

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 7 „Eichenau Nordost - 7. Änderung“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-72b Bearb.: Kr

Plandatum

16.10.2012 (Entwurf)
15.01.2013 (mit redaktionellen Änderungen)

Begründung

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

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1913/16 und 1913/17 und hat eine Fläche von rund 1.509 qm. Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Eichenau.

Im Osten markiert die Allinger Straße die Grenze des Plangebiets. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücke des ruhigen Wohngebiets sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Westlich des Änderungsbereichs liegt in einiger Entfernung die Eichenauer Ortsmitte. Die Allinger Straße führt im Norden weiter in Richtung Bahnhof Eichenau.

Die Grundstücke sind momentan im östlichen, straßenzugewandten Bereich mit einem Doppelhaus mit Satteldach (traufständig zur Allinger Straße, Hausnrn. 16 & 18) bebaut. Die rückwärtigen Freiflächen sind als Gartenflächen genutzt und in den Randbereichen mit üblichen Siedlungsgehölzen bestanden.



Abb.: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
© 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

2 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt hier der 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. Die vorausgegangenen Änderungen betreffen jedoch nicht den gegenständlichen Planbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Reines Wohngebiet WR mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,35 fest, es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Trauffhöhen TH sind auf max. 6,30 m begrenzt.

Für eine Bebauung stehen zwei Bauräume zur Verfügung. Der größere Bauraum (ca. 27m x 11 m) an der Allinger Straße umfasst das bestehende Doppelhaus auf den Fl.Nrn. 1913/16 und 1913/17; im rückwärtigen Bereich der Fl.Nr. 1913/17 ist ein weiterer Bauraum von 13,5 m x 9 m festgesetzt. Dieser ist bislang unbebaut.

Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45° zulässig.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für freistehende Einfamilienhäuser und 300 qm für Doppelhaushälften ist zudem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den Grundstücken (Fl.Nr. 1913/16 mit ca. 612 qm Fläche, Fl.Nr. 1913/17 mit ca. 897 qm Fläche) befinden sich zwei Doppelhaushälften innerhalb des straßenzugewandten Bauraums, die das jetzige Baurecht von ca. 377 qm zulässiger Grundfläche und 528 qm zulässiger Geschoßfläche (ca. 612 qm + 897 qm bebaubare Grundstücksfläche x GRZ 0,25 bzw. x GFZ 0,35) bei weitem nicht ausschöpfen.

Da der gegenständliche Bereich im Innenbereich liegt, bebaut und durch einen Bebauungsplan überplant ist, sieht die Gemeinde Eichenau die Voraussetzungen als erfüllt an, um den gegenständlichen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag der Grundstückseigentümer, die Baufenster so neu zu bemessen, dass auf Fl.Nr. 1913/16 ein, und auf Fl. Nr. 1913/17 zwei freistehende Einzelhäuser errichtet werden können.

Vorteil dabei ist, dass die Erschließung des hinterliegenden Baufensters auf der Fl.Nr. 1913/17 bei Abriss des Doppelhauses auf der Nordseite des Grundstücks erfolgen kann, was zur verbesserten Belichtung beider geplanter Gebäude und zur verbesserten Nutzbarkeit der Freibereiche nach Süden führt. Ebenso kann ein freistehendes Einzelgebäude auf der Fl.Nr. 1913/16 (langer, schmaler Grundstückszuschnitt) besser von Süden her belichtet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben begrüßenswert, da durch die Aufteilung des Baurechts auf drei kleine Bauräume eine Konzentration des Baurechts im vorderen Bauraum des rechtskräftigen Bebauungsplans vermieden werden kann. Stattdessen sollen nunmehr durch die konkrete Aufteilung des Baurechts auf drei Bauräume mit Zuordnung von Grundfläche GR und Geschossfläche GF eine kleinteilige, geordnete Bebauung mit drei freistehenden Einzelhäusern ermöglicht werden.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer beschloss der Gemeinderat am 15.05.2012 den Bebauungsplan B 7 Eichenau Nordost für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1913/16 und 1913/17 zu ändern, um hier eine ökonomisch und städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Dabei soll das vorhandene Baurecht heutigen Anforderungen entsprechend neu verteilt werden, die Bauräume werden dabei neu zugeschnitten um so eine sinnvolle Grundstücksteilung zu ermöglichen. Die Erschließung soll geordnet über eine Fläche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht erfolgen.

Ebenso werden verschiedene Festsetzungen (z.B. zulässige Dachneigung) entsprechend dem vorhandenen Bestand in der näheren Umgebung angepasst.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 7. Bebauungsplan-Änderung nicht geändert. Der Bereich ist auch weiterhin als WR – Reines Wohngebiet – ausgewiesen. Jedoch wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Bauraum A auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude, in den Bauräumen B und C auf eine Wohnung pro Wohngebäude beschränkt um dem Planungsziel der lockeren Einzelhausbebauung Rechnung zu tragen und einer zu starken Versiegelung durch erforderliche Stellplätze und Garagen bei höherer Belegungsdichte entgegen zu wirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der aktuellen Änderung erfolgt eine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der absoluten Grundflächen- und Geschossflächenzahl pro Bauraum, der max. zulässigen Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie der zulässigen Dachneigung.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht bei der Fl.Nr. 1913/16 einer Grundfläche GR von ca. 153 qm, sowie einer Geschossfläche GF von ca. 214 qm, bei der Fl.Nr. 1913/17 einer Grundfläche GR von ca. 224 qm, sowie einer Geschossfläche GF von ca. 314 qm.

Durch die gegenständliche Änderung wird eine GR von insgesamt 360 qm, verteilt auf drei Bauräume (A 140 qm, B und C je 110 qm) festgesetzt. Zusammen mit den zulässigen 2 Vollgeschossen soll damit der Flächenversiegelung Einhalt geboten werden und die bauliche Verdichtung städtebaulich verträglich in die Höhe gelenkt werden. Die GF wird jetzt mit insgesamt 531 qm in den drei Bauräumen (A 215 qm, B und C je 158 qm) festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung modifiziert. So ist die Wandhöhe von max. 6,30 m nur noch bei Ausbildung eines flacher geneigten Daches von 18-34° zulässig, bei stärker geneigten Dächern bis max. 45° ist die zulässige Wandhöhe auf 5,00 m begrenzt. Zusätzlich wird im Änderungs-Bebauungsplan eine max. zulässige Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Ziel dieser Höhenfestsetzungen ist es, angesichts der neu geschnittenen Baufenster die Verschattungswirkungen für hinterliegende Gebäude und Gartenbereiche zu minimieren.

Die Festsetzung von max. zulässigen zwei Vollgeschossen wird unverändert beibehalten.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen sind, entfällt. Durch die konkrete Festsetzung einer bauraumspezifischen GR und GF, enger Bauräume, einer geringeren zulässigen Wandhöhe bei steileren Dächern sowie einer höchstzulässigen Firsthöhe wird die Kubatur der möglichen Bebauung entschieden reglementiert. Mit einem Ausbau des Dachgeschosses über das zulässige zweite Vollgeschoss hinaus und einer Nutzung desselbigen zu Aufenthaltszwecken ist nur sehr eingeschränkt zu rechnen, so dass die ursprüngliche Regelung zur Reduzierung der baulichen Dichte auf den Grundstücken nunmehr entfallen kann.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen im gegenständlichen Änderungsbereich nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Die vorhandenen Bauräume werden entsprechend dem aktuellen Vorhaben der Grundstückseigentümer und der sinnvollen Aufteilung und Erreichbarkeit abgeändert, so dass drei einzelne Bauräume für Einzelhäuser entstehen. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

An der zulässige Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird von 400 qm wird weiterhin festgehalten.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich waren bisher Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 18°-45° zulässig. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer wird nunmehr zusätzlich das Zeltdach als zulässige Dachform festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung ist dies vertretbar, die Errichtung von Zwerchgiebeln wird jedoch nunmehr ausgeschlossen. Übrige gestalterische Anforderungen werden durch die geltende Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau geregelt.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind direkt über die Allinger Straße erschlossen. Der rückwärtige Bauraum B soll zusammen mit Bauraum C über eine gemeinsame direkte, 3,5 m breite Zufahrt erschlossen werden. Diese Fläche ist bei Grundstücksteilung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der darüber erschlossenen Bauräume B und C zu belegen.

Garagen und Stellplätze sind weiterhin innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hierzu sind auch weiterhin gültig. Hier werden Anforderungen an Garagen und Stellplätze, wenn nicht analog zur gültigen Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in den Festsetzungen aufgeführt, durch diese geregelt.

5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben – dem kommt die Gemeinde Eichenau durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

Gemeinde:

Eichenau, den.....

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)