

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungs- und Gründordnungsplanes B 3 e Elsterstraße Süd, rechtsverbindlich seit 31.05.1981

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31. Mai 1981 wurde der Bebauungs- und Gründordnungsplan B 3 e Elsterstraße Süd/ bis Sperberstraße rechtsverbindlich.

Die Bebauungsplan-Änderung erstreckt sich auf den östlichen Bebauungsplanbereich zwischen Elsterstraße im Norden, Straße Am Bogen im Osten, die nördlich der Taubenstraße und westlich der Straße Am Bogen anliegenden Grundstücke im Süden und der zwischen Elsterstraße (auf Höhe Habichtstraße) und Sperber-/Taubenstraße verlaufende (in der Natur noch nicht hergestellte) Weg im Westen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan B 3 e Elsterstraße Süd sieht für den Planbereich der 2. Änderung als zulässige Dachform für Gebäude Satteldach mit 21° bis 26° Neigung vor. Für Garagen sind Flach- oder Satteldach mit 21° zugelassen. Am 11. September 2001 befürwortete der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss eine Bauvoranfrage, die für das Grundstück FISTNr. 1852/3 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad vorsah und stimmte einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die gewählte Dachkonstruktion zu.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde seitens des Landratsamtes Fürstfeldbruck die Baugenehmigung verweigert, weil nach Auffassung des Landratsamtes das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Dachformen Tonnendach (bzw. Segmentdach) und Flachdach nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang steht und hierdurch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks FISTNr. 1852/3 entsprechend der vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 11.09.2001 befürworteten Bauvoranfrage zu schaffen, beschloss der Gemeinderat am 19.03.2002 den Bebauungsplan B 3 e Elsterstraße Süd in einer 2. Änderung zu ändern. Die Änderung bezieht sich jedoch nicht nur auf das Grundstück FISTNr. 1852/3 sondern auf den zuvor beschriebenen Geltungsbereich. Auf die Änderung des gesamten Bebauungsplanes wurde bewusst verzichtet, da der westliche Teilbereich bislang gänzlich unbebaut ist und nach Kenntnis der Gemeinde in naher Zukunft nicht bebaut werden soll. Eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung ist bei Bedarf für den westlichen Teilbereich jedoch denkbar.

Am 19.02.2002 beschloss der Gemeinderat, die Ortsgestaltungssatzung zu ändern und die teilweisen strikten Vorgaben zu lockern; gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, die Änderungen der Ortsgestaltungssatzung bei passender Gelegenheit in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne einfließen zu lassen. Außerdem beschloss der Gemeinderat, die in den Bebauungsplänen festgesetzten Dachformen bei anstehenden Bebauungsplan-Änderungen um weitere Dachformen zu ergänzen, um so dem Zeitgeist und neuen Techniken (Fotovoltaikanlagen) gerecht zu werden.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 19.03.2002 in die Bebauungsplan-Änderung nicht nur die Dachformen Segment- bzw. Tonnendach und Flachdach aufzunehmen, sondern auch Pultdach (auch gegenversetzte) und ergänzende bzw. neue Vorschriften für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen festzusetzen.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 3 e Elsterstraße Süd werden von der Änderung nicht berührt.

Eichenau, den 20.03.2002

GEMEINDE EICHENAU  
Eichenau, den 15.05.2002

Im Auftrag

*L. Dietz*

L. Dietz

*Hubert Jung*

Hubert Jung  
Erster Bürgermeister

