

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

3. Änderung

des Bebauungs- und Grünordnungsplans B 3 e „Els-
terstraße/Süd bis Sperberstraße“
für die Flurstücksnummern 1852/2 und 1852/13

Entwurf

Architekt Dipl. Ing. Manfred Treffer
Esenstr. 7a, 80953 München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-68 Bearb.: Vö/Pl

Plandatum

11.09.2007

Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eichenau. Auf dem rund 2,7 ha großen Gesamtareal ist 1979 Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus entstanden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan befand sich entlang der Straße Am Bogen ein Grundstück für die Mehrfamilienhausbebauung, südwestlich schlossen sich Baugrundstücke für Hausgruppen an. Der ruhende Verkehr war entlang einer Wohnstichstraße in Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen. Für diesen, ca. 4.000 qm großen Teilbereich wird die 3. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Änderungsplan umfasst die Fl.Nrn. 1852/2 und 1852/13, die sich zwischen der Doppelhausbebauung an der Elsterstraße und der Straße Am Bogen befinden und im Süden an die Wohnbebauung entlang der Taubenstraße anschließen. Als westliche Abgrenzung dient die Grundstücksgrenze zum unbebauten Flurstück Nr. 1852/3. Der Plan ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in dem gekennzeichneten Geltungsbereich.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtswirksamen Bebauungsplan B 3 e „Elsterstraße/Süd bis Sperberstraße“ mit Grünordnungsplan, der am 31. Mai 1981 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde zwischenzeitlich zweimal geändert.

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde mehrfach mit Anträgen auf erneute Änderung des Bebauungsplans befasst, allerdings ist die Zusammenarbeit mit einem Bauträger bisher nicht zustande gekommen. Dies hat sich nun geändert: In der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2007 wurde dem neuerlichen Antrag eines Bauträgers auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und die Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Bauräume, die Wohnformen und die Anordnung der Stellplätze werden im Rahmen der 3. Änderung modifiziert.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Manfred Treffer wird im Rechtsplan weitestgehend umgesetzt.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bauträgerentwurf sieht für die betreffenden Grundstücke eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften und sieben Einzelhäusern vor.

Bisher wurden die Flurstücke 1852/2 und 1852/13 trotz bestehenden Baurechts nicht bebaut. Dies ist nicht zuletzt auf die damals geplante und für heutige Verhältnisse nicht mehr ortstypische Bauweise zurückzuführen. Das neue Baukonzept verabschiedet sich sowohl von der Mehrfamilienhausbebauung als auch von den Sammelstellplatzanlagen und schafft ein umfassendes und neues Planungsrecht für den Bereich.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Baulücken innerhalb des Wohngebietes durch eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende, aufgelockerte und der näheren Umgebung angepasste Bebauung zu schließen. Aus ortsgestalterischer Sicht stellt die Bebauungsplanänderung eine Verbesserung der innerörtlichen Situation dar. Der Entwurf des Bauträgers sieht eine neue Aufteilung der Grundstücke, ein überarbeitetes Erschließungskonzept und abweichende Gebäudeformen vor.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung verändert sich nicht, als Baugebietskategorie bleibt auch weiterhin Reines Wohngebiet bestehen. Jedoch wird die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Ebenso werden die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt und Mindestgrundstücksgrößen vorgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 wird insgesamt eingehalten. Da sie allerdings pro Bauparzelle variiert, wird das Maß der baulichen Nutzung für den jeweiligen Bauraum über die Angabe der höchstzulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) reguliert.

Die ehemals vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird mit der Angabe der absoluten Grundfläche etwas erhöht. Für die einzelnen Parzellen lässt sich je nach Größe der Hauptgebäude eine GRZ von 0,15 bis 0,26 ermitteln. Überschreitungen der höchstzulässigen GR sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zulässig. Zur leichteren Lesbarkeit und zum Verständnis des Bebauungsplans wird die Überschreitung unter dem Punkt 3.1 festgesetzt, auch wenn sie sich unmittelbar aus der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt. Die Erhöhung der GRZ ist notwendig, da sich die Grundfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich auf das Hauptgebäude (§ 19 BauNVO/1977) bezog. In der Bebauungsplan-Änderung wird die Grundfläche nach § 19 BauNVO/1990 berechnet und festgesetzt. Balkone, Loggien und Terrassen zählen somit auch zur Haupt-Grundfläche. Eine Baurechtsmehrung bzw. größere Bodenversiegelung als die nach rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige ist damit nicht verbunden, weshalb auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.

4.3 Bauliche Gestaltung und Gebäudehöhen

Insgesamt betrachtet umfasst der Änderungsplan ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden, Einfriedungen, Garagen und Stellplätzen. Auf die Anwendung der Eichenauer Ortsgestaltungssatzung, in der die wichtigsten Standards für das Gemeindegebiet definiert werden, wird hingewiesen.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, so dass eine bewusst gewählte städtebauliche Abwechslung entsteht. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachneigungen. Die ehemals vorgeschriebene Zweigeschossigkeit wird zugunsten einer Mischung aus ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden aufgegeben. Dabei werden die eingeschossigen Gebäude mit steilerer Dachneigung errichtet, um den Übergang zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen harmonisch zu gestalten. Die Bauräume sind großzügig ausgewiesen und es ist keine Firstrichtung vorgeschrieben, so dass der Stellung der Gebäudekörper auf den Bauparzellen ein gewisser Spielraum gewährt wird.

Detailliert behandelt werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen der Wandhöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung. Dies geschieht, damit dem Wunsch der Gemeinde nach der Verwendung erneuerbarer Energien und optimaler Energieeinsparung nachgekommen werden kann. Um den ‚Spagat‘ zwischen der Anwendung zukunftsweisender Technologien bei gleichzeitiger Beibehaltung ortsgestalterisch verträglicher Gebäudekubaturen zu meistern, werden für zweigeschossige Hauptgebäude zwei verschiedene Wandhöhen festgesetzt. Damit auch auf zweigeschossigen Wohnhäusern – die im Gegensatz zu eingeschossigen Bauten mit einer flacheren Dachneigung auszuführen sind – technische Anlage für die Nutzung von Sonnenenergie angebracht werden können, wird eine maximale Dachneigung von 30° ermöglicht. Voraussetzung ist, dass die höchstzulässige Wandhöhe in diesem Fall von 6,30 m auf 6,00 m reduziert wird. Auf diese Weise werden die homogenen Gebäudeproportionen im Plangebiet geschützt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die rückwärtigen Baugrundstücke, die nicht an der Elsterstraße oder der Straße Am Bogen liegen, werden über eine Wohnstichstraße erschlossen. Diese ist als öffentlicher Eigentümerweg, der mit Leitungsrecht zu belasten ist, im Änderungsplan festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche ist neben Ausbuchtungen, die den Begegnungsverkehr ermöglichen, eine ca. 10 qm große Fläche für Nebenanlagen eingeplant: Hier ist ein Sammelplatz für Mülltonnen vorzusehen, da aufgrund der engen Erschließungssituation die Wohnstichstraße nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Die Anwohner der Parzellen 1, 2, 3, 4 und 9 können zu den jeweiligen Abfuhrterminen ihre Mülltonnen zu diesem zentral gelegenen Platz bringen, wo sie von der Müllabfuhr gesammelt entgegengenommen werden.

4.5 Grünordnung

Für den Bereich des Änderungsplans werden ausführliche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den ehemaligen Grünordnungsplan ersetzen. Die detaillierten Neuregelungen sind dadurch zu begründen, dass beispielsweise durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung oder Bodenversiegelung eine Anpassung an zeitgemäße und nachhaltige Umweltstandards erfolgt. Außerdem wird die in Eichenau gängige Pflanzliste aufgeführt, die lokaltypische Baumarten enthält.

Planfertiger

München, den.....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eichenau, den.....

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)