

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B 2 Waldstraße vom 20.10.1997, rechtsverbindlich seit 31.10.1997, für den Bereich des Grundstücks F1StNr. 1964/13

1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 31. Oktober 1997 wurde der Bebauungsplan B 2 Waldstraße rechtsverbindlich.

In diesem Bebauungsplan wird für das Grundstück F1StNr. 1964/13 eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,50 und einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzungen für die Dachgestaltung sehen Sattel- oder Walmdach vor.

2. Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Eine gegen den Bebauungsplan B 2 Waldstraße eingereichte Normenkontrollklage wandte sich gegen die für das Grundstück F1StNr. 1964/13 festgesetzte GFZ von 0,50 und forderte in Anlehnung an die vorhandene 7-geschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,1 auf dem östlich angrenzenden Grundstück F1StNr. 1964/25 eine deutlich höhere GFZ als die bisher festgesetzte.

In einem außergerichtlichen Vergleich wurden folgende wesentlichen Baurechtsänderungen für das Grundstück F1StNr. 1964/13 vereinbart:

- Erhöhung der GFZ von 0,50 auf 0,55
- Erweiterung der westlichen Baugrenze Richtung Allinger Straße bis auf einen Mindestabstand von 5,00 m zur Allinger Straße.
- Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit aufgesetztem Terrassengeschoss mit Pultdach zusätzlich zur bereits festgesetzten Bauweise (zweigeschossig mit Walm- und Satteldach).

Die beabsichtigten Bebauungsplanänderungen sind städtebaulich noch vertretbar. Die Errichtung eines Terrassengeschosses mit Pultdach hebt sich zwar deutlich von der vorhandenen Sattel- bzw. Walmdachbebauung ab, wird sich jedoch gestalterisch mehr zur Punktbebauung hin orientieren und damit wiederum dem Einfügungsgebot Rechnung tragen. Außerdem wird durch das Einrücken des Terrassengeschosses der Eindruck von Dreigeschossigkeit gemildert.

3. Verfahren

Da durch die Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes B 2 Waldstraße nicht berührt werden, kann die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 2 Waldstraße werden von der Änderung nicht berührt.

Eichenau, den 27.08.2002

Im Auftrag

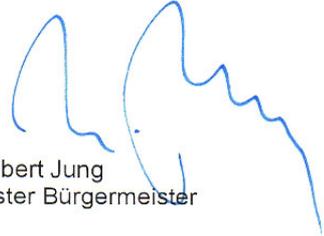


L. Dietz



GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 18.03.2003



Hubert Jung
Erster Bürgermeister