

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße, rechtsverbindlich seit 31. Mai 1981,

für den Bereich der Bungalowsiedlung zwischen Wendelsteinstraße im Norden, Nebelhornstraße im Westen und Süden, Lavendelweg im Südosten und Bergstraße bzw. Gemeindegrenze zu Puchheim im Osten

1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße am 31. Mai 1981 rechtsverbindlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden für den Bereich nordöstlich des Lavendelweges Flachdächer festgesetzt. Die Bebauungsplanung erfolgte auf der Grundlage konkreter Bauwünsche der Bauträger.

2. Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Bei älteren Flachdächern kommt es immer wieder zu Dichtigkeits-Problemen. Im Gemeindegebiet wurden deshalb schon verschiedentlich Bebauungspläne geändert, um die Errichtung von geeigneten Dächern anstelle der Flachdächer zu ermöglichen. Am 07.11.2000 beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss im Zusammenhang mit der Beratung eines Antrags auf Änderung der Dachform für die Flachdachbungalowsiedlung südlich der Olchinger Straße, eine Befragung der Grundstückseigentümer der Bungalowsiedlung nordöstlich des Lavendelweges durchzuführen um abzuklären, ob diese ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die zulässige Dachgestaltung wünschen.

Die Verwaltung führte die beschlossene Befragung mit folgendem Ergebnis durch:

- 9 Grundstückseigentümer sprachen sich für eine Bebauungsplanänderung aus;
- 1 Grundstückseigentümer sprach sich für eine Bebauungsplanänderung unter der Bedingung aus, dass das Dach keine Fenster erhält, da er die Nichteinsichtigkeit des Gartens erhalten möchte;
- 2 Grundstückseigentümer sprachen sich aus gestalterischen Gründen und wegen der geringen Nachbarabstände gegen eine Bebauungsplanänderung aus.

Der Gemeinderat hat am 20.02.2001 dem Wunsch der Mehrheit der Anlieger entsprechend beschlossen, eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und Walmdächer mit einer allseitigen Dachneigung von 22° vorzusehen. Der Dachaufbau dient in der Hauptsache technischen Gründen; ein Dachausbau zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Um wunschgemäß die Nichteinsichtigkeit der Nachbargärten zu gewährleisten, wird der Einbau von Dachflächenfenstern ausgeschlossen.

Der durch den Bebauungsplan zugelassene Dachüberstand kann an Gebäuden die teilweise an der Nachbargrenze errichtet wurden nur verwirklicht werden, wenn eine diesbezügliche privatrechtliche Regelung (Grunderwerb, Überbaurecht etc.) getroffen wird.

Da durch die Errichtung der Walmdächer kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (Dach ist nicht ausbaufähig) verändert sich nur das äußere Erscheinungsbild der Anlage. Die Änderung des Erscheinungsbildes ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 6 für das Gebiet Wendelstein-/ Allinger Straße werden von der Änderung nicht berührt.

Eichenau, den 17.03.2003
geändert: 07.07.2004

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 07.07.2004.....

L. Dietz

Im Auftrag
L. Dietz



[Handwritten signature]
Hubert Jung
Erster Bürgermeister