

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan, Nr. B 3 c, liegt innerhalb des Straßenzuges Herbststrasse, Am Bogen West, Elsterstrasse.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist der Planungsbereich -wie alle übrigen Wohnbauflächen der Gemeinde- als "WA" ausgewiesen. Diese Festsetzung ist jedoch nicht im Sinne der BauNVO aufzufassen, sondern nur als allgemeine Bezeichnung von Wohnbauflächen gedacht. Der Bebauungsplan, der "Reines Wohngebiet" vorsieht, kann insoweit als abgeleitet im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB betrachtet werden.

- Fluglärmmzone

Das Planungsgebiet liegt entsprechend den Nutzungskriterien für die Bauleitplanung nicht im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet teilt sich in 2 Gebiete mit unterschiedlicher Struktur.

Die Teilung verläuft etwa auf der Linie Storchenweg-Dompfaffstraße.

Nördlich von dieser Linie dominiert sehr schöner alter Baumbestand, durchsetzt mit Busch und Heckenansammlungen.

Durch die geringe "Pflege" hat sich dort die Natur zu echten Gartenidyllen entfalten können.

Südlich der Trennlinie ist die Bebauung bereits weitgehend abgeschlossen. Besonders der Straßenzug wurde von früher dort ebenfalls vorhandenen Büschen und Gehölzen freigeräumt und durch übliche Vorgartengestaltung nur unzureichend ersetzt.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

Die Möglichkeit für eine echte Neukonzeption ist sehr begrenzt. Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits intensiv bebaut, sodaß dort der Bestand festgeschrieben wird.

Für Erweiterung bzw. Anbauten wird angemessener Spielraum eingeräumt.

Im nördlichen Planbereich wird durch Schaffung neuer, am Straßenzug gelegener Bauräume mit dahinter angeordnetem

Gartenraum, dem Gartenstadtcharakter Rechnung getragen. Ausnahme ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 1854/3, das wegen seiner ungewöhnlichen Größe auch eine Bebauung des rückwärtigen Grundstückes rechtfertigt. Was die Gestalt der Einzelgebäude anbetrifft, soll durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise das Entstehen einfacher, klarer Satteldachhäuser gefördert werden, um dem andernorts zu beobachtenden Durcheinander unschöner, verirrter Stilrichtungen gewisse Grenzen zu setzen.

Als Grundform ist das erdgeschossige Haus mit ausgebautem Dachgeschoß (auch als Vollgeschoß zulässig) in zwei typischen Ausprägungen vorgesehen:

- a) bei bescheidenem Kniestock (bis 30 cm) sollte die Dachneigung aus gestalterischen Gründen steil angelegt werden (bis 45 Grad)
- b) um daneben das nach dem Kriege weitverbreitete "Siedlungshaus" zu pflegen, ist als Variante der damals typische grössere Kniestock mit entsprechend flacher Neigung vorgesehen. Die Obergeschoße dieser Häuser sollten -der Tradition entsprechend- aus Holz konstruiert oder zumindest mit Holz verkleidet werden.

Diese Überlegungen haben zu den Festsetzungen 6.2 u. 6.3 geführt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der bescheiden gehaltenen Neubemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Methode der jeweils aufs Grundstück bzw. die bebaubaren Flächen, bezogenen Einzelfestsetzung der zulässigen Bruttogeschoßfläche gewählt. Dies stellt nicht nur im Bauvollzug eine einfachere Handhabung dar, sondern läßt auch eine wesentlich präzisere städtebauliche Steuerung zu. Die allgemein eingebürgerte Festsetzung der gebietsbezogenen GFZ würde angesichts der sehr heterogen geschnittenen und bebauten Grundstücke, zu erheblichen Verzerrungen führen. Nach geltender Rechtssprechung ist der § 34 BauGB in einem umfassenderen Sinne des "Einfügens" zu verstehen. Insoweit sind im vorliegenden Fall die geringfügigen Unterschiede in der GFZ zwischen den einzelnen Grundstücken (Darstellung s. Ziff. 9 der Begründung) gegenüber der Überlegung einer harmonischen Zusammenstellung der Baumassen nachrangig zu sehen.

3.2.3 Grünordnung

Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes ist die wenigstens teilweise Erhaltung des bestehenden Baum- und Buschbestandes. Insbesondere entlang des Bogen hat sich ein idyllischer Heckenzug mit dazwischen stehenden Birken entwickelt. Der Bebauungsplan versucht, trotz der dort zu erwartenden Unterbrechungen (Zufahrten, Stellplätze etc.) den bestehenden Strassencharakter zu retten.

Der Schwerpunkt der Grünordnerischen Maßnahmen ist in der Pflege und Bewahrung der erhaltenswerten Baumsubstanz zu sehen.

Darüberhinaus ist im Bereich der Ecke Herbststraße / Am Bogen West die Nachpflanzung von Großbäumen und Hecken vorgeschrieben. Um von vorneherein Mißverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, wurden deshalb die Baugrenzen mit ganz wenigen, begründeten Ausnahmen möglichst so gelegt, daß sie keine schützenswerten Bäume enthalten.

Da der Maßstab 1:1000 zur Feinabstimmung zu ungenau ist, wird durch Ziff. B 8. 1 zu jedem Bauantrag ein Baumbestands- und ein Freiflächengestaltungsplan gefordert.

3.2.4 Ruhender Verkehr

Das System dezentralisierter oberirdischer Kleingaragenanlagen soll beibehalten werden. Tiefgaragen wurden vor allem mit Rücksicht auf die Grünordnung nicht zugelassen, da bei der baulichen Herstellung in der Praxis die Grundstücke meist bis zur Grenze völlig "abgeräumt" werden und die Rampenbauwerke erheblichen Platz beanspruchen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, daß neue Garagen und Stellplätze nicht in die Tiefe der Gartengrundstücke vordringen können. Neue Hammergrundstücke sollen wegen ihrer bekannten Nachteile nicht gebildet werden.

3.2.5 Fließender Verkehr

Alle 3 Straßen, die das Planungsgebiet umrahmen, sind bezüglich ihrer Verkehrsbedeutung als Anliegerstraßen einzustufen.

Zudem werden die Herbststraße und der Bogen West durch die Gemeinde Eichenau als "verkehrsberuhigte Zonen" ausgebaut. Die Detaildurchbildung ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, sondern eines gesonderten Ausbauplanes z.B. im Maßstab 1:200.

3.2.6 Fußgänger

Im Planungsgebiet ist ein ca. 1,2 m breiter öffentlicher Weg vorgesehen, der die in Ansätzen bereits vorhandene durchgängige Führung eines gesicherten Fußweges vom Storchenweg über die Dompfaffstraße zur Roggensteiner Allee ergänzt.

Es handelt sich hierbei um eine unverzichtbare Strukturkomponente, die jedoch -im Gegensatz zu früheren (gerichtlich angefochteten) Planversionen auf die zusätzlichen Funktionen der baulichen Erschließung anderer Grundstücke verzichtet.

Der nunmehr vorgesehene Weg ist deshalb bedeutend schmaler, bescheiden im Ausbau und in der seitl. Führung beweglich gehalten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet weitestgehend die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine umfassende Neuordnung durch Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist. In einigen Sonderfällen wird auf die Einigungsfähigkeit der Betroffenen vertraut, so z.B. bei der Schaffung der durchgängigen Fußwegverbindungen sowie bei dem vorgeschlagenen Grundstücksausgleich zwischen Fl.Nr. 1854/3 zugunsten Fl.Nr. 1854/2.

5. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist im Hinblick auf die geringen Veränderungen einer ansonsten gesund gewachsenen Sozialstruktur nicht erforderlich.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA, Eichenau) entsorgt werden.

6.3 Stromversorgung

Erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Evtl. zusätzlich erforderliche Trafos sollen in Gebäude integriert werden.

6.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Gas-Versorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen derzeit noch nicht vor. Eine Gasversorgungsleitung in der Herbsstraße ist geplant.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Für Grundstücke, die ausnahmsweise nicht unmittelbar an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

7. Auswirkung auf die Einwohnerentwicklung

Durch Planung wird kein nennenswertes neues Baurecht geschaffen, vielmehr handelt es sich um die Ordnung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB.

Der zu erwartende Zuwachs beläuft sich auf ca. 9 Häuser, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Umstrukturierung sich über Jahre hinziehen wird. Die Auswirkung auf die Gemeindeentwicklung ist unbedeutend.

8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

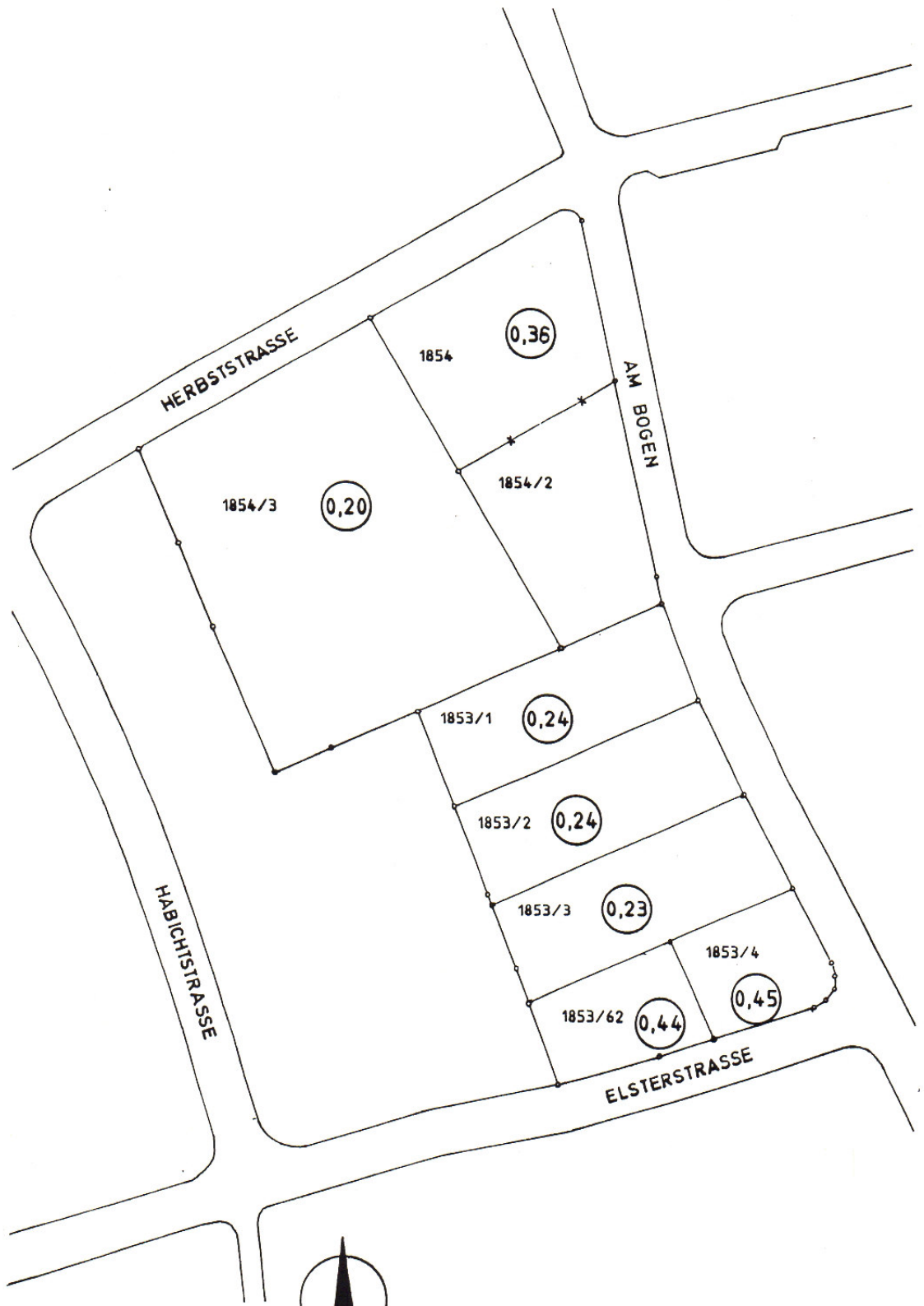
Im Geltungsbereich ist eine öffentliche Wegeverbindung mit öffentl. Grünflächen vorgesehen.

Ebenso ist eine Abtretung entlang der Herbststraße vorgesehen. Neben den Kosten für Erwerb und Ausbau dieser genannten Bereiche fallen keine nennswerten Kosten für die Gemeinde an. (Der Ausbau der Herbststraße und des Bogen West zu verkehrsberuhigten Bereichen ist nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht und wird ohnehin teilweise nach Satzung refinanziert.)

9. Städtebauliche Berechnungen

Die im Bebauungsplan aus Gründen des einfacheren Bauvollzugs einzeln festgesetzten BGF1 werden nachstehend auch in der üblichen GFZ-Form dargestellt:

Fl.Nr.	Grundstücksfläche in qm	BGF1 neu in qm	GFZ
1854	2428	886	0,36
1854/2			
1854/3	3808	760	0,20
1854/1	1026	250	0,24
1853/2	1049	250	0,24
1853/3	1090	250	0,23
1853/4	561	250	0,45
1853/62	563	250	0,44



10. Bestandteile des Bebauungsplanes B 3 c der Gemeinde Eichenau

- Textteil mit Festsetzungen durch Text u. Begründung
in der Fassung vom: 18.05.1987
geändert am: 01.12.1987
08.03.1988
02.05.1988 gemäß Gemeinderat-Beschluß
vom 28.04.1988
ergänzt und berichtigt
am: 27.10.1988 gemäß Schreiben des Land-
ratsamtes vom 05.10.1988

- Bebauungsplan M 1:1000
in der Fassung vom: 18.05.1987
geändert am: 01.12.1987
08.03.1988
02.05.1988 gemäß Gemeinderat-Beschluß
vom 28.04.1988

- Grünordnungsplan M 1:1000
in der Fassung vom: 18.05.1987
geändert am: 01.12.1987
08.03.1988

Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile
gültig.

Eichenau, den

Germering, den 27.10.1988

.....
1. Bürgermeister

R. Fink
Planfertiger

