

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. B 7

Eichenau Nordost

6.Änderung

Entwurf

Dipl. Ing. Architektur Michael Feichtner

Lilienstraße 76 IV, 81669 München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-72_a Bearb.: Neu/Kr

Plandatum

09.11.2010

Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Grundstück Fl.Nrn. 1915/3, das den Geltungsbereich der 6. Änderung ausfüllt, liegt im Nordosten von Eichenau und grenzt an die Olchinger Straße. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines ruhigen Wohngebietes, das durch eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Westlich des Änderungsbereichs liegt in einiger Entfernung die Eichenauer Ortsmitte. Die Olchinger Straße führt im Norden weiter in Richtung Bahnhof, im Südosten markiert sie den östlichen Ortsrand von Eichenau.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zu dem westlich gelegenen Einzelhaus mit Flachdach auf der Fl.Nr. 1915/2. Angrenzend hieran auf der Fl.Nr. 1915/6 befindet sich ein Doppelhaus mit Satteldach. Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, jeweils mit Sattel-, bzw. Walm- und Zeltdach.

In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung bestand auf dem Grundstück mit 1.480 qm innerhalb einer großzügig ausgewiesenen Baugrenze Baurecht für ein Wohnhaus (siehe Kapitel 2) in dem momentan ein Wohngebäude realisiert ist. Mit der aktuellen 6. Änderung des B 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf zwei Bauräume aufgeteilt (siehe Kapitel 3).

Das bestehende Wohngebäude ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem relativ steilen Satteldach. Es steht giebelseitig zur Olchinger Straße orientiert.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 Eichenau Nordost in der Fassung vom 28.11.1996. Der Bebauungsplan, der im Laufe der Jahre mehrere Male geändert wurde, umfasst weite Teile des von Wohnbebauung geprägten nordöstlichen Ortsgebietes von Eichenau.

Auf dem von der Änderung betroffenen Flurstück 1915/3 steht ein Einfamilienhaus aus den 1940er Jahren. Das für das Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 7 erteilte Baurecht wird durch den Bestand nicht ausgenutzt.

Der Gemeinderat Eichenau stimmte in der Sitzung am 09.11.2010 dem Antrag der Grundstückseigentümerin auf die Aufteilung des Baurechtes auf zwei nahezu gleichgroße Baufenster zu und fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Michael Feichtner wird im Rechtsplan umgesetzt.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag der Grundstückseigentümerin, das vorhandene Baurecht gleichermaßen auf zwei Bauräume zu verteilen, um das Eigentum gerecht an die künftigen Erben weitergeben zu können. Die Gemeinde unterstützt die Umverteilung des Baurechts, da hierdurch die Errichtung eines städtebaulich unverträglichen, weil zu großen Baukörpers dauerhaft verhindert werden kann.

Der Bebauungsentwurf sieht für das betreffende Grundstück eine Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern vor, wobei die vorhandenen schützenswerten Bäume weitgehend erhalten bleiben sollen. Es erfolgt eine Überarbeitung der Bauräume, der Erschließungssituation samt Anordnung der Stellplätze und Garagen sowie eine neue Parzellierung des Grundstücks (siehe Kapitel 4).

Folgende Ziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- Realisierung einer verträglichen und zeitgenössischen Bebauung auf den Grundstücken, die sich an den maßgeblichen Vorgaben der Bebauungsplanung für den Eichenauer Nordosten orientiert (Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten)
- Realisierung eines Erschließungssystems des hinteren Grundstücksteils, das den Erhalt der Buche an der Olchinger Straße ermöglicht inkl. Regelung des ruhenden Verkehrs
- Schutz und Erhaltung der bestehenden Laubbäume

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 6. Bebauungsplan-Änderungen nicht überarbeitet. Der Bereich ist auch weiterhin als WR – Reines Wohngebiet – ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht einer GR von ca. 370 qm, sowie einer GF von ca. 515 qm, die in einem Baufenster von ca. 380 qm realisiert werden könnten. Mit der aktuellen Änderung erfolgt, in Anlehnung an die Bebauungsvorschläge des Architekten Feichtner, eine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über die Angabe der absoluten Grundflächenzahl pro Bauraum sowie die Angabe der Wand- und Firsthöhe. Auf die Festsetzung einer GFZ bzw. GF wird verzichtet.

Die Bestandsbebauung nutzt den bisher festgesetzten Bauraum für die Grundstücke nicht aus; nach dem geltendem Baurecht könnte sowohl auf die Grundfläche, als auch auf die Gebäudehöhe bezogen ein wesentlich massiverer

Baukörper errichtet werden. Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung werden stattdessen zwei kleinere Bauräume angeboten. Dabei erfolgt keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, vielmehr bleiben die Bruttogrundflächen hinter den bisher zulässigen Dichtewerten zurück.

Die GR wird in zwei Baufenster aufgeteilt und eine Grundfläche von 144 qm pro Bauraum festgesetzt. Die Reduzierung der GR ist erforderlich, damit sich bei Verzicht auf die Festsetzung der GFZ das Baurecht nicht erhöht. Außerdem soll der schützenswerte Baumbestand erhalten werden. Die Größe und Form der Baufenster orientiert sich hierbei nach dem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand. Darüber hinaus soll für beide Baufenster gleiches Baurecht entstehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) kann hierbei noch immer ausgenutzt werden, da in der 6. Änderung nur die Wand- und Firsthöhe als äußere Kubatur der Bauten festgesetzt werden und somit die GFZ nicht eingeschränkt wird.

Die Geschossigkeit und Gebäudehöhen bleiben unverändert: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei eine Wandhöhe von 6,30 m nicht überschritten werden darf.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

Im Zuge der 6. Änderung werden auf dem Grundstück 1915/3 zwei getrennte Baufelder ausgewiesen und damit ein kleinteiliges und verträgliches Baukonzept für den Bereich geschaffen (siehe Kapitel 3). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit der aktuellen Änderung wird für dieses Grundstück allerdings eine Einzelhausbebauung mit je 1 Wohnung vorgeschrieben. Eine zu massive Versiegelung der Grundstücke durch z.B. weitere Garagen und Stellplätze wird dadurch verhindert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowie die 4. Änderung setzen Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke fest, die für Einzelhäuser bei 400 qm liegen. Dies wird im Rahmen der 6. Änderung berücksichtigt.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer für Hauptgebäude zulässig, Garagen können mit, an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer oder mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung wird die ehemals zulässige Dachneigung von 32-45° auf 18-35° verringert. Zum Schutz der zum Teil sehr niedrigen Umgebungsbebauung sollen steile Dachneigungen, mit denen hohe Firsthöhen einhergehen, zukünftig verhindert werden.

Zusätzlich zu den ohnehin bestehenden gestalterischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezüglich der Dachaufbauten werden Zwerchgiebel ausgeschlossen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund des länglichen Grundstückszuschnitts und der vorgesehenen Bebauung befindet sich ein Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich das durch eine Stickerschließung erschlossen wird. Diese geht mit einer Breite von 3,00 m von der Olchinger Straße ab und verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze, wobei die an der Olchinger Straße stehende Buche erhalten bleibt.

Die Erschließung soll auf dem eigenen Grundstück stattfinden, weshalb in den Festsetzungen keine Regelung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts, sondern nur eine künftige Grundstücksteilung in den Hinweisen aufgenommen wird.

Je künftiges Baugrundstück werden die Flächen für einen Stellplatz und eine Garage festgesetzt.

4.6 Grünordnung

Die Buche, die zu einem der schützenswertesten Bäume in Eichenau gezählt wird und die nur wenige Meter von der östlichen Plangebietsgrenze entfernt steht, verfügt über einen Kronendurchmesser von rund 14,00 m. Die Gemeinde legt Wert darauf, dass der Baum durch die Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 1915/3 nicht negativ beeinträchtigt wird. Auch die Eiche im südwestlichen Bereich des Plangebietes, welche mit einer Fichte verwachsen ist, wird als zu erhalten festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem so situiert worden, dass sie nicht in den Kronenbereich hineinreichen.

Als zu erhalten festgesetzt wird auch die Buche auf dem Grundstück 1915/2, die sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung befindet, für die jedoch ebenfalls bei der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1915/3 entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Da die Bäume bei den anstehenden Bauarbeiten vor möglichen Schäden im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen sind, werden hierzu ausführliche Erläuterungen in die Hinweise zum Änderungsplan aufgenommen. Auf die einschlägigen Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG 4) wird verwiesen.

Planfertiger München, den.....

 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den.....

 (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)