

# Begründung

zur vereinfachten 1. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B 7 Nordost (neu) vom 28.11.1996, rechtsverbindlich seit 30.11.1996, für den Bereich des Grundstücks FlStNrn. 1913/11

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30.11.1996 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 7 Nordost (neu) rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte (1.) Änderung war von den zukünftigen Eigentümern des Grundstücks FlStNr. 1913/11, den Eheleuten Robert und Karin Gaubatz, Olching, beantragt worden. Die Antragsteller baten, die Baugrenzen für ihr Grundstück so zu ändern, daß anstatt einer Doppelhaushälfte ein freistehendes Wohngebäude errichtet werden kann. Außerdem soll eine Garage in Grenzbebauung zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein Teil des Wohngebäudes soll - abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Zeltdach versehen werden.

Das Grundstück FlStNr. 1913/11 bildete noch bis Oktober 1996 mit dem westlich angrenzenden Grundstück 1913/123 ein gemeinsames Buchgrundstück. Des weiteren wurde noch im Oktober 1996, also kurz vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes B 7 Nordost, ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf dem seinerzeit noch nicht parzellierten Gesamtgrundstück genehmigt. Für das westliche Gebäude wurde inzwischen Baugenehmigung erteilt (Bescheid vom 31.01.1997).

Auch im Genehmigungsbescheid vom Oktober 1996 war für den östlichen Teil des Gesamtgrundstücks (heute FlStNr. 1913/11) eine Doppelgarage in Grenzbebauung zu den (seinerzeit erst angestrebten neuen) Grenzen im Norden und Westen sowie ein freistehendes zweigeschossiges Gebäude enthalten. Das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes B 7 Nordost einhergehende Baugenehmigungsverfahren konnte aus zeitlichen Gründen, eben dem zeitlich parallelen Ablauf, im Bebauungsplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wäre nicht notwendig, wenn sich die jetzigen Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 1913/11 mit der Bebauung an die Genehmigung vom Oktober 1996 halten würden. Sie haben jedoch verständlicherweise andere Bauwünsche als der frühere Eigentümer und Bauantragsteller.

---

Die geplanten Abweichungen erfordern neue Baueingabepläne, zu deren Beurteilung der inzwischen rechtsverbindliche Bebauungsplan herangezogen werden muß. Demzufolge wäre das Grundstück FlStNr. 1913/11 abweichend vom Antrag auf Vorbescheid nicht mehr bebaubar.

Dem Antrag konnte stattgegeben werden, weil die Veränderung der Baugrenzen für das Grundstück FlStNr. 1913/11 mit dem Ziel der Errichtung eines freistehenden Wohnhauses einschließlich der Garagenneuplatzierung städtebaulich vertretbar ist. Insbesondere dürfte sich für den Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks FlStNr. 1913/9 eine Verbesserung dadurch einstellen, daß gegenüber der nach Bebauungsplan zulässigen Doppelhaushälfte das neue Gebäude deutlich nach Süden abgerückt wird. Daß das Gebäude gleichzeitig nach Osten verschoben wird, stellt auf diese Entfernung keinen so großen Nachteil dar.

Aufgrund der großen Abstände der geplanten Bebauung auf FlStNr. 1913/11 zu den südlich angrenzenden Grundstücken tritt auch für die Eigentümer dieser Grundstücke keine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung ein. Die Planänderung berührt daher nur geringwertige private Interessen, zumal aufgrund der Bebauungsplanänderung die südliche Grundstücksgrenze der FlStNr. 1913/11 mit z.B. einer Garage nicht mehr bebaut werden kann (vgl. Ziffer 7.a) 2. Satz der weiterhin geltenden Festsetzungen zum Bebauungsplan B 7 Nordost (neu)). Auch sind die nördlichen Teile der beiden südlichen Grundstücke nicht im gleichen Maße schützenswert, wie etwa gärtnerisch genutztes Hintergartengelände.

Für das westlich gelegene Grundstück FlStNr. 1913/123 ist die Bebauungsplanänderung ohne große Bedeutung. Aufgrund der bereits erfolgten Vermessung zur Abtrennung der östlichen Parzelle FlStNr. 1913/11 und der Abstandsflächenregelung unter 4.c) der weiterhin geltenden Festsetzungen des ansonsten gültigen Bebauungsplanes B 7 Nordost ist der nach Art. 6 BayBO geltende Abstand zur östlichen Grenze auch dann einzuhalten, wenn, wie in vorliegendem 1. Änderungsplan vorgenommen, das Baufeld für das Grundstück FlStNr. 1913/123 an der Grundstücksgrenze zum Grundstück FlStNr. 1913/11 endet.

Der von der neuen Baugrenzausweisung betroffene Baumbestand, wie er im gültigen Bebauungsplan dargestellt ist, ist zum Teil nicht (mehr) vorhanden bzw. gegenüber den Interessen der Antragsteller auf Ausweisung eines geänderten Baufeldes nachrangig zu beurteilen. Durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zur Nachpflanzung kann außerdem der Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

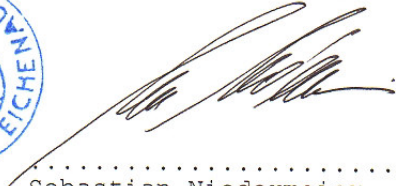
Die sonstigen geplanten Veränderungen (z.B. Zeltdach) berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, stellen zumindest für die Nachbarn keine abwägungserheblichen Interessen in Frage.

Eichenau, den 20.06.1997

GEMEINDE EICHENAU  
Eichenau, den 01.09.1997



.....  
I. A. Lutz  
Gemeinde Eichenau - Bauamt



.....  
Sebastian Niedermeier  
1. Bürgermeister