

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 22.04.1988 mit der letzten Änderung vom 18.02.1993 für das Gebiet B 7c Waldfriedenweg-Süd für die Bereiche Olchinger Straße, Scharwerkstraße, Puchheimer Weg und Föhrenweg

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.02.1993 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 7c Waldfriedenweg-Süd rechtsverbindlich.

Die (1.) Änderung war von verschiedenen Grundeigentümern im Plangebiet beantragt worden. Die Antragsteller wandten sich gegen die ungleiche und ihrer Meinung nach durch nichts begründete Festsetzung des Baudichtmaßes für die Baugrundstücke im Plangebiet.

Am 24.02.1994, korrigiert am 19. Mai 1994, beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau die Änderung des Bebauungsplanes in einer 1. Änderungsplanung. Grundlage der Änderungsplanung ist die Beseitigung der großen Ungleichheiten. Ohne ersichtliche städtebauliche Gründe sind gravierende Unterschiede in der Geschoßflächenzuteilung erfolgt. In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschaffenen Baurechte sind den Baugrundstücken im Plangebiet folgende Baudichtmaße neu zugeordnet:

- Für die Grundstücke FlStNrn. 1920/13, /12, /4, /14, /11 und /3 wurde eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt;
- die Grundstücke zwischen Puchheimer Weg und Föhrenweg wurden mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,30 neu belegt;
- die Grundstücke südlich dem Föhrenweg erhielten eine GFZ von 0,35.

In allen Fällen galt, daß im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte höhere Geschoßflächenzahlen zu übernehmen waren. Dadurch sollten enteignungsgleiche Eingriffe vermieden und Entschädigungsansprüchen vorgebeugt werden.

- Das Grundstück FlStNr. 1922/2 wurde mit einer Geschoßfläche zu insgesamt 490 qm belegt. Bei einer wegen des Baumbestandes nicht zu berücksichtigenden Fläche zu ca. 280 qm entspricht diese Festsetzung einer GFZ von ca. 0,30.

- Für das Grundstück FlStNr. 1922/16 wurde unter Berücksichtigung des Baumbestandes im westlichen Teil des Grundstücks eine Baufläche für ein kleineres Einfamilienhaus (130 qm Geschoßfläche) ausgewiesen.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes blieben unverändert mit der Ausnahme, daß - soweit notwendig - die überbaubaren Flächen (auch Flächen zur Aufstellung von Garagen) der beschlossenen erhöhten Baudichte angepaßt und der Baumbestand aktualisiert wurden. Für das Grundstück FlStNr. 1922/2 wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes neu festgelegt. Die mit dichtem Baum- und Strauchbestand bewachsene Fläche des Grundstückes FlStNr. 1922/2 und die Grundstücke mit großen Freiflächen FlStNrn. 1921, 1921/6, 1920/17 und 1905, wurden von der GFZ-Berechnung ausgenommen um einerseits diesen Bestand zu sichern und andererseits, weil eine völlige Nivellierung der Baudichten den Gebietscharakter vernichten würde.

Die weitgehende Bestandssicherung als Planungsziel wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes B 7 c verfolgt, jedoch mit dem Zugeständnis, dem Grundstück FlStNr. 1920 ein höheres Baudichtemaß mit GFZ zu ca. 0,32 zu geben, als Ausgleich für die Zugeständnisse der Gemeinde für die Grundstücke südlich dem Puchheimer Weg.

Nachdem eine Änderung der Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung über eine höhere Baudichte für die Grundstücke FlStNrn. 1920/15, 1920/17, 1905, 1921 und 1921/6 nicht gewünscht war, wurden diese Grundstücke von der 1. Änderungsplanung ausgenommen. Für das Grundstück FlStNr. 1921 lag hierzu außerdem der ausdrückliche Wunsch der Grundeigentümerin vor, keine weiteren Baurechte festzuschreiben. Die Grundstückseigentümerin wollte dadurch ihren Beitrag am Erhalt der Gartenstadt Eichenau leisten.

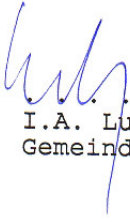
Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch ausführliche Berechnung jedes Einzelgrundstückes nach der Beschlußvorgabe des Gemeinderates genau bemessen und als Geschoßfläche direkt jedem einzelnen Bauraum zugeordnet. Damit konnte eine Häufung von Nutzungsabgrenzungen vermieden werden, die, bedingt durch die unterschiedliche Nutzung für die Grundstücke mit höherer zulässiger Nutzung, resultierend aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 7c, zur Unübersichtlichkeit des Planes geführt hätten. Die einzelnen für jedes Grundstück zutreffenden GFZ-Werte können der Anlage zum Bebauungsplan "Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung" entnommen werden.

Die teilweisen Erhöhungen der Baudichte erforderten und ermöglichten die teilweise Vergrößerung der Baufenster für die Baugrundstücke. Zusätzliche Flächen für notwendige Garagen wurden dort vorgesehen, wo zusätzliche Wohneinheiten aufgrund der höheren Nutzungsmöglichkeiten erwartet werden können. Die Systematik des verbindlichen Bebauungsplanes B 7c, nach Möglichkeit zumindest eine seitliche Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten, wurde weitgehend beibehalten.

Eichenau, 25. April 1994
geändert: 16. Juni 1994
geändert: 19. Dezember 1994

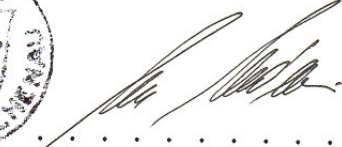
GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, 01.03.1995.



I.A. Lutz
Gemeinde Eichenau - Bauamt




Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister

Anlage zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
für das Gebiet B 7c Waldfriedenweg Süd

FlStNr.	Straße	1 HsNr.	2 Grundst. in qm	3 GFL in qm	4 GFZ	5 Bauraum in qm (ange- näher)
1920/3	Puchheimer Weg	13	866,00	303,00	0,35	187,00
1920/4	Scharwerk	14	485,00	170,00	0,35	120,00
1920/11	Puchheimer Weg	11	404,00	150,00	0,37	104,00
1920/12	Scharwerk	10a	478,00	167,00	0,35	132,00
1920/13	Scharwerk	10	499,00	175,00	0,35	143,00
1920/14	Puchheimer Weg	9	523,00	183,00	0,35	130,00
1920/16	Scharwerk	12	371,00	194,00	0,52	96,00
1921/3	Puchheimer Weg	4	702,00	210,00	0,30	160,00
1921/4	Puchheimer Weg	8	1.067,00	320,00	0,30	272,00
1921/7	Puchheimer Weg	10	611,00	183,00	0,30	144,00
1921/8	Puchheimer Weg	6	1.000,00	300,00	0,30	208,00
1921/9	Puchheimer Weg	12	655,00	310,00	0,47	168,00
1921/10	Puchheimer Weg	4	579,00	173,00	0,30	224,00
1922/2	Olchinger Str.	45	1.933,00	490,00	0,25	342,00
			(1.653,00)*		(0,30)*	
1922/4	Föhrenweg	5	439,00	130,00	0,30	126,00
1922/5	Föhrenweg	7	661,00	198,00	0,30	196,00
1922/8	Föhrenweg	9	933,00	279,00	0,30	210,00
1922/9	Föhrenweg	11	1.013,00	304,00	0,30	343,00
1922/15	Föhrenweg	3	390,00	180,00	0,46	100,00
1922/16	Olchinger Str.	41	887,00	260,00	0,29	207,00
1922/17	Olchinger Str.	43	415,00	130,00	0,31	104,00
1923/2	Föhrenweg	16	1.639,00	620,00	0,38	651,00
1923/3	Föhrenweg	14	1.064,00	372,00	0,35	360,00
1924/7	Föhrenweg	10	807,00	325,00	0,40	360,00
1924/8	Föhrenweg	4	894,00	312,00	0,35	270,00
1924/9	Föhrenweg	12	810,00	283,00	0,35	342,00
1924/14	Föhrenweg	6	431,00	154,00	0,36	198,00
1924/15	Föhrenweg	8	453,00	158,00	0,35	198,00
Gesamt			21.009,00	7.032,00		

* (bei Anrechnung der Frei- und Grünzonen als sog. Nullzonen)