

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Olchingerstraße
- im Norden durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie den Flurnummern 1906/1 und 1485
- im Osten durch die Gemeindegrenze
- im Süden durch die Fläche für die Landwirtschaft (Flurnummer 1924)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist der Planungsbereich - wie alle übrigen Wohnbauflächen der Gemeinde - ohne nähere Unterscheidung als "WA" ausgewiesen. Diese Festsetzung ist jedoch ganz offensichtlich nicht im Sinne der BauNVO aufzufassen, sondern nur als allgemeine Bezeichnung von Wohnbauflächen gedacht. Der Bebauungsplan, der "Reines Wohngebiet" vorsieht, kann insoweit als abgeleitet im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB betrachtet werden.

- Fluglärmzone

Das Planungsgebiet liegt entsprechend den Nutzungskriterien für die Bauleitplanung nicht im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangssituation, Aufgabenstellung

Das zu überplanende Gebiet ist weitestgehend verkehrsmäßig erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan kommt insoweit spät, aber nicht zu spät. Trotz aller Verschiedenartigkeit der Einzelbauformen ist es der Gemeinde offensichtlich gelungen, in jahrzehntelangem Einzelvollzug den Einbruch maßstabsprengender Bauweisen in Grenzen zu halten und in wesentlichen Punkten den Charakter einer Gartensiedlung zu verteidigen.

Angesichts der immer knapper werdenden Baulandreserven im Großraum München ist allerdings in den letzten Jahren der Druck auf die Gemeinden ständig angestiegen, was sich vor allem in den Versuchen widerspiegelt, die Bebauungsdichte ständig weiter zu steigern, insbesondere durch Erschließung der "zweiten Linie", also gerade der ruhigen Innenflächen, die unverzichtbar und typisch für den Gebietscharakter sind. Diesem Druck durch maßvolle Vorgaben Grenzen zu setzen und damit auch den Einzelbauvollzug entscheidend zu entlasten, ist deshalb das Hauptziel dieser Planungsarbeit. Die sehr heterogenen vorhandenen Strukturen erschweren hierbei die Ausbildung durchgängiger Regeln sehr.

3.2 Planungsziele

3.2.1 Städtebau

Die Planung wirkt der weiter voranschreitenden Infiltration der "unverbauten Gartenzone" bewußt entgegen. Das Grundprinzip ist im Grünordnungsplan ablesbar. Demnach soll sich die Bebauung weiterhin in den Randbereichen entlang den vorhandenen Straßen entfalten. Grundstücke mit nicht ausgeschöpftem Baurecht können durch Anbau oder Neubau bestehende Lücken füllen. Ebenso sollen Stellplätze und Garagen straßennah und oberirdisch angeordnet werden.

Die übrigen ausführlichen schriftl. und zeichnerischen Festsetzungen zu Gebäudeform und Pflege der umfangreichen Grünbestände wurden an dem Wunsch orientiert, den Einbruch unmaßstäblicher und gebietsfremder Vorhaben abzuwehren. Es soll die Errichtung sachlicher, geometrisch klar ablesbarer Baukörper und die Verwendung traditioneller Baustoffe, wie z.B. Holz, Putz, Ziegel, gefördert werden.

Dort, wo aufgrund der vorgegebenen relativ breiten Baufelder, der zulässigen zweigeschossigen Bauweise und der zulässigen relativ hohen Geschoßfläche (GF) Gebäude mit überdurchschnittlich hohen Firsten entstehen könnten (FlStNr. 1921/6), wurde eine Beschränkung der Firsthöhe vorgenommen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch ausführliche Berechnung jedes Einzelgrundstückes so bemessen, daß in der Regel die Systematik des § 34 eingehalten ist, um Entschädigungsforderungen vorzubeugen. In Einzelfällen waren hierbei jedoch Spannungen und Auslegungskonflikte nicht ganz vermeidbar. Im Zweifelsfalle wurde in Grenzfällen der vorgetragenen städtebaulichen Ordnungsaufgabe der Vorrang vor exaktem rechnerischen Abgleich eingeräumt, zumal nach herrschender Meinung die "Einfügung" von Bauwerken nicht allein als Rechenvorgang anzusehen ist. Die zulässige Nutzung ist als Geschoßfläche direkt jedem einzelnen Bauraum zugeordnet, was den späteren Bauvollzug erfahrungsgemäß sehr erleichtert. Durch das Inkrafttreten der neuen BauNVO während des Verfahrens wurde die Festsetzung einer GRZ notwendig. (s. Festsetzung 3.2)

3.2.3 Verkehrserschließung (KFZ/Fußgänger)

Das Plangebiet ist durch ein intaktes Straßennetz erschlossen. Die Durchgängigkeit wird durch den geplanten Fußweg entlang der Flurnummer 1920/17 verbessert. Dieser Weg soll durch die Gemeinde erworben und unterhalten werden.

3.2.4 Grünordnung

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist in der Pflege und Bewahrung der erhaltenswerten Baumsubstanz zu sehen. Deshalb wurden auch die Baum- und Gehölzbestände, sofern sie als zu erhalten anzusehen waren, in den Grundstücken eingemessen und in den Planzeichnungen dargestellt. Gehölzgruppen und Unterpflanzungen wurden sofern sie ökologisch wertvoll sind berücksichtigt und als flächenhafte Ausweisung in den Grünordnungs- und Bebauungsplan übernommen. Kranke oder zum Teil erheblich geschädigte Bestände wurden, da sie für die Bauleitplanung von untergeordneter Bedeutung sind, nicht aufgenommen oder aber auf Abriß gestellt. Die Ausweisung von Bauräumen erfolgte nach reiflicher Abwägung aller Interessen und unter weitestgehender Berücksichtigung der Grünbestände. Die Baugrenzen wurden mit ganz wenigen, begründeten Ausnahmen so gelegt, daß sie keine schützenswerten Bäume enthalten. Da der Maßstab 1:1000 zur Feinabstimmung, insbesondere zur Wertung des Bestandes keinen allzu großen Beitrag liefern kann, wird durch Festsetzung B. 8 zu jedem Bauantrag ein Baumbestands- und ein Freiflächengehaltungsplan mit entsprechenden Aussagen gefordert. Da durch die Umweltbelastungen die Bäume zusätzlich zu den natürlichen Streßfaktoren Belastungen ausgesetzt sind, mit denen sie nur noch schwer fertig werden, (Baumschäden in größerem Ausmaß bei den Nadelbaumbeständen in ganz Eichenau deutlich erkennbar), werden Maßnahmen gefordert, die ein Überleben des Baumbestandes unterstützen. - s. Festsetzungen und Hinweise.

Straßenbäume sind zusätzlichen standortspezifischen Belastungen ausgesetzt wie:

- unzureichender Wurzelraum
- Bodenverdichtung durch Befahren
- Versiegelung der Bodenoberfläche
- Belastung durch Streusalz und Öle
- unzureichende Wasser- und Nährstoffversorgung
- Mechanische Beschädigung durch Kraftfahrzeuge und Erdarbeiten in Baumnähe u.a.m.

Sollen Bäume im Straßenraum gedeihen, müssen Bedingungen geschaffen werden, die ihren Ansprüchen genügen.

4. Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist auf Flur Nr. 1908 errichtet. Da die Verwirklichung weiterer öffentlicher Spielplätze zum Teil auf erbitterten Widerstand der betroffenen Grundstückseigentümer stieß, soll der Forderung nach mehr Spielplätzen insofern Rechnung getragen werden, als die Gemeinde beabsichtigt, im neu aufzustellenden Bebauungsplan für das südlich an den Bebauungsplan B7a angrenzende Gebiet (Forst- und Landwirtschaftsfläche) einen Spiel- und Bolzplatz einzuplanen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet weitestgehend die vorhandenen Grundstückszuschnitte, sodaß eine Neuordnung durch Umlegungsverfahren nur in geringem Umfang erforderlich ist.

6. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist im Hinblick auf die geringen Veränderungen einer ansonsten gesund gewachsenen Sozialstruktur nicht erforderlich.

7. Technische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe Olching ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA, Eichenau) entsorgt werden.

7.3 Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke.

7.4 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Gas-Versorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor.

7.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Für Grundstücke, die ausnahmsweise nicht unmittelbar an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbaren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet.

8. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Eichenau zählt zur Zeit ca. 9970 Einwohner, das jährliche Wachstum liegt bei etwa ca. 30 E bzw. +0 % und zeigt fast stagnierenden Trend.

Durch die Planung wird neues Baurecht von ca. 2216 qm Geschoßfläche geschaffen.

9. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

Straßen- und Versorgungseinrichtungen sind voll ausgebaut, bzw. können nach KAG abgerechnet werden. Der Gemeinde entstehen durch die Überplanung des weitgehend bebauten Gebietes keine nennenswerten Kosten. Evtl. Straßenumbauten werden satzungsgemäß abgerechnet.

10. Städtebauliche Berechnungen

10.1 Maß der baulichen Nutzung

a) Bestand:	- Summe der derzeit vorh. GF	= ca. 6711,00 qm
	- Summe der Grundstücksflächen	= ca. 43947,00 qm
	mittlere GFZ Bestand	= 0,15
b) Planung:	- Summe der geplanten GF	= ca. 9518,00 qm
	- Summe der Grundstücksflächen	= ca. 43947,00 qm
	mittlere GFZ Planung	= 0,20

10.2 Detailaufstellung

In einer gesonderten Einzelaufstellung sind alle Grundstücksflächen und Bestände des Plangebietes aufgeführt. Diese Auflistung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und liegt deshalb nur bei der Gemeinde zur Einsichtnahme vor.

aufgestellt: 22.04.1988

geändert : 28.04.1989

26.04.1990

19.09.1991

22.06.1992 (Bauamt der Gemeinde Eichenau)

18.02.1993 (Bauamt der Gemeinde Eichenau)

gemäß Bescheid des Landratsamtes
vom 18.01.1993

Eichenau, den.....

1. Bürgermeister
Sebastian Niedermeier