

Gemeinde

Eichenau
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 7 „Eichenau Nordost - 8. Änderung“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-72c Bearb.: Karnott

Plandatum

22.07.2014

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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 „Eichenau – Nordost“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1917/6 und 1917/20 und hat eine Fläche von rund 1.110 qm. Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Eichenau.

Im Südwesten markiert die Goethestraße die Grenze des Plangebiets. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Grundstücke des ruhigen Wohngebiets sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Westlich des Änderungsbereichs liegt in einiger Entfernung die Eichenauer Ortsmitte.

Das direkt an die Straße angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1917/6 ist mit einem Einzelhaus mit Satteldach (giebelständig zur Goethestraße, Hausnr. 1) bebaut. Das rückwärtige Grundstück Fl.Nr. 1917/20 wird als Gartenfläche genutzt und ist mit üblichen Siedlungsgehölzen bestanden. Als nennenswerter Baumbestand ist an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1917/20 eine zweistämmige Birke zu nennen, an der westlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1917 steht eine Robinie, deren Kronenbereich (und damit auch Wurzelbereich) weit in die Fl.Nr. 1917/20 hinein ragt.



Abb.: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
© 2014 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.



Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 7 „Eichenau Nordost“ in der Fassung vom 28.11.1996, Maßstab 1 : 1.000

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 Traufhöhen TH sind auf max. 6,30 m begrenzt.

Für eine Bebauung steht ein mit 12 m x 30 m langgestreckter, über beide Grundstücke in Nord-Süd-Richtung verlaufender Bauraum zur Verfügung. Zur Goethestraße und zur östlichen Grundstücksgrenze hält er einen Abstand von 5,0 m ein, zur nördlichen Grundstücksgrenze werden ca. 8,8 m Abstand eingehalten. Der nördliche Bereich des Bauraums 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 dem Grundstück Fl.Nr. 1917/6 mit 610 qm Fläche befindet sich ein Einzelhaus, welches das jetzige Baurecht von 153 qm zulässiger Grundfläche GR und 214 qm zulässiger Geschosßfläche GF (bebaubare Grundstücksfläche x GRZ 0,25 bzw. x GFZ 0,35) deutlich nicht ausschöpft. Für die Fl.Nr. 1917/20 mit 500 qm Fläche steht ein Baurecht von 125 qm GR und 175 qm GF zur Verfügung, welches noch nicht genutzt wurde.

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

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 eines 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 „Eichenau – Nordost“ ist der Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1917/20, das Baufenster so neu zu bemessen, dass die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses im nördlichen Grundstücksbereich mit einem nach Süden orientierten Garten möglich ist. Auch auf anderen Grundstücken im näheren Umfeld orientieren sich die Baufenster näher an die nördlichen Grundstücksgrenzen und lassen somit optimalere Grundstücksausnutzungen zu.

Der Gemeinderat Eichenau hat dem Antrag des Grundstückseigentümers in seiner Sitzung am 03.06.2014 grundsätzlich zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ziel ist es, eine Bebauung auch im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ermöglichen. Dabei werden jedoch städtebauliche, nachbarschützende und grünordnerische Belange in die Planungsüberlegungen eingestellt und die Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass sich das Neubauvorhaben umgebungsverträglich einfügt und die Erschließung über das vorderliegende Grundstück Fl.Nr. 1917/6 gesichert ist.

Neben dem neuen Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher die Festsetzungen u.a. hinsichtlich Wand- und Firsthöhen, Grundflächenüberschreitungen, Dachneigung und –Form und Frischrichtung zu ändern oder zu ergänzen, Garagenräume vorzusehen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung einzutragen.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 8. Bebauungsplan-Änderung nicht geändert. Der Bereich ist auch weiterhin als WR – Reines Wohngebiet – ausgewiesen. Jedoch wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt, um dem Planungsziel der lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung 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.

Das vorhandene Baurecht wird nunmehr als Grundfläche GR und Geschossfläche GF jeweils in qm entsprechend der ursprünglichen GRZ von 0,25 und GFZ von 0,35 festgesetzt. Dies bedeutet auf dem Grundstück Fl.Nr. 1917/6 mit 610 qm Fläche eine GR von 153 qm und GF von 214 qm und auf der Fl.Nr. 1917/20 mit 500 qm Fläche eine GR von 125 qm und GF von 175 qm.

Die Überschreitung der zulässigen GR durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamt-GRZ neu geregelt. Bei der vorderliegenden Fl.Nr. 1917/6 ist eine Gesamt-GRZ von 0,5, bei der hinterliegenden Fl.Nr. 1917/20 von 0,45 zulässig. Die Erhöhung dieser Werte (ursprünglich 50% von GZR 0,25 = Gesamt-GRZ von 0,375 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist der erforderlichen Erschließung geschuldet und wird von der Gemeinde Eichenau als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die Höhenentwicklung wird im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung modifiziert. So ist die Wandhöhe von max. 6,30 m im Bereich der Fl.Nr. 1917/6 weiterhin möglich, die Firsthöhe wird hier nunmehr auf max. 10,00 m begrenzt (nötig, da das Baufenster nunmehr breiter und somit höhere Dachfirste möglich als bei ursprünglich 12 m Bauraumbreite). Im rückwärtigen Änderungsbereich auf der Fl.Nr. 1917/20 ist die zulässige Wandhöhe auf max. 5,80 m und die zulässige Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. 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 ebenso wie die Festsetzung, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen sind.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

Der vorhandene Bauraum wird entsprechend dem aktuellen Vorhaben der Grundstückseigentümers und der sinnvollen Aufteilung und Erreichbarkeit abgeändert, so dass zwei einzelne Bauräume entstehen. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

An der zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für freistehende Einfamilienhäuser und 300 qm für Doppelhaushälften wird weiterhin festgehalten.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich waren bisher Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 28 - 45° zulässig – im Bereich des Bestandsgebäudes auf der Fl.Nr. 1917/6 wird die zulässige Dachneigung auf 18 - 45° erweitert.

Um durch eine weiter an die nördliche Grenze der Fl.Nr. 1917/20 rückende Bebauung die Auswirkungen der Verschattung des nördlichen Nachbarn zu minimieren, wird hier zusätzlich nunmehr ein versetztes Pultdach als zulässige Dachform neben dem Satteldach zugelassen, die zulässige Dachneigung wird auf 8 - 30° reduziert.

Die Firstrichtung wird im Bereich der Fl.Nr. 1917/20 in Ost-West-Richtung festgesetzt, um die Verschattung des hinterliegenden Nachbargrundstücks möglichst zu minimieren und eine energetisch sinnvolle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Beim vorderliegenden Baugrundstück Fl.Nr. 1917/6 wird die Firstrichtung nunmehr sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung zugelassen, um ebenfalls eine energetisch sinnvolle Gebäudeausrichtung bei Neubebauung zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im benachbarten Straßenraum ist dies auch städtebaulich vertretbar.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1917/6 ist direkt über die Goethestraße erschlossen. Das rückwärtige Baugrundstück 1917/20 soll über eine 3,5 m breite Zufahrt an der Ostseite der Fl.Nr. 1917/6 erschlossen werden. Diese Fläche ist mit einem Geh-, Fahr-

und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 1917/20 zu belegen. Die vorhandene Garage ist in diesem Bereich abzubrechen und an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück 1917/6 neu zu errichten.

Garagen und Stellplätze sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hierzu sind auch weiterhin gültig. Im Falle der Fl.Nr. 1917/20 wurde ein Bauraum für Garagen und Carports eingetragen – diese sind hier nur innerhalb des Garagenbauraums sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grund hierfür ist das Bestreben, die Garage sinnvoll der Grundstückszufahrt zuzuordnen und somit die Versiegelung durch Zufahrten zu minimieren – und damit den Bestandsbaum auf dem östlichen Nachbargrundstück möglichst wenig zu beeinträchtigen.

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)