

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 2 Waldstraße

Datum :

17.06.1996

20.01.1997

20.10.1997

B e g r ü n d u n g

I. Ausgangssituation

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), dessen 3.Änderungsfassung seit 27.07.1989 genehmigt vorliegt.

Das derzeit laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans steht unmittelbar vor dem Abschluß.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen FNP entwickelt und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen, des für die Neuaufstellung erarbeiteten FNP-Entwurfs.

Der Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Eichenau am 20.07.1989 gefaßt.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans B 2 „Waldstraße“ umfaßt insgesamt ca. 8.9 ha, wovon ca. 1.8 ha. auf die Grünfläche - das „Wäldchen“ - am südlichen Rand der Punkthausbebauung entfällt.

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand des Ortsbereichs von Eichenau und grenzt nach Nordosten an ein kleines bewaldetes Grundstück entlang der Waldstraße.

Nach Westen schließt der Planungsumgriff an die Allinger Str.an. Auf der Westseite der Allinger Str. liegen Reine Wohngebiete , die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan B 12 erfaßt sind.

3. Gebietscharakter

Das zu überplanende bebaute Gebiet dient ausschließlich der Wohnnutzung und ist verkehrsmäßig vollständig erschlossen. Es gliedert sich in zwei grundsätzlich unterschiedliche Baubereiche:

- Die weitaus größere Fläche von der Mitte bis zur östlichen Waldstraße mit Geschoßwohnungsbauten, dreigeschossigen Wohnblocks sowie vier- und siebengeschossigen Punkthäusern vorwiegend am Südrand. Die grundstückswise ermittelte Baudichte liegt hier bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.50 bis 1.10.

- Ein relativ schmaler Bebauungstreifen entlang der Allinger Str.an der Westseite des Gebiets mit vorwiegend zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie drei

Reihenhausgruppen. Die GFZ liegt hier zwischen 0.21 und 1.00 (Reihenmittelhaus). An der Allinger Str. befindet sich das einzige noch unbebaute Grundstück des Gesamtumgriffs.

Zum Großteil ist die Bebauung (Geschoßwohnungsbau mit Punkthäusern) in den 70er und 80er Jahren entstanden. Die frühere, für Eichenau typische Gartensiedlungsstruktur, mit z.T. sehr kleinen „Gartenhausvillen“ in relativ großen Grundstücken ist entlang der Allinger Straße nur mehr vereinzelt vorhanden.

Durch den dichten Baumbestand gerade in den Grundstücken entlang der Allinger Str. erscheint dieser Bereich sehr gut durchgrünt. Gruppen von altem und neuem Baumbestand setzen sich in die breiteren Grünflächen zwischen den Geschoßhäusern der Gebietsmitte und nach Osten zur Waldstraße hin fort. Der insgesamt tragende Grüncharakter wird durch das „Wäldchen“ im Süden, sowie durch das bewaldete Grundstück nordöstlich der Waldstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) eindrucksvoll abgerundet.

Im Bereich der Wohnblocks und Punkthäuser ist seit Errichtung der Wohnanlagen keine weitere bauliche Verdichtung eingetreten.

Entlang der Bebauung an der Allinger Str. ist jedoch fortgesetzt mit Nachverdichtung zu rechnen. Der Anteil an notwendigen Stellplatz- bzw. Garagenflächen nimmt zu, wie insgesamt der Grad der Bodenversiegelung.

Der durch Grün geprägte Charakter geht verloren, wenn es nicht gelingt obere Grenzen für die Baudichte zu setzen.

4. Anlaß und Aufgabenstellung

Die Genehmigung neuer Bauvorhaben allein nach § 34 BauGB mit Orientierung an der Nachbarbebauung führt zwangsläufig zu einer kaum mehr kontrollierbaren Verdichtung des Wohngebiets mit den o.g. negativen Auswirkungen, vor allem dann, wenn für geplante Bauvorhaben die i. d. R. dichter bebauten Geschoßwohnungsgrundstücke als Maßstab für Einzel- und Doppelhausbebauung zitiert werden.

Die Möglichkeiten, hierbei wichtige Gestaltungsprinzipien durchzusetzen sind sehr beschränkt. Mit den Instrumentarien des Bebauungsplans soll daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesichert werden.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfs sollen in differenzierter Form in die verbindliche Bauleitplanung für das Wohngebiet einfließen.

II. Planungsziele und städtebauliches Konzept

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben geschilderten Zwei-Gliederung des Planungsgebietes, sind auch die planerischen Ziele zu differenzieren:

Die Quartiere mit Geschoßwohnungsbau (F-L) sind weitgehend als bauliche Einheit zu betrachten, für die es gilt, den Status quo zunächst festzuschreiben. Eine weitere Verdichtung wird hier von der Gemeinde nicht gewünscht. Die quartierweise ermittelten GFZ-Werte werden daher als Obergrenzen für die Bebauung festgeschrieben.

Etwas anders verhält es sich mit der kleinteiligeren Bebauung an der Allinger Str.. Hier sollte der in Eichenau allgemein für Wohngebiete gültige Richtwert der GFZ 0.35 nicht überschritten, oder doch annähernd eingehalten werden. Die Werte im Bestand, vor allem bei Hausgruppen, liegen allerdings z.T. deutlich höher. In abgegrenzten Bereichen wird daher der festzusetzende GFZ-Wert in Annäherung an den Bestand nach oben angepaßt., wenn eine planerisch wünschenswerte Verringerung der Baudichte nicht realistisch erscheint. In Bereichen mit Hausgruppenbebauung wird Wert darauf gelegt, die vorhandene Parzellenstruktur (Anzahl der Hauseinheiten mit jeweils gleicher zul.Geschoßfläche) festzuschreiben. Die Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung (z.B. durch „Wintergarten“-Anbauten) soll auf alle Hauseinheiten gleich verteilt werden, unabhängig vom Parzellenzuschnitt (RMH bzw. REH).

Bereichsweise werden Grenzwerte für die Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw max. zulässige Geschoßflächen (als Absolutwerte) je Bauraum bei Hausgruppen festgesetzt. Die getroffenen Grenzwerte sind aus den speziellen Gegebenheiten des betroffenen Baubereichs bzw. der Baustruktur abgeleitet.

Hinweis:

Zur Ermittlung der Geschoßfläche werden gemäß §20 Abs. 2 BauNVO auch Aufenthaltsräume mitgerechnet, die nicht in einem Vollgeschoß liegen (z.B. ausgebaute Dachräume). Dieser Berechnungsmodus soll, wie früher allgemein gültig, angewandt werden, um die Gleichbehandlung aller Bebauungspläne in der Gemeinde zu gewährleisten. Die neu festgesetzten GFZ-Werte eröffnen bei einer Reihe von Grundstücken bauliche Erweiterungen in unterschiedlichem Maße, je nach Vorgabe der vorhandenen Dichte im Bestand.

Bestandsschutz gilt, solange durch Neubaumaßnahmen der zulässige GFZ-Wert nicht überschritten wird. Bei Überschreitung ist der Altbestand zu beseitigen.

Das Planungsgebiet wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Bebauungsstruktur

Im gesamten Planungsgebiet wird die Bauweise entsprechend der vorhandenen Siedungsstruktur im Prinzip fortgeschrieben, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Grünbestands.

Entlang der Allinger Str. sollen geschlossen wirkende Bauzeilen, wie etwa Einzel- oder Doppelhausreihung mit dazwischenliegenden lückenlos gebauten Garagen bei Neubebauung vermieden werden.

Neben dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen „Wäldchen“ im Süden, sollen die zusammenhängenden Grünräume zwischen den Geschoßwohnungsbauten mit Grünvernetzung und Sichtkontakt vom öffentlichen Raum erhalten bleiben

Im übrigen sind die festgesetzten Bauräume auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes abgestimmt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind im Bereich der Geschoßwohnungsbauten und Hausgruppen in oberirdischen Gemeinschaftsgaragen bzw.Gemeinschafts-Stellplatzflächen oder in Tiefgaragen untergebracht.

Die Anordnung notwendiger Garagen im Bereich entlang der Allinger Str.ist bei Doppel- und Einzelhausbebauung in gewissen Grenzen freigestellt. Wichtig erscheint die Erhaltung von möglichst vielen Sichtverbindungen zwischen Straßenraum und rückwärtigen Gartenzonen. Hier soll genügend Gestaltungsspielraum für Anbauten und Umbauten sowie Situierung von Garagen nachträglich im Bestand gegeben werden.

Ein starre Festschreibung von Garagenflächen wäre hierbei sehr hinderlich.

Um zusammenhängende Gartenflächen erlebbar zu erhalten werden Mindestgrößen für die Bauparzellen bei Grundstücksteilung gefordert.

3. Städtebauliche Gestaltung

Angesichts der vorhandenen Gestaltungsvielfalt im Planungsgebiet, sollen diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf die wesentlichen Quartiersmerkmale beschränkt werden.

Bezogen auf die Bebauung entlang der Allinger Str. (Quartiere A-E) sollen eine Reihe von Festsetzungen dafür sorgen, daß grundsätzliche Gestaltungsqualitäten wie: Maßstäblichkeit, Ablesbarkeit einfacher Baukörper wieder stärker in den Vordergrund gerückt werden. Dies drückt sich aus durch Beschränkung der Baukörperabmessungen nicht nur in der Höhe, sondern auch in Länge und Breite (vor allem Giebelbreite), Rechteckform der Häuser, einfache Dachformen mit eher knappen Dachüberständen und Verwendung weniger Materialien für die Fassadengestaltung.

Für den Bereich der Geschößwohnungsbauten (Quartiere F-L) sind auf absehbare Zeit keine strukturverändernden Gestaltungsmaßnahmen zu erwarten. Sollten dennoch bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so sind diese im Einzelfall auf ihre gestalterische Wirkung zu prüfen und mit dem Bestand und der umgebenden Bebauung abzustimmen.

4. Grünordnung

Wichtiges Planungsziel ist die Erhaltung des Grünbestandes (zusammenhängende Grün- und Gartenzonen, Baum- und Gehölzbestand) als prägendes Merkmal der „Gartenstadt-Siedlung“, sowohl aus gestalterischen wie ökologischen Gründen.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan eingetragen und bei der Ausweisung von Bauräumen soweit möglich berücksichtigt worden.

Eine Reihe von Festsetzungen zur Grünordnung soll sicherstellen, daß eine weitere Verdrängung der Grünräume und der Versiegelung von Flächen künftig Einhalt geboten wird. Besonders hervorzuheben sind Regelungen zur Minimierung von befestigten Grundstücksflächen, Erhaltung bzw. Entwicklung von grünen Vorgartenzonen entlang der Straßen, sowie alle Bestimmungen zum Baumbestand und zu Neupflanzungen.

Mit der Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan zu jedem Bauantrag soll gewährleistet werden, daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in der Grüngestaltung vor Ort umgesetzt werden.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Planungsgebiet ist vollständig vorhanden und unterliegt der Baulastträgerschaft der Gemeinde Eichenau.

Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein Gestaltungskonzept für das gesamte Straßennetz im Ortsbereich.

Im Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan wird daher bewußt auf detaillierte Gestaltungsfestsetzungen zu den Straßenräumen verzichtet (Gliederung, Begrünung, Besucherstellplätze etc.).

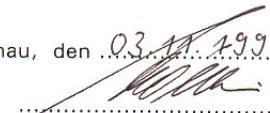
6. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt und nur mit einem geringen Einwohnerzuwachs zu rechnen ist, kann man davon ausgehen, daß die bestehenden Versorgungseinrichtungen auch für den Rahmen der Neuplanungen ausreichen.

III. Städtebauliche Daten

Fläche des Gesamtumgriffs	ca. 88.900 qm
davon sind	
Wohnbauflächen (brutto)	ca. 70.700 qm
Grünflächen (südl.Wäldchen)	ca. 18.200 qm
Östlicher Bereich / Geschoßwohnungsbau :	
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 47.600 qm
vorhandene Geschoßfläche (brutto)	ca. 41.300 qm
vorhandene durchschnittliche GFZ	ca. 0.87
es ist keine weitere bauliche Verdichtung geplant	
Westlicher Bereich entlang Allinger Str. Einzel-,Doppel- und Hausgruppenbebauung :	
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 13.900 qm
vorhandene Geschoßfläche (brutto)	ca. 5.800 qm
vorhandene durchschnittliche GFZ	ca. 0.42
zusätzlich geplante Erweiterungen der Bruttogeschoßfläche	ca. 1.450 qm
durchschnittliche GFZ nach der baulichen Verdichtung	ca. 0.52

Gemeinde Eichenau

Eichenau, den 03.11.1997.....

 (Niedermeier, 1. Bürgermeister)