

GEMEINDE EICHENAU

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes B 7 a Olchinger Straße Nordost, Birkenhain und Fuchsbergstraße vom 03.12.1975 mit der letzten Änderung vom 14.02.1978

für den Bereich der bisher noch mit einer Geschossflächenzahl von 0,25 überplanten Grundstücke östlich der Olchinger Straße und südlich des Birkenhains.

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

1. Werdegang und Verfahren

Am 23. Februar 1999 beschloss der Gemeinderat die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 7 a Olchinger Straße Nordost, Birkenhain und Fuchsbergstraße in Teilbereichen.

Anlass für den Beschluss zur (2.) Änderung war der Antrag eines Bauwerbers, die im seit 28.02.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Grundstück FlStNr. 1915/8 festgesetzte GFZ von 0,25 auf 0,30 anzuheben.

Aus Gründen der Gleichbehandlung beschloss der Gemeinderat alle Grundstücke im Plangebiet, soweit diese mit einer GFZ von 0,25 belegt waren, in die Änderungsplanung einzubeziehen.

2. Baurecht, Planungsziele

Die Änderungsplanung entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 a Olchinger Straße Nordost, Birkenhain und Fuchsbergstraße mit welchem, mit Ausnahme des zur Überplanung anstehenden Bereiches und dem gemeindeeigenen Grundstück FlStNr. 1913, eine Geschossflächenzahl von 0,30 festgesetzt wird. Das gemeindeeigene Grundstück FlStNr. 1913 ist als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens mit einer Geschossflächenzahl von 0,40 ausgewiesen. Die östliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Gemeinde Eichenau ist bestrebt, ihren Gartenstadtcharakter zu erhalten und dort, wo es sinnvoll und möglich ist, zu intensivieren. Deshalb wurde im gesamten Bebauungsplan in den Privatgrundstücken eine maßvolle und homogene Verdichtung festgesetzt. Nach den seinerzeitigen Vorstellungen der Gemeinde sollte außerdem im zur Überplanung anstehenden Bereich, insbesondere südlich dem gemeindeeigenen Grundstück, in den noch mit dichtem Baumbestand bewachsenen Grundstücken eine noch geringere Verdichtung festgesetzt werden.

Die intensive Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Ortsansässige und den von den Festsetzungen betroffenen Grundstückseigentümern erfordert die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung von GFZ 0,25 auf GFZ 0,30 ist mit der Zielvorstellung der Gemeinde nach Erhaltung und Stärkung des Gartenstadtcharakters noch vereinbar. Dem Antrag auf Anhebung der GFZ konnte daher stattgegeben werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung zu anderen Bebauungsplangebieten sind die Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und hinsichtlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen. Dies entspricht noch der alten Festsetzung, die nach altem Recht in Kraft getreten ist.

Die GRZ gilt unverändert weiter. Sie bezieht sich somit nur auf die Hauptgebäude.

3. Sonstiges

Bis auf die Erhöhung der GFZ gelten die übrigen Festsetzungen des seit 28.02.1978 rechtsgültigen Bebauungsplanes unverändert weiter.

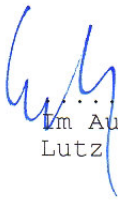
Durch die Bebauungsplanänderung fallen für die Gemeinde keine Nachfolgelasten an, da es sich nur um geringe Erweiterungen bzw. um geringe Neuausweisungen handelt.

Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl in geringem Umfang werden die Grundzüge des Bebauungsplanes B 7 a Olchinger Straße Nordost, Birkenhain und Fuchsbergstraße nicht berührt. Die 2. Änderung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

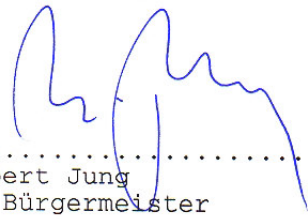
aufgestellt am: 10.03.1999
red. geändert am: 30.06.1999

Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

Eichenau, den 02.08.1999


.....
Im Auftrag
Lutz




.....
Hubert Jung
1. Bürgermeister