

Begründung

zur vereinfachten 1. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B 3 a vom 30.11.1988 für das Gebiet Herbststraße - Am Bogen Ost für den Bereich der Grundstücke FlStNrn. 1958, 1958/49, 1959/2 und 1959/48

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30.11.1988 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 3 a Herbststraße - Am Bogen Ost rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte (1.) Änderung war vom zukünftigen Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 1958, dem Architekturbüro Breckerbohm, Gersthofen, beantragt worden. Der Antragsteller bat, die Baugrenzen für sein Grundstück so zu ändern, daß anstatt eines versetzten Vierspanners zwei Doppelwohnhäuser errichtet werden können. Außerdem soll eine Realteilung unter Beibehaltung der GFZ von 0,5 für das Gesamtgrundstück ermöglicht werden. Zwei der insgesamt 4 im nördlichen Grundstücksteil stehenden Garagen sollen nach Süden versetzt und zwischen den zwei Doppelwohnhäusern errichtet werden. Gleichzeitig bittet der Antragsteller auf die Herstellung des öffentlich-rechtlichen Verbindungsweges (Eigentümerweg) auf dem Grundstück FlStNr. 1958/49 zu verzichten, soweit dieser nicht zur Erschließung obengenannter Doppelwohnhäuser notwendig wird. In Verlängerung dieses für die Erschließung notwendigen öffentlich-rechtlichen Weges ist die Errichtung einer weiteren Einzelgarage geplant, die in Grenzbebauung zum Grundstück FlStNr. 1958/48 zu stehen kommen soll. Die Breite des Erschließungsweges soll mit 3,00 m festgesetzt werden. Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes, wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die sonstige Bauweise, sollen unverändert weiter gelten.

Dem Antrag konnte stattgegeben werden, weil die Veränderung der Baugrenzen und die Möglichkeit der Errichtung von zwei Doppelwohnhäusern anstatt eines Vierspanners einschließlich der geänderten Garageneuplazierungen städtebaulich vertretbar ist, zumal auch der östliche Teil der FlStNr. 1958 dem gültigen Bebauungsplan zufolge mit Doppelwohnhäusern zu bebauen ist und sich in der näheren Umgebung ebenfalls mehrere Einzel- und Doppelwohnhäuser befinden. Um eine spätere Realteilung zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan die Bruttogrundfläche und Bruttogeschoßfläche pro Baufeld festgesetzt. Die Festsetzungen für die das Baugebiet ansonsten prägende Bauweise (Anzahl der Geschosse, Dachform, GFZ und dgl.) bleiben beibehalten.

Dem Antrag konnte außerdem stattgegeben werden, weil die Notwendigkeit zur Errichtung der ehemals geplanten Fußwegverbindung zwischen Roggensteiner Allee und Dompfaffstraße nicht mehr besteht. Diese Fußwegverbindung sollte eine sichere Abwicklung des zwischen dem aus der Ortsmitte zum (damals noch geplanten) Sport- und Freizeitgebiet sich bewegenden Fußgängerverkehr ermöglichen. Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes B 3 c Herbststraße - Am Bogen West stellte sich heraus, daß die durchgängige Fußwegverbindung aufgrund der Widerstände der betroffenen Grundeigentümer nicht mehr herzustellen war. Die von der Fußwegverbindung berührten Bebauungspläne beinhalten zwar die Trassenführung, die Realisierung des Weges würde jedoch Enteignungsverfahren erfordern. Diesen Weg beabsichtigt die Gemeinde nicht zu gehen. Die Herbststraße, inzwischen verkehrsberuhigt ausgebaut, erlaubt, daß die Fußgänger sicher ihr Ziel erreichen können. Auch die Taubenstraße und alle westlich der Straße Am Bogen liegenden Straßen sind bereits bzw. sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Da das ehemals geplante Fußwegkonzept westlich der Dompfaffstraße nicht mehr verwirklicht ist, müssen Fußgänger, auch wenn sie von der Roggensteiner Allee über die Dompfaffstraße in Richtung Westen gehen, immer über die Herbst-, Elster- oder Taubenstraße abschwenken. Der Gemeinderat hielt es unter diesem Gesichtspunkt für hinnehmbar, wenn die Fußgänger (und Radfahrer) dann bereits in Höhe der Roggensteiner Allee in Richtung Herbst- oder Taubenstraße abbiegen.

Die Auflassung des öffentlichen Weges auf dem Grundstück FlStNr. 1959/2 bis zur östlichen Grundstücksgrenze ist das Ergebnis aus dem Verzicht auf die Fußwegverbindung. Der Weg wird zur Erschließung des Grundstücks FlStNr. 1959/2 hier nicht benötigt.

Auch die Anliegergrundstücke erfahren durch die Änderungsplanung keine wesentlichen Nachteile. Für die an den ehemaligen Weg angrenzenden Grundstücke ist eher von Vorteil, daß der ohnehin nicht gewünschte Durchgangsverkehr nicht mehr stattfinden kann.

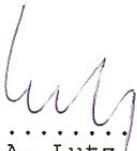
Die in der verbindlichen Planfassung dargestellten Bäume sind teilweise nicht mehr vorhanden. Bäume, die Jahre zuvor noch nicht als schützenswert eingestuft und deshalb in die verbindliche Planfassung nicht aufgenommen wurden, müssen heute als erhaltenswert eingeordnet werden. Die vorliegende Änderungsplanung zeigt den aktuellen Baumbestand auf. Der Neuordnung der Baufelder auf dem Grundstück FlStNr. 1958 wurde Vorrang eingeräumt gegenüber den im Planblatt zur Beseitigung freigegebenen Bäumen. Ausgleich ist durch Neupflanzung zu schaffen.

Die geplante Veränderung berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Für die Änderung konnte deshalb in Absprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

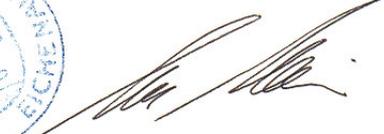
Eichenau, den 28.07.1994

geändert am 08.11.1994
geändert am 21.12.1994

GEMEINDE EICHENAU
Eichenau, den 01.02.1995



.....
I. A. Lutz
Gemeinde Eichenau - Bauamt



.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister