

GEMEINDE EICHENAU

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan B 7 für das Gebiet

**"Eichenau Nordost"**

in der Fassung vom 28.11.1996

umfassend die Grundstücke begrenzt durch die  
Olchinger Straße im Osten, Schulstraße im Süden  
und Schillerstraße im Westen, Gemarkung Ailing

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur

Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitennöhe 25

82229 Seefeld-Hechendorf

Telefon 08152/70533

Telefax 08152/783

gefertigt am: 18. 10. 1994

geändert am: 24. 11. 1994

geändert am: 5. 12. 1995

geändert am: 26.08.1996

geändert am: 28.11.1996

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 20. 6. 1989 beschlossen, weitläufige Ortsbereiche, die bisher noch nicht bzw. durch Baulinienpläne älteren Datums überplant waren, durch die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB zu überplanen. Die zunächst beschlossenen Grenzen wurden am 26. 7. 1990 neu festgelegt, da sich die ursprünglich festgesetzten Geltungsbereiche als zu groß erwiesen.

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. 3. 1967 unter dem Aktenzeichen Nr. IV B 5 - 15507e 20 genehmigt und in der Fassung vom 12. 5. 1966 wirksam. Nach mehreren Änderungsverfahren in den darauffolgenden Jahren beschloß der Gemeinderat am 11. 11. 1982 die Neuaufstellung, um die vielerorts von den ursprünglichen Zielen abgewichene Entwicklung in neue Bahnen zu lenken. Der Entwurf hat aber noch keine Rechtskraft erlangt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Baulinienpläne B 0 "Ortsmitte", genehmigt am 20. 8. 1958 unter der Akt-Nr. 2899/57, B 8 "Beethovenstraße Süd", genehmigt am 11. 8. 1954 unter der Akt-Nr. 2932/54 und B 16 "Eichendorffstraße", genehmigt am 20. 8. 1964 unter der Akt-Nr. II A 2d-IV B-15500 e 11.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde und wird von der Olchinger Straße im Osten, der Schulstraße im Süden und der Schillerstraße im Westen begrenzt. Die mittlere Entfernung beträgt zur Grundschule 200 m, zum Sport- und Freizeitgebiet 1 200 m, zum Rathaus 200 m und zum Haltepunkt der S-Bahnlinie 4 etwa 800 m. Geschäfte und Läden liegen entlang der Hauptstraße ca. 500 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 23,8 ha. Das Gelände ist nahezu eben und überwiegend bereits bebaut.

## 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde, dem einsetzenden Veränderungsdruck innerhalb des Gemeindegebiets zu begegnen sowie den vermehrt vorgetragenen Umgestaltungs- und Erweiterungswünschen der Anwohner zu entsprechen.

Die intensive Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Ortsansässige erfordert dringend die Schaffung von Mietwohnungen und Eigenheimen. Deshalb sieht der Bebauungsplan über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine gedämpfte Baurechtsausweitung vor.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet gliedert sich wie folgt:

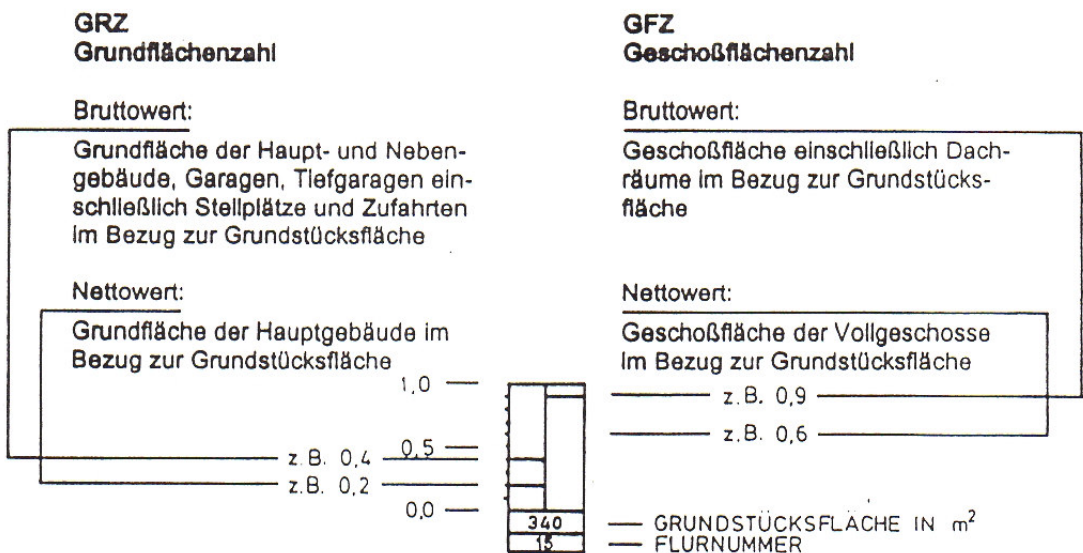
- Fläche für Gemeinbedarf	1,4 ha ( 5,9 %)
- öffentliche Verkehrsfläche	2,4 ha (10,1 %)
- öffentliche Grünfläche	0,3 ha ( 1,3 %)
- Nettobauland	19,7 ha (82,8 %)

Die heterogene Bebauungsstruktur des Plangebiets machte es notwendig, genaue Bestandserhebungen zur Bebauungsdichte anzufertigen, um die späteren Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung auf eine solide Basis zu stellen. Deshalb wurde der

Bestand in der Grundflächen- und Geschosflächenzahl sowohl im Netto- als auch im Bruttowert erfaßt (s. Abbildung nächste Seite) und in eine Skala und in Pläne umgesetzt.

Diese Erhebungen tragen den Veränderungen der Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahl-Definitionen in der neuen Baunutzungsverordnung (Fassung 1990) Rechnung. Bei der Grundflächenzahl stellt der Bruttowert die anzurechnenden Flächen nach neuer Definition dar. Der Nettowert zeigt nach alter Definition nur die Grundfläche des Hauptgebäudes. Aus der Differenz beider Werte läßt sich sehr gut der Grad der Versiegelung über das Hauptgebäude hinaus erkennen.

Bei der Geschosflächenzahl basiert der Nettowert auf der neuen Definition (nur Vollgeschosse), während der Bruttowert nach alter Definition auch die Dachräume miteinbezieht und somit das tatsächlich für Wohnzwecke nutzbare Volumen darstellt. Auf der Grundlage dieser Werte wurde ein Dichtekonzept erarbeitet. Es wurde am 24. 3. 1994 vom Bau- und Planungsausschuß beschlossen und diente als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan.



Das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3.a) bis d) ist mit der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstzulässigen Wandhöhe bestimmt. Da die GFZ-Anrechnung allein der Vollgeschosse angesichts der vorhandenen Vielgestaltigkeit von Bauweise und Dachlandschaft zu erheblicher Ungleichbehandlung führen würde, wird in Festsetzung 3.b) von der Möglichkeit des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht und auch die Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen angerechnet. Überlegungen, auf die Geschoßflächenfestsetzung zugunsten einer differenziert festgesetzten Grundflächenzahl zu verzichten, wurden verworfen, um bestehende Bausubstanz, die die zulässige Gebäudehöhe oft nicht ausnutzt, weitestmöglich zu erhalten und zum Anbau anstelle des Neubaus auf "freigemachten" Grundstücken anzuregen.

Einzelne besonders intensiv genutzte Grundstücke, sog. "Ausreißer", wurden als städtebauliche Fehlentwicklungen bei der Dichtefestlegung als Maßstab außer acht gelassen.

Der Bebauungsplan sieht überwiegend eine GFZ von 0,35 vor, kleinere Bereiche erhalten eine GFZ von 0,40. Für zwei Grundstücke zwischen der Allinger und Olchinger Straße, die in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Waldflächen liegen oder/und mit waldartigen flächigen Grünbeständen bewachsen sind, werden teilweise private Grünflächen ausgewiesen, die nicht als Bauland eingestuft sind. Dabei wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauland und Grünflächen geachtet, um eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahlen liegen durchweg bei 0,25.

Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend auf 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei die zulässigen Wandhöhen bei 6,30 m liegen.

Mit den Festsetzungen unter A. 4.a) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für 6 Grundstücke an der Allinger Straße wird eine besondere Bauweise (Gartenhofhaus) zugelassen; das Maß der Nutzung ist hier als Geschoß- bzw. Grundfläche mit absolutem Wert festgesetzt, um bei unterschiedlicher Grundstücksgröße die vorhandene Baustruktur zu erhalten.

Mit den Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße der Festsetzung A. 4.d) versucht die Gemeinde einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Standard zu setzen und der teilweise schon eingetretenen Entwicklung einer dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken entgegenzuwirken.

Festsetzung 4.c) läßt es zu, daß der Baubestand, soweit er Abstandsflächen unter den Vorschriften des Art. 6 BayBO hat und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

liegt, über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abgesichert wird und im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes einschließlich möglicher Aufstockungen, Nutzungsänderungen und Dachausbauten erhalten bleiben darf. Die Gemeinde sieht die historisch entstandenen Situationen als insoweit schützenswert an. Dies betrifft die Fl. Nrn. 1919/3 und 1935. Der 2. Absatz setzt fest, daß die in Art. 6 BayBO bestimmten Abstandsflächen auch weiterhin einzuhalten sind.

Mit den Festsetzungen A.5.a) bis g) und A.7.a) und d) zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde die vielerorts gestalterisch unbefriedigenden Lösungen vergangener Jahre mit einem Gestaltungsrahmen zu begegnen, der Grundlegendes zur Dachlandschaft, zu Wandmaterialien und Einfriedungen sowie zu Garagen festlegt, ohne die gestalterische Freiheit übermäßig einzuschränken.

## 5. Erschließung

### a) Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den Fahrverkehr erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird sich die Gemeinde um kleinere Flächenabtretungen bemühen. Ansonsten sind keine Umbaumaßnahmen innerhalb des öffentlichen Straßenraums aufgenommen worden, da dies den Verkehrsberuhigungskonzepten der Gemeinde überlassen bleiben sollte, die naturgemäß von einer Vielzahl von Einflüssen abhängig sind.

### b) Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Ampergruppe gesichert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

---

## 6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung schützen in erster Linie den vorhandenen Baumbestand und stellen auf die von der Gemeinde im Bauvollzug bisher durchgeführte Praxis ab. Auf dezidierte Festsetzungen wurde verzichtet, da die Baugrundstücke ausreichend und vielgestaltig begrünt sind. Die Auswahl der zulässigen Arten bei notwendig werdenden Pflanzungen beschränkt sich auf heimische Laubbäume.

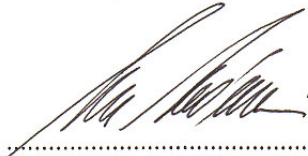
In der Planzeichnung sind die Baum- und Gehölzbestände dargestellt, die nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde (Stand 1. 6. 1994) als erhaltenswert einzustufen und die ökologisch oder gestalterisch als wertvoll zu gewichten waren. Beim Zuschnitt der Bauräume wurde auf die vorhandenen Grünbestände besonders Rücksicht genommen.

Bei einigen wenigen Grundstücken ist der Bauraum deshalb so geschnitten, daß die höchstzulässige Grundfläche nicht ausgenutzt werden kann. Die Ausnutzung der Geschosfläche ist jedoch gewährleistet. In anderen Fällen war es unumgänglich, Grünbestände zu opfern, um eine sinnvolle Nutzung des jeweiligen Grundstücks zu Bauzwecken zu ermöglichen.

## 7. Nachfolgelasten

Da sich die baulichen Veränderungen nur nach und nach vollziehen werden, ist mit Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen nicht zu rechnen.

Eichenau, den *2. Dezember 1996*



(1. Bürgermeister)

