

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 3 e

Elsterstraße Süd/bis Sperberstraße

4. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-68a Bearb.: Vö/Pli

Plandatum

23.09.2008

Begründung

Inhalt:

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

2 Planungsrechtliche Situation

3 Anlass, Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich eingebettet von der Elsterstraße im Norden, der Straße Am Bogen im Osten und der Taubenstraße im Süden am westlichen Ortsrand von Eichenau. Die nähere Umgebung des Änderungsbereichs ist durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern geprägt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans B 3 e samt Bebauungsplan-Änderungen (siehe Kap. 2) ist, dem Charakter des Umfelds entsprechend, Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die aktuelle 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst mit rund 1090 qm einen Teilbereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans B 3 e aus dem Jahr 2007. Diese wiederum ersetzt in ihrem Teilbereich die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans sowie die 2. Änderung.

Im südlichen Bereich des Umgriffs der 3. Änderung liegen die Bauparzellen 2, 3 und 4. Für diese Baugrundstücke, auf denen ein Doppelhaus und ein freistehendes Einfamilienhaus entstehen sollen, gilt der neue Änderungsplan.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtswirksamen Bebauungsplan B 3 e mit Grünordnungsplan, der am 31. Mai 1981 bekannt gemacht wurde. In den letzten Jahren wurde dieser Plan dreimal geändert. Die rechtsverbindliche 3. Änderung in der Fassung vom 11.09.2007 ersetzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplans B 3 e. Sie ist Grundlage für die aktuelle Bebauungsplan-Änderung, da diese wiederum für einen Teilbereich des Umgriffs der 3. Änderung gilt.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise der 3. Änderung bestehen: Mit ihr wird ein Bauträgerentwurf umgesetzt (Entwurf des Architekten Dipl. Ing. Manfred Treffer), der für den Bereich statt der vorher festgesetzten Mehrfamilienhausbebauung die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und eine Erschließung in Form einer Stichstraße vorsieht. Die Überarbeitung des Erschließungssystems ist Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für das Änderungsverfahren ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht erforderlich. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

3 Anlass, Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 03.06.2008 die 4. Änderung des Bebauungsplans B 3 e Elsterstraße/Süd bis Sperberstraße beschlossen. Der Änderungsplan umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1852/2 und 1852/13.

Der exakte Umgriff entspricht dem Bereich der Bauparzellen 2, 3 und 4, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2007 ausgewiesen wurden.

Anlass

Hintergrund des Änderungsverfahrens ist die Überarbeitung der Erschließungssituation für das Neubaugebiet, damit die Befahrbarkeit der Wohnstichstraße durch die Feuerwehr sichergestellt wird. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die neu anzulegenden Verkehrsflächen knapp bemessen worden, um einen unnötigen Erschließungsaufwand zu verhindern und die Wohnbauflächen zu optimieren.

Der Straßenraum wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche als Eigentümerweg – ausgewiesen und zusätzlich mit einem Leitungsrecht belastet. Damit ist gewährleistet, dass die Stichstraße von den Anliegern der rückwärtigen Baugrundstücke, die nicht direkt von der Elsterstraße oder der Straße Am Bogen erschlossen sind (Bauparzellen 1, 2, 3 und 4), sowie von den Ver- und Entsorgungsträgern befahren werden kann.

Als problematisch hat sich nun die Andienung der Parzelle 1 durch die Fahrzeuge der Feuerwehr herausgestellt: Die Mischverkehrsfläche knickt auf Höhe der Bauparzelle 4 im rechten Winkel ab. Hier sind Straßenquerschnitt und Kurvenradius auf die Befahrbarkeit durch Pkw ausgelegt. Die Frage der Müllentsorgung ist dahingehend gelöst worden, dass die Fahrzeuge des Entsorgungsunternehmens nicht bis zum Wendehammer vorfahren müssen, sondern den Müll an dem zentral gelegenen Müllsammelplatz abholen können. Allerdings wurde den Belangen des Brandschutzes bisher nicht ausreichend Rechnung getragen, da der Kurvenradius nicht auf die Löschzüge der Feuerwehr ausgelegt wurde und somit das südwestlich gelegene Baugrundstück (Parzelle 1) nicht angedient werden kann.

Ziel

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die brandschutztechnisch erforderliche Erschließung für die Bauparzelle 1 sicherzustellen.

Dazu ist der Ausbau des Stichstraßensystems vonnöten, damit das betreffende Baugrundstück jederzeit von den Fahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden kann. Es ist zu gewährleisten, dass alle neu entstehenden Gebäude in einem Abstand von maximal 50 m von der Erschließungsstraße aus erreicht werden können.

Inhalt

Um das Planungsziel erreichen zu können und den abwehrenden Brandschutz für das neue Wohngebiet sicherzustellen, ist eine Ausweitung der Wohnstichstraße erforderlich, damit ein Löschzug der Feuerwehr das betreffende Baugrundstück im äußersten Südwesten des Neubaugebietes (Bauparzelle 1) im Brandfall anfahren kann. Eine Ausweitung der Mischverkehrsfläche ist dazu nicht notwendig, vielmehr reicht es aus, der Feuerwehr die Überfahrbarkeit privater Grundstücksbereiche zu ermöglichen. Dazu werden geringe Flächeanteile

der südlich gelegenen Baugrundstücke (Parzellen 2, 3 und 4) im Anschluss an die Mischverkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht belegt.

Obwohl dies zunächst sinnvoll erscheint, wird das Baugrundstück der Parzelle 9 nicht in das Konzept einbezogen. Grund dafür ist, dass diese Parzelle bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens an einen Bauwilligen verkauft wurde, während die Parzellen 2, 3 und 4 noch nicht vermarktet sind und somit einer Überplanung zur Verfügung stehen.

Das Geh- und Fahrrecht wird lediglich zugunsten der Gemeinde Eichenau eingeräumt. Da es um die Sicherstellung der Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge der Feuerwehr geht, ist es nicht erforderlich, das Fahrrecht auf die Allgemeinheit bzw. die Anlieger auszuweiten. Ihnen stehen mit den in der 3. Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend groß dimensionierte Straßenräume und Wendeflächen zur Verfügung.

Ergänzend zur Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes wird eine zusätzliche Formulierung aufgenommen. Sie stellt sicher, dass innerhalb des Bereichs keine Einfriedungen errichtet werden dürfen, um die Feuerwehrezufahrt nicht zu blockieren. Auch sind Maßnahmen notwendig, die die Befahrbarkeit des Untergrundes sicherstellen. Zukünftigen Bauherren dient dieser Zusatz als Information und als Hinweis, wie mit den belegten Flächen umzugehen ist.

Die mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche hat eine überschlägige Größenordnung von 100 qm. Dabei entfallen auf die Bauparzelle 2 lediglich rund 12 qm, auf die Parzellen 3 und 4 entfallen rund 60 qm bzw. 28 qm. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die geringe Flächeninanspruchnahme nicht beeinflusst. Auch halten sich die gestalterischen Einschränkungen für die betroffenen Parzellen in Grenzen, da es sich bei der GF-Fläche ohnehin um die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken handelt.

Mit den beschriebenen Änderungen wird die Überfahrbarkeit der Flächen durch die Feuerwehr sichergestellt: Löschzüge können von der Elsterstraße in die Stichstraße einbiegen. Der bisherigen Festsetzung der Straßenflächen zufolge (Stand 3.Änderung Bebauungsplan B 3 e) konnten Feuerwehrfahrzeuge geradeaus bis zur Parzelle 4 vorfahren. Mit der Eintragung des Geh- und Fahrrechts und damit der Ausweitung des Kurvenradius und Straßenquerschnitts im südwestlichen Bereich der Wohnstichstraße wird erreicht, dass Löschzüge bis zur Bauparzelle 1 vorfahren können und eine nach der DIN 14090 bemessene „Bewegungsfläche“ zur Verfügung steht, die der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen dient.

Eine Ausweitung des Wendehammers auf einen Durchmesser von mindestens 18,00 m (entspricht dem notwendigen Wendekreis für Löschzug bzw. Müllfahrzeuge) erfolgt nicht, da die Bauparzellen 2 und 3 unter diesen Umständen nicht mehr bebaubar wären. Folglich müssen die Fahrzeuge rückwärts auf die Elsterstraße zurücksetzen.

Gemeinde:

Eichenau, den

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