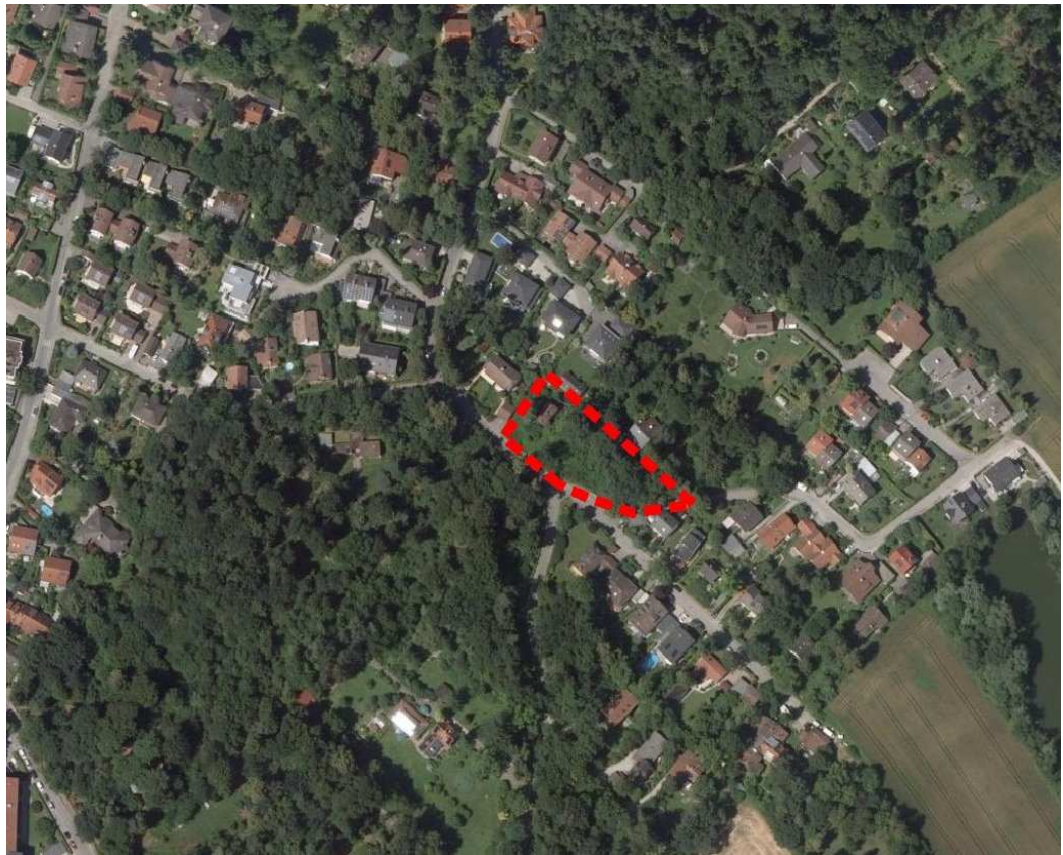




Gemeinde Eichenau

3. Änderung zum Bebauungsplan B 7c "Waldfriedenweg Süd" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1922/2

Begründung i.d.F. v. 15.03.2016



Plangeber

Bauamt Gemeinde Eichenau

Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Grünordnung

Bauamt Gemeinde Eichenau

Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Entwurf

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Wahl des Verfahrens	4
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Planungskonzeption	5
3.1	Art und Maß der Nutzung	5
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3	Äußere Gestaltung	5
3.4.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	6
3.5	Verkehrerschließung	6
3.6	Ver- und Entsorgung	6
4.	Grünordnung	6
4.1	Anlass, Ziel und Konzeption	6
4.2	Umwelt-, Landschaftsschutz und Belange des besonderen Artenschutzes	6
5.	Flächen mit Bodenbelastungen	7
6.	Immissionsschutz	7
7.	Soziale und kulturelle Belange	7
8.	Klimaschutz	7
9.	Brandschutz	8
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11.	Bodenordnende Maßnahmen	8
12.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Einleitung

Die Gemeinde Eichenau liegt zusammen mit der Nachbargemeinde Puchheim als zentraler Ort der Grundversorgung innerhalb des Verdichtungsraums München. Nach den Festlegungen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen weiter ausgebaut und verbessert werden. (LEP A I 2.1.1).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stärkt insoweit die Gemeinde Eichenau in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

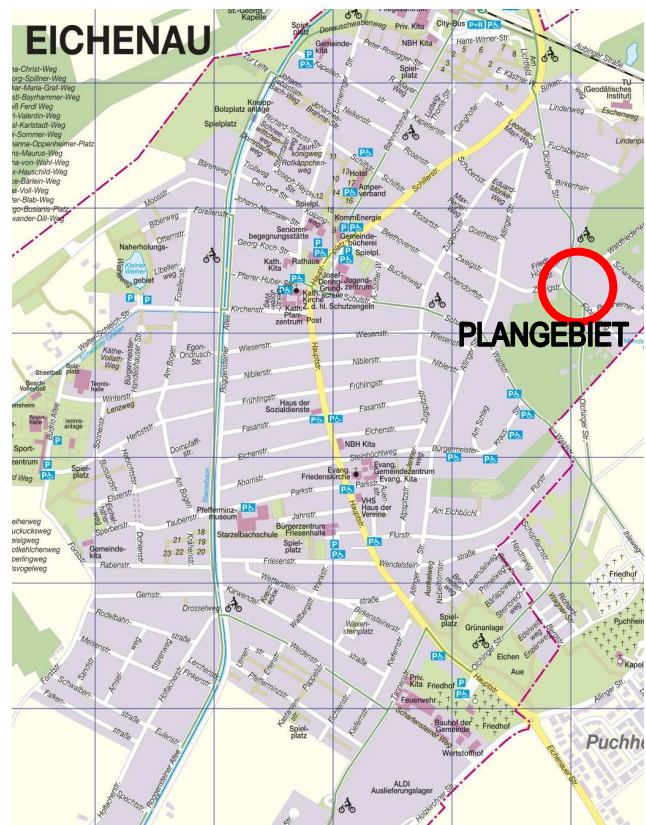
1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Eichenau. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

Im Südwesten bzw. Süden wird das Plangebiet durch die Olchinger Straße bzw. den Puchheimer Weg begrenzt. Im Nordwesten und Nordosten schließt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Alling:
1887 (Teilfläche, Olchinger Straße), 1922/2, 1922/22 (Puchheimer Weg)

Übersichtsplan



1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 28.02.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“ sowie der seit dem 28.02.1995 rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 7c „Waldfrieden Süd“.

Die 1. Änderung setzt im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein reines Wohngebiet mit einer Geschossfläche von insgesamt 490 m² fest.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die überbaubaren Flächen neu geordnet werden. Ziel ist eine Umverteilung der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächen, eine hinsichtlich des Flächenverbrauchs günstigere Anordnung der Garagen- und Stellplatzflächen sowie die Berücksichtigung und Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Dabei soll die städtebauliche Homogenität des Wohngebietes weitestgehend gewahrt bleiben bzw. unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur neu definiert werden.

Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 22.09.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 22.09.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und damit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7c „Waldfrieden Süd“ zu ersetzen.

Die planerischen Grundzüge der rechtsverbindlichen Bauleitplanung werden nicht berührt. Von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“ in Verbindung mit der seit dem

3. Planungskonzeption

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des §3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der allgemeine Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes (WR) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten.

Nach dem Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe unter Berücksichtigung der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG, gemessen an der Traufseite.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war bislang eine Geschossfläche von insgesamt 490 m² festgesetzt. Eine Grundfläche war nicht festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) war gemäß BauNVO 0,4 festgesetzt. Diese konnte allerdings aufgrund der festgesetzten Bauräume nicht voll ausgeschöpft werden.

Der vorliegende 3. Änderungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt 255 m² fest. Dies entspricht einer GRZ von 0,13.

Die zulässige Grundfläche darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplans um 20 % für Terrassen überschritten werden.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu den in den Festsetzungen durch Text C) 2.3 festgelegten Werten überschritten werden.

Die differenzierten Festsetzungen zu unterschiedlichen Wandhöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung werden durch vereinfachte Regelungen ersetzt. Nach den Regelungen der 3. Änderung sind eine Wandhöhe WH_F von 6,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden EG und eine Dachneigung von 18° bis 23° zulässig. Unabhängig von den Festsetzungen zur Wandhöhe WH_F , die ab OK FFB EG gelten, sind die Bestimmungen des Art. 6 BayBO zu den Abstandsflächen zu beachten, in denen die Wandhöhe für die Abstandsfläche ab OK Gelände zu ermitteln ist.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume wurden gegenüber dem Entwurf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes neu geordnet, um den wertvollen und prägenden Baumbestand erhalten zu können. Dementsprechend sind im Bereich der Kronen bzw. der Wurzelbereiche der Bäume keine Baumaßnahmen zulässig

Die einzelnen Bauräume sind grundsätzlich etwas größer gefasst als die zulässigen Grundflächen, um einen gewissen planerischen Spielraum in der Grundrissgestaltung zuzulassen.

Mit den Festsetzungen wird im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine städtebaulich gebietsverträgliche Lösung erreicht und der städtebauliche Charakter der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt.

3.3 Äußere Gestaltung

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung

bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen kann verzichtet werden, da ausreichende Vorgaben bezüglich der Gestaltung in den „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ getroffen sind.

3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes werden die Flächen für die Stellplätze und Garagen neu angeordnet und festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden.

3.5 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Olchinger Straße bzw. den Puchheimer Weg ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung und Regenwassernutzung für Gartenbewässerung an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Das Plangebiet liegt nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (HQ 100), deshalb sind keine besonderen Festsetzungen (z.B. Retentionsraum) erforderlich.

4. Grünordnung

4.1 Anlass, Ziel und Konzeption

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Regulierung des lokalen Oberflächenhaushaltes sind entsprechende Festsetzungen bezüglich der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für befestigte Flächen und Begrünungen bei Flachdächern getroffen.

Die überbaubaren Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes waren teilweise im Bereich des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes festgesetzt.

Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen kann der wertvolle, erhaltenswerte und entwicklungsfähige Baumbestand gesichert werden.

4.2 Umwelt-, Landschaftsschutz und Belange des besonderen Artenschutzes

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Bei der Festsetzung der Bauräume wird weitestgehend darauf geachtet, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Ansonsten wird auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau verwiesen.

5. Flächen mit Bodenbelastung

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

6. Immissionsschutz

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans nicht gestellt.

7. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

8. Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde Eichenau den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen sind mit dem Ziel erfolgt, kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) entwickeln und, soweit aus städtebaulicher Sicht

verträglich, eine günstige Orientierung der Baukörper in Verbindung mit einer möglichen Anordnung für solarthermische als auch photovoltaische Anlagen gewährleisten zu können.

Die Regelungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

9. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt. Im Planungsgebiet gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

12. Städtebauliche Kennzahlen

	1. Änderung des B-Plans 28.02.1995	3. Änderung des B-Plans
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,23 ha	ca. 0,23 ha
reines Wohngebiet WR 1 / WR 2	ca. 0,195 ha	ca. 0,195 ha
Verkehrsflächen – Olchinger Straße	ca. 0,03 ha	ca. 0,03 ha
zulässige Gesamtgrundfläche als Höchstmaß	- . -	255 m ²
zulässige Gesamtgeschossfläche als Höchstmaß	490 m ²	490 m ²
durchschnittliche GRZ	GRZ = 0,4	GRZ = ca. 0,13
durchschnittliche GFZ	GFZ = ca. 0,25	GFZ = ca. 0,25

Gemeinde Eichenau

Eichenau, den.....

.....
Jung, 1. Bürgermeister