

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes B 6 für das Gebiet  
Wendelstein-/ Allinger Straße vom 20.03.1966 mit der  
letzten Änderung vom 07.05.1981

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

1. Werdegang und Verfahren

Am 10. Juni 1996 beschloß der Gemeinderat die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße.

Anlaß für den Beschluß zur 1. Änderung war der Antrag der Eigentümer der Reihenhausanlagen an der Nebelhornstraße und am Aurikelweg, das im seit 31. Mai 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Verbot zur Errichtung von Dachgauben aufzuheben.

2. Baurecht, Planungsziele

Die Änderungsplanung entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße, mit welchem die Errichtung von Dachgauben ausgeschlossen wurde.

Die Grundstücke am Aurikelweg und an der Nebelhornstraße liegen im Geltungsbereich obengenannten Bebauungsplans. Sie sind mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Die Dachgeschosse besitzen Satteldach mit einer Dachneigung von 36° und stellen sogenannte Nichtvollgeschosse dar. Die Gebäude besitzen sämtlich Baugenehmigungen für den Ausbau der Dachgeschosse mit Wohn- und Schlafräumen. Die zulässige Geschoßflächenzahl ist mit 0,7 festgesetzt. Die tatsächliche GFZ beträgt 0,287 bis 0,907, im Mittel aller Grundstücke 0,621. Die Errichtung von Dachgauben und Kniestöcken ist dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zufolge nicht zulässig. Bei Errichtung von Dachgauben wird die bestehende GFZ nur unwesentlich erhöht.

Mit Schreiben vom 22.02.1997, ergänzt am 08.04.1997, bitten die Anwohner der Reihenhaussiedlung Aurikelweg und Nebelhornstraße um Änderung des bestehenden Bebauungsplanes B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße. Mit der Änderung soll erreicht werden, daß

die Errichtung von Dachgauben in der Reihenhaussiedlung zulässig wird. Die Antragsteller begründen ihren Antrag einerseits mit bestehenden Problemen bei den Dachflächenfenstern (Dichtheit) zum anderen mit der besseren Raumnutzung. Um die Dachlandschaft möglichst einheitlich zu gestalten, bitten sie um Festsetzung von Schleppdachgauben. Sie erklären sich einverstanden, wenn die einschlägigen Vorschriften der Ortsgestaltung (maximale Gaubenbreite 1,80 m) angewandt werden.

Die Aufnahme dezitierter Gestaltungselemente in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes erfolgt damit in der Folge die Vorhaben genehmigungsfrei gemäß Art. 69 BayBO errichtet werden können.

Dem Antrag konnte stattgegeben werden, weil keine städtebaulichen Gründen dagegen sprechen und durch die Errichtung von Dachgauben die Dachraumausnutzung und Wohnqualität verbessert werden.

Nachbarschützende Rechte auf Grundstücken außerhalb der Reihenanlagen sind nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Sonstiges

Bis auf die Festsetzung von Schleppdachgauben und die dazu getroffenen Gestaltungsvorschriften gelten die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes unverändert weiter.

aufgestellt am: 25.06.1997

Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

Eichenau, den 01.09.1997

  
.....  
Im Auftrag  
Lutz



  
.....  
Sebastian Niedermeier  
1. Bürgermeister