zur Abschirmung der Grundstücke gegenüber der Straße und zur Fassung des Straßenraums ein kleiner Gartenschuppen angeboten, in dem Gartengeräte und witterungsunempfindliche Gegenstände abgestellt werden können. In der Verlängerung dieser Schuppen können auch leichte, bewachsenen Pergolen aufgestellt werden.

Der Garagenhof aus dem Feld WA 9 bietet den Bewohnern eine Gemeinschaftsgarage, an die ein Wertstoffschuppen angelehnt ist. Dadurch wird einmal der ruhende Autoverkehr konzentriert und gleichzeitig mit einer allgemeinen Nutzung verbunden, die an anderer Stelle oft zu Störungen führt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Summe den Festsetzungen des alten Bebauungsplans. Die GF von WA 9 wird auf die übrigen Gebäude aufgeteilt. Das Erschließungssystem wird ebenfalls nicht verändert.

aufgestellt: 12. 12. 1994

ergänzt am 27. 04. 1995

Franz Dirtheuer - Dipl. Ing. Architekt - BDA
Jahnstraße 46 - 80469 München - 089 / 260 87 70