



Gemeinde Eichenau

2. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 3c "Herbststraße, Am Bogen West" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1854/3

Begründung i.d.F. v. 24.04.2007



Planung	Bauamt Gemeinde Eichenau Liane Dietz	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730130
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau Susanne Leuterer	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730136
Planung	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen Tel. 08036 4717

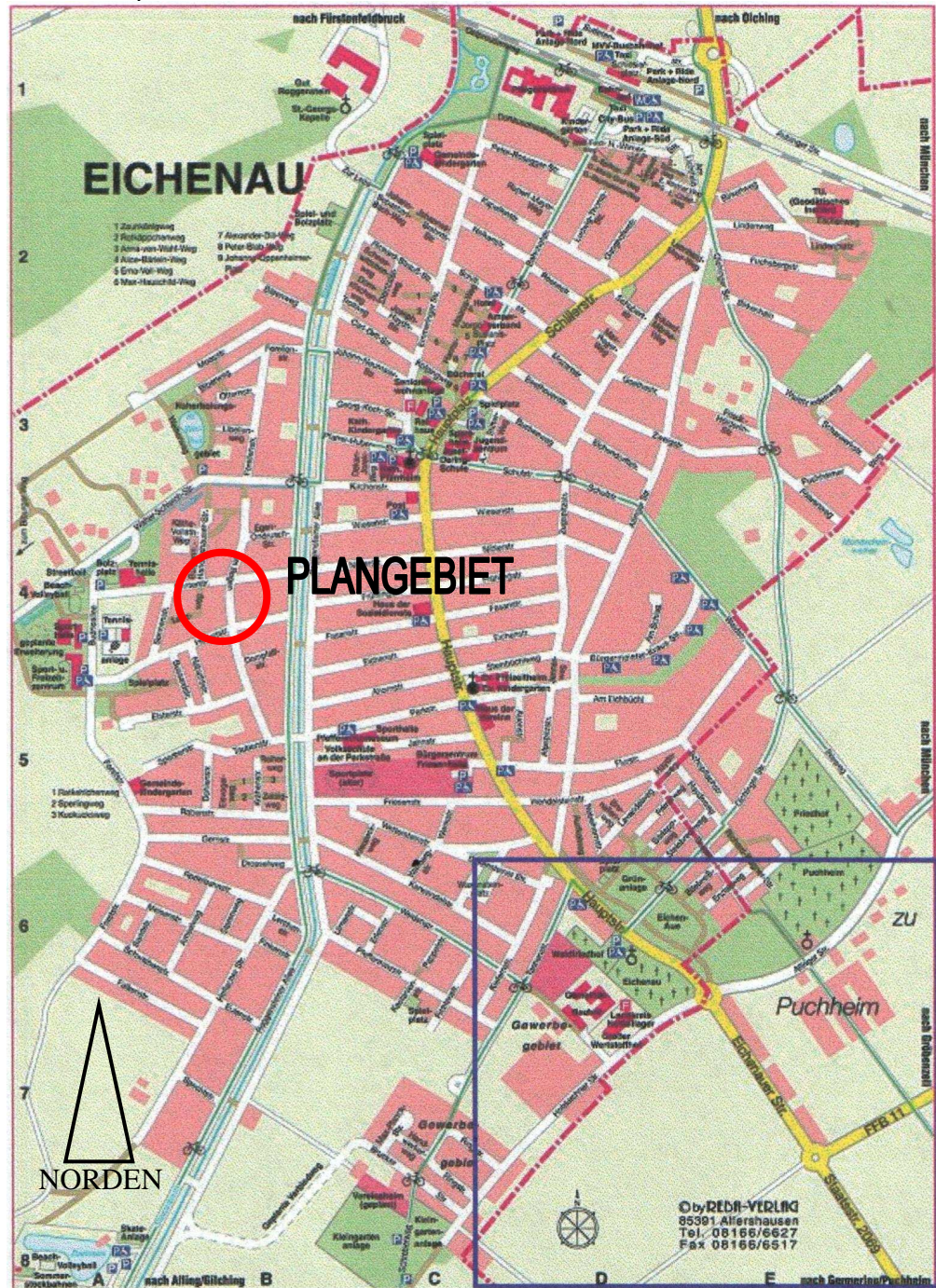
Inhalt

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planungskonzeption	4
4.1	Planungsziele	4
4.2	Art und Maß der Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Äußere Gestaltung	6
4.5	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	6
4.6	Verkehrerschließung	6
4.7	Ver- und Entsorgung	7
5.	Grünordnung	7
5.1	Anlass, Ziel und Konzeption	7
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5.3	Umwelt- und Landschaftsschutz	7
6.	Flächen mit Bodenbelastungen	7
7.	Immissionsschutz	8
8.	Brandschutz	8
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
10.	Bodenordnende Maßnahmen	8
11.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Grundstück liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichenau. Die Größe beträgt ca. 0,41 ha.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Alling: 1854/3, 1956/2 (Teilfläche, Herbststraße).

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 30.11.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3c (neu) „Herbststraße, Am Bogen West“.

Dieser setzt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,21 fest.

Um den zwischenzeitlich geänderten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, soll – nicht zuletzt auch unter dem Aspekt des sparsamen Flächenverbrauches – eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung durch die Erhöhung der GFZ und eine Neuordnung des städtebaulichen Entwurfes unter besonderer Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes ermöglicht werden.

Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 21.11.2006 die Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplanes beschlossen.

3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen.

Nach allen Seiten schließen durch Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiete an.

Die planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Da keine Erhöhung der GRZ erfolgt, ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist einerseits die städtebauliche Einbindung des eingereichten Planungsvorschlages des Antragstellers und die planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, andererseits die langfristige Sicherung und Erhaltung des wertvollen Baumbestandes.

Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume werden daher einzeln im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

4.2

Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des §3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, einerseits um die im Umfeld des Planungsgebietes gewachsene Struktur von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu erhalten, andererseits um die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen so zu steuern, dass ein – unter besonderer Berücksichtigung langfristigen Erhaltung des wertvollen Baumbestandes - verträgliches Maß an Bodenversiegelung durch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätzen und Garagen gewährleistet ist.

Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen eine zusätzliche Wohneinheit bei den Einzelhäusern zugelassen werden, wenn dadurch das vorgenannte Planungsziel nicht beeinträchtigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als zulässige Grundfläche und Geschossfläche für die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in Verbindung mit der Festsetzung einer offenen Bauweise angegeben, um die kleinteilige Siedlungsstruktur zu sichern.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war bislang eine Geschossfläche von insgesamt 760 m² festgesetzt. Eine Grundfläche war nicht festgesetzt. Gemäß der durch Baugrenzen festgesetzten und vermassten überbaubaren Flächen ergibt sich rechnerisch eine Grundfläche von 870 m², die aber aufgrund der festgesetzten Geschossfläche nicht voll ausgeschöpft werden kann.

Der vorliegende 2. Änderungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt 780m² fest. Dies entspricht damit in etwa den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Durch den Siedlungsdruck der letzten Jahre, dem Bestreben, den Flächenverbrauch zu reduzieren und der Berücksichtigung des Zulässigkeitsmaßstabes der umliegenden Bebauung wird die GFZ auf 0,30 erhöht.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der alternativen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden für die maximal zulässige Wandhöhe folgende Festsetzung getroffen:

Aufgrund des vorhandenen Geländeaufmaßes kann eine exakte Festsetzung der Wandhöhe, bezogen auf die Höhe über NN, erfolgen.

In WR 1 ist bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 529,40 m ü. NN (dies entspricht etwa einer Wandhöhe bezogen auf das Gelände von 5,0 m) ist eine Dachneigung von 30° bis 34° einzuhalten, alternativ ist bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 528,65m ü. NN (dies entspricht etwa einer Wandhöhe bezogen auf das Gelände von 4,25 m) eine Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

In WR 2 ist bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 529,70 m ü. NN (dies entspricht etwa einer Wandhöhe bezogen auf das Gelände von 5,0 m) ist eine Dachneigung von 30° bis 34° einzuhalten, alternativ ist bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 528,95m ü. NN (dies entspricht etwa einer Wandhöhe bezogen auf das Gelände von 4,25 m) eine Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Werte ergibt sich in beiden festgesetzten Fällen eine maximale Firsthöhe von 8,0 m Damit ist in beiden Fällen die einheitliche Proportion und der Maßstab der Bebauung gewährleistet. Generell sind 2 Vollgeschosse zulässig, wobei je nach Bauentwurf das 2.

Vollgeschoss gestalterisch als Dachgeschoss in Erscheinung treten kann. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass der festgesetzte Bauraum oder die zulässige Wandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, sofern keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt. Die Lage der Baugrenzen und die Festsetzung der Wandhöhen dienen rein städtebaulichen Zielen. Es ist nicht beabsichtigt, dass diese Festsetzungen Schutzwirkung für die Nachbarschaft entfalten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind unter Berücksichtigung des Entwurfes des Antragstellers festgesetzt. Die Bauräume wurden gegenüber dem Entwurf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet, um den wertvollen und prägenden Baumbestand erhalten zu können. Dementsprechend sind im Bereich der Kronen bzw. der Wurzelbereiche der Bäume keine Baumaßnahmen zulässig. Die einzelnen Bauräume sind grundsätzlich etwas größer gefasst als die eingeschriebenen Grundflächen, um einen gewissen planerischen Spielraum in der Grundrissgestaltung zuzulassen.

Um die Siedlungsstruktur im Plangebiet zu erhalten, wird offene Bauweise festgesetzt. Je nach städtebaulicher Situation werden die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt.

In WR 1, dem Bauquartier an der Herbststraße, soll eine alternative Bebauung mit 2 Einzelhäusern oder einem Doppelhaus ermöglicht werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine städtebaulich gebietsverträgliche Lösung erreicht und der städtebauliche Charakter der jeweils anschließenden Wohnbebauung berücksichtigt.

4.4 Äußere Gestaltung

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen konnte verzichtet werden, da ausreichende Vorgaben bezüglich der Gestaltung in den „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ getroffen sind.

4.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden dürfen. Um das Verkehrsaufkommen – sowohl Fahrverkehr als auch Parkverkehr - so gering und wenig belastend als möglich zu gestalten, wird festgesetzt, dass ein Teil der erforderlichen Stellplätze direkt an der Herbststraße (Fläche für 6 St) im nordwestlichen Bereich des Grundstückes nachgewiesen werden muss.

4.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Herbststraße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

4.7

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen.

Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung, und Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung oder Verwendung im Haushalt (WC-Spülung usw.) an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

5.

Grünordnung

5.1

Anlass, Ziel und Konzeption

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Regulierung des lokalen Oberflächenhaushaltes sind entsprechende Festsetzungen bezüglich der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für befestigte Flächen und Begrünungen bei Flachdächern getroffen.

Die überbaubaren Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes waren überwiegend im Bereich des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt.

Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen konnte ein großer Teil des wertvollen, erhaltenswerten und entwicklungsfähigen Baumbestandes gesichert werden.

5.2

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits unter Pkt. 4.2 der Begründung ausgeführt, erfolgt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der GRZ und somit keine Nachverdichtung mit zusätzlichem Flächenverbrauch. In den Naturhaushalt wird nicht eingegriffen. Somit ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

5.3

Umwelt- und Landschaftsschutz

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

6.

Flächen mit Bodenbelastung

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

- 7. Immissionsschutz**
Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt.
- 8. Brandschutz**
Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt. Im Planungsgebiet gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen.
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.
- 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Planungsgebietes	ca. 0,41 ha
reines Wohngebiet WR 1 / WR 2	ca. 0,365 ha
Verkehrsflächen - Herbststraße	ca. 200 m ²
Eigentümerweg	ca. 250 m ²
zulässige Grundfläche als Höchstmaß	780 m ²
zulässige Geschossfläche als Höchstmaß	1170 m ²
durchschnittliche GRZ	GRZ = ca. 0,21
durchschnittliche GFZ	GFZ = ca. 0,32

**Gemeinde
Eichenau**

Eichenau, den.....

.....
Jung, 1. Bürgermeister