

Begründung:	zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan B1 mit Grünordnung im Bereich der Hans-Wirner-Straße bzw. Bahnhofstraße in Eichenau
Gemeinde:	Eichenau, Landkreis Fürstentum
Planfertiger:	Gasteiger+Architekten, 80339 München
Grünordnungsplanung:	Landschaftsarchitekt Dr. M. Kroitzsch, 82194 Gröbenzell

Mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 31.8.2000 wurde der Bebauungsplan B 1 Hans-Wirner-Straße Süd rechtskräftig.

Im Zuge der Planung haben sich im nördlichen Teilbereich des Grundstücks Abweichungen zum Bebauungsplan ergeben.

Wohnblöcke 1-3 (Stadibau):

- **Baugrenzen und Baulinien:** Die Grundzüge der Bauleitplanung werden dadurch nicht beeinträchtigt.
- **Gebäudetiefe:** Die Überschreitung um 1,5cm ist geringfügig.
- **Loggieneinschnitt:** Ein tieferer Einschnitt der Loggien erscheint unbedenklich.
- **Traufhöhe ("Wandhöhe"):** Es handelt sich um eine geringe Erhöhung um 7cm.
- **Firsthöhe:** Die Firsthöhenüberschreitung ergibt sich nicht aus einer Änderung der Gebäudehöhe bzw. Höhenlage der Gebäude, sondern vielmehr aus dem Umstand, dass die vorzunehmende Grundstücksaufschüttung geringer bleibt, als ursprünglich vorgesehen.
- **GFZ:** Die Überschreitung um 0,58m² ist geringfügig.
- **GRZ:** Die Überschreitung um 1,74m² ist geringfügig.
- **Gemeinschaftsraum im Wohnblock 3 im Keller:** Die ursprünglich als Kellerersatzräume geplanten Waschräume in den Höfen der Wohnblocks wurden zur Aufwertung mit Gemeinschaftsräumen kombiniert. Da die Waschräume jetzt in den Kellern untergebracht werden, wird als alternative ein großzügiger Gemeinschaftsraum (mit WC) in Wohnblock 3 (im Keller) vorgesehen. Die Lage im Keller entspricht den Anforderungen an das Ruhebedürfnis der Bewohner (zum Teil Schichtbedienstete).

Freiflächen

- **HKW wird Hausmeisterraum:** Die gemeinsame Heizzentrale des gesamten Bebauungsplangebietes wird im Keller des Wohnblock 1 errichtet. Das vorgesehene Gebäude bleibt für Gemeinschaftliche Nutzungen und als Hausmeisterraum Bestandteil des B-Plans
 - **optionaler Standort HKW entfällt:** s.o.
 - **Die Gemeinschaftshäuser inmitten der Wohnblocks entfallen:** s.o.
-

Durch die zuvorstehenden Änderungen werden die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 1 Hans-Wirner-Straße Süd nicht berührt. Die 1. Änderung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

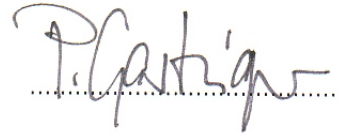
Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt.

aufgestellt: 18.10.2000

Entwurfsverfasser:

Peter Gasteiger,
Architekt

München, 18.10.2000



Dr. Matthias Kröitzsch,
Landschaftsarchitekt

Gröbenzell, 18.10.2000



Gemeinde Eichenau

Hubert Jung
Erster Bürgermeister

25.01.2001



