

rechtsverbindlich 31.08.1988

GEMEINDE EICHENAU

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan

Nr. B 8 Walter-Schleich-Straße Nord vom 26.05.1987  
mit der letzten Änderung vom 11.3.1988

für das Gebiet westlich dem Starzelbach und nördlich der  
Walter-Schleich-Straße, mit den aus der Anlage ersichtlichen  
Grundstücken

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -  
Gemeinde Eichenau

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus nachstehenden Flächen-  
nutzungsplänen entwickelt:
  - Flächennutzungsplan (Urfassung), genehmigt mit RS  
vom 15.03.1967, Nr. IV B 5 - 15507 e 20;
  - 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit  
RE vom 16.8.1972, Nr. IV B 6-6101 FFB 8-9.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom  
24.06.1974 MAB1 S. 467) besteht nicht.

B) Planerisches Konzept

1. Ausgangssituation

Bereits im Jahre 1970 beschloß der Gemeinderat der  
Gemeinde Eichenau die Verplanung der damals überwiegend  
dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücke westlich dem  
Starzelbach und nördlich der Walter-  
Schleich-Straße.

Zur Bereinigung langwieriger Auseinandersetzungen mit  
dem Grundstückseigentümer der ehemaligen Grundstücke  
FlStNrn. 1860 und 1868, die etwa 40 % des gesamten  
Gebietes ausmachten, beschloß der Gemeinderat am 20.12.  
1974, für einen Teilbereich die Genehmigung beim Landrats-  
amt Fürstfeldbruck zu beantragen. Dieser Teilbereich,  
der die Bezeichnung Nr. B 8 a, Moosstraße Süd, trägt  
und im vorliegenden Bebauungsplan in seiner räumlichen  
Abgrenzung dargestellt ist, wurde mit Verfügung des  
Landratsamtes vom 22.1.1980 genehmigt.

noch

B) 1. Die übrigen Grundstücke nördlich der Walter-Schleich-Straße sind, soweit sie mit vorliegendem Bebauungsplan überplant werden sollen, zu einem geringen Teil dem Außenbereich zuzuordnen (z.B. FlStNrn. 1871/10, 1871/11 und 1941 (Teil) zum Teil nördlich der Moosstraße und nördlich dem Bärenweg), überwiegend aber dem unverplanten Innenbereich.  
Durch die vorgegebene Bebauung südlich der Moosstraße auf FlStNrn. 1860/33, 1860/41 und 1860/40 ist eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf FlStNrn. 1871/3, 1871/10 und 1871/11 trotz der Ortsrandlage nicht mehr auszuschließen. Zwischen FlStNrn. 1871/3 und 1871/10 entstünde eine Baulücke, deren Bebaubarkeit ebenfalls nach § 34 BauGB zu erwarten wäre. Mit dem Bebauungsplan kann dem Ortsrandbereich, der im öffentlichen Interesse steht sowie den privaten Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden.

Die Grundstücke im Bereich des Wendehammers können - soweit sie außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen - trotz Erschließungswirkung durch die Moosstraße wegen der Ortsrandlage und der Darstellung als Außenbereich-Landwirtschaft im Flächennutzungsplan nicht bebaut werden.

Nördlich der Moosstraße stellt der Weiherabflußgraben bzw. die östlich vorhandene Bebauung den Ortsrand dar. Die Bebauung der Grundstücke am Bärenweg und westlich dem Graben würde sich auf diesen harmonischen Ortsrand negativ auswirken, weshalb die dort in früheren Bebauungsplänen vorgesehenen überbaubaren Flächen zurückgenommen wurden; dies entspricht auch den Vorschlägen des Landratsamtes (vergl. Schreiben vom 03.05.1984).

Für viele Grundstücke gilt, daß erhebliche Grünflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand vorhanden sind. Im Bebauungsplangebiet kann der für Eichenau gewünschte Gartenstadtcharakter bei entsprechender Bauflächenausweisung und Baumschutzgebot deshalb im großen Maße erhalten bzw. herbeigeführt werden.

Allerdings war und ist immer noch die politische Gemeinde Eichenau bestrebt, die Interessen der heimischen Grundstückseigentümer nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Auch bei entsprechender Einengung der überbaubaren Flächen und dem zum Teil daraus resultierenden Verbot der Grenzbauten kann somit der Baumbestand nicht insgesamt erhalten bleiben, insbesondere bei der Bildung von Hammergrundstücken und der damit verbundenen Zufahrtswege, welche fast ausschließlich bereits bestehen, was auf die rechtliche Systematik des § 34 BauGB zurückzuführen ist.

## 2. Planungsziele

### 2.1 Städtebau, Baumassenkonzept

- 2.1.1 Der städtebauliche Entwurf beachtet weitgehend die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Aus diesem Grund ist der Planungsraum zur Gestaltung von Bauflächen und Zufahrten in weiten Bereichen vorgegeben. Darüber hinaus besteht der berechnigte Wunsch der Grundstückseigentümer, daß sie ihre Grundstücke optimal nutzen können. Der Planer bemüht sich deshalb, einen Konsens zwischen der zum Teil schon erfolgten, zumindest aber häufig angestrebten Bodenversiegelung durch Bebauung und Erschließungswegen sowie dem gleichermaßen starken Drang zur Erhaltung des Gartenstadtcharakters und dem Baumbestand zu finden.

Neue Baukörper und Zufahrten werden deshalb nur in dem Maße festgesetzt, als sie durch bestehende Baurechte nach § 34 BauGB unabweisbar erscheinen bzw. sich die weitere Verdichtung im vom Gemeinderat der Gemeinde Eichenau vorgegebenen Rahmen hält.

Wo einzelne Grundstücke mit zum Teil sehr kleinen oder veralteten Gebäuden bebaut sind, wird genügend Spielraum gelassen, um durch Erweiterung oder Neubau eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

- 2.1.2 Mit Orientierung der Traufseiten zum Orts- bzw. Baugebietsrand für die Bebauung nördlich der Moosstraße soll eine angenehmere Fernwirkung erreicht werden, als mit aggressiven Giebelaufstellungen. Im Zusammenhang mit der zwingend vorgeschriebenen Bepflanzung und den nur eingeschossigen Baukörpern soll ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zur vorhandenen bzw. geplanten Bebauung erreicht werden.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Bei der Neubemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Methode der gebietsbezogenen Festsetzung gewählt. Wie aus dem GFZ-Bestandsplan ersichtlich ist, überschreiten nur wenige Grundstücke den festgesetzten GFZ-Wert. Entschädigungsansprüche dürften aber nicht zu erwarten sein, da das Baurecht mit höherer Nutzung in der Baugenehmigung durch die Erstellung der Gebäude verwirkt ist. Dies trifft für alle betroffenen Grundstücke zu, weil die umgebende Bebauung jeweils eine nur geringere GFZ (nach § 34 BauGB) rechtfertigen würde als dies nun durch Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben werden soll. Eventuelle Ersatzbauten sind neu zu bemessen. Das zur Festschreibung geplante Maß der baulichen Nutzung wurde gebildet aufgrund der Abwägung der privaten Interessen, der Umgebungsbebauung, dem Schutz des Baum- und Grünbestandes und dem Ziel der Festschreibung und Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters.

noch

B) 2.2.2 Für das Grundstück FlStNr. 1861/11 an der Walter-Schleich-Straße sind aufgrund seiner Ortsrandlage nur zwei Einzelhäuser erlaubt. Für das Maß der Nutzung ist je Bauraum die zulässige Geschoßfläche direkt festgesetzt. Damit sollen Verschiebungen der zulässigen Geschoßflächen bei der Festsetzung der relativen GFZ vermieden werden, um somit ein "Entgleisen" bei der Baukörperdimensionierung zu verhindern. Die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche entspricht einem Wert von etwa 0,20 GFZ, was für die Ortsrandlage angemessen erscheint.

### 2.3 Architektur

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Baukörper sind allgemein gehalten und beschränken sich auf Aussagen zur gebietstypischen Bauform. Auf einengende Festsetzungen, z.B. die Vorgabe bestimmter Formen und Größen für Dachgauben, wurde bewußt verzichtet, um den Architekten im Bauvollzug genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen.

### 2.4 Grünordnung

2.4.1 Wie bereits unter Ziffer B) 1. beschrieben, zeichnet sich das Planungsgebiet durch abwechslungsreiche Begrünung und erhaltenswerten Baumbestand aus, das trotz der geschilderten städtebaulichen Verdichtung für den Ortscharakter immer noch Beispiel sein kann.

2.4.2 Der besseren Übersicht wegen ist der Baumbestand und die Grünordnung in einem separaten Grünordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgeschrieben. Die Standorte der vorhandenen und erhaltenswerten Bäume sind im Grünordnungsplan zeichnerisch genau dargestellt. Auf eine weitergehende Einmessung und Bezeichnung der Bäume kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (siehe Aktenvermerk der Gemeinde vom 04.10.1985) verzichtet werden.

2.4.3 Auf die Anpassung der Höhen für die Einfriedungen an die Festsetzungen im Plangebiet des B 8a wurde verzichtet, nachdem sich das im vorliegenden Bebauungsplan B 8 liegende Baugebiet in seiner lockeren Struktur von dem Neubaugebiet im B 8a abhebt und Einschränkungen in der Höhe der Einfriedungen und Hinterpflanzungen eine zu weitgehende und nicht erwünschte Schematisierung des Siedlungsbildes bewirken würden.

noch

- B) 2.4.4 Durch Pflanzgebote für die Ortsrandgrundstücke nördlich der Moosstraße soll ein harmonischer Übergang vom intensiv gepflegten privaten Garten zu den landwirtschaftlich, überwiegend als Wiesen genutzten Grundstücke erzielt werden. Entsprechendes gilt für die Grundstücke entlang der im B 8a festgesetzten öffentlichen Grünflächen, deren Wiesen großteils als Blumenwiesen angelegt sind.

## 2.5 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplangebiet soll das System der dezentralisierten oberirdischen Kleingaragenanlagen, wie bereits vorhanden, beibehalten werden. Dieses System kommt nach Auffassung der Gemeinde dem Gebietscharakter am nächsten und ist außerdem am besten geeignet, auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Garagen, soweit der Standort innerhalb der überbaubaren Flächen freigewählt werden kann, nach Möglichkeit nahe dem öffentlichen Verkehrsnetz geplant werden, damit lange Zufahrtswege und auch eine unnötige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vermieden werden.

## 2.6 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von zwei Straßen tangiert (Roggensteiner Allee West, Walter-Schleich-Straße), drei Straßen führen in das Baugebiet. Letztere sind reine Anliegerstraßen und dienen überwiegend der Erschließung des Baugebietes. Nur die Moosstraße grenzt im Westen an das vorgenannte Baugebiet B 8a und übernimmt Erschließungsfunktion auch für dieses Gebiet. Die Walter-Schleich-Straße und die Roggensteiner Allee haben darüber hinaus noch weitergehende örtliche Bedeutung. Außer als Zufahrtsstraße zum Parkplatz am Naherholungsgebiet Walter-Schleich-Straße Nord dient die Walter-Schleich-Straße auch der Erschließung des Sport- und Freizeitgebietes südlich der Walter-Schleich-Straße sowie dem Anliegerverkehr der Streubebauung im Westen und der landwirtschaftlichen Grundstücke. Über die Roggensteiner Allee und die Brücke Zur Leite wird der nach Nordosten abfließende Verkehr geleitet sowie teilweise der Verkehr zum Landschaftsschutzgebiet Emmeringer Leite.

noch

B) 2.6 Der Bärenweg, die Moosstraße und das im Plangebiet gelegene Teilstück der Straße Am Bogen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, weil diese Art des Straßenbaus dem dortigen Gebietscharakter am nächsten kommt und der zu erwartende Verkehr eine darüber hinausgehende, etwa breitere, Ausbauart nicht erfordert. Auch die Roggensteiner Allee bietet sich zum verkehrsberuhigten Ausbau an, zumal seit Sperrung der Bahnunterführung beim Gut Roggenstein auf Emmeringer Gebiet der Anschluß zur Kreisstraße nicht mehr gegeben ist.

Auch die Straße Am Bogen und die Forellenstraße sowie der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 8 liegende Straßenabschnitt der Roggensteiner Allee sind bereits oder sollen demnächst verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Auf eine Ausweitung des Geltungsbereiches zur Einbeziehung dieser Straßenflächen wird wegen der besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet.

## 2.7 Erschließung Wohnwege

Die dargestellten bzw. festgesetzten Sticherschließungswege für Hinterliegergrundstücke widersprechen ihrer Häufigkeit wegen den zuvor aufgezeigten Planungszielen, Hinterliegergrundstücke und ein Übermaß an Wohnwegen nach Möglichkeit zu vermeiden (vgl. Ziff. 2.1 der Begründung). Mit Ausnahme der Stichstraße mit Kehre am Biberweg, welche derzeit in einer Breite von nur 3,50 m besteht, dem westlichen Teil des Biberweges selbst sowie der Stichstraße auf dem Grundstück FlStNr. 1858/6 an der Walter-Schleich-Straße, sind alle übrigen Sticherschließungswege bereits hergestellt, zu öffentlich rechtlichen Eigentümerwegen gewidmet und fester Bestandteil gewohnter Nutzungen. Die Übernahme dieser Wege in den Plan und damit Verzicht auf Reduzierung der Wohnwege wird von den betroffenen Grundeigentümern gewünscht und schließt Rechtsstreitigkeiten wegen Grenzverschiebungen aus. Gegenüber dem Verzicht auf Wohnwege wird diesem Umstand der Vorzug eingeräumt, weil städtebaulich noch vertretbar.

Die Breite der Wohnwege, die in der Regel auch keinen für das Wenden von z.B. dreiachsigen Müllfahrzeugen notwendigen Wendehammer aufweisen, orientiert sich an dem Erscheinungsbild des Baugebietes. Ein Befahren der Wege, ohne Wendemöglichkeit, ist jedoch in allen Fällen sichergestellt, obwohl darauf wegen der durchwegs nur geringen Längen der Wege gut verzichtet werden kann.

noch

## B) 2.8 Fußgänger

Der Vorstellung nach einer allseitigen großzügigen Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger konnte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gut Rechnung getragen werden (z.B. Fußweg entlang der Moosstraße, Anbindung der Moosstraße an die Fußwege westlich dem Baugebiet) bzw. kann ohne größere Probleme geschaffen werden (z.B. verkehrsberuhigte Straße, Anbindung der Moosstraße an das Landschaftsschutzgebiet). Zusammen mit den Fußwegverbindungen im bereits verplanten Gebiet B 8a kann der dortige Ortsteil für den Fußgänger als sehr gut erschlossen bezeichnet werden.

## 2.9 Hochwasserfreilegung - Grundwasserpegel

Das Plangebiet liegt westlich des Starzelbaches. Für das gesamte Gebiet von der B 2 bis zur nördlichen Gemeindegebietsgrenze ist derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Hochwasserfreilegung im Gange. In diesem Zusammenhang überprüft wird die von der Gemeinde geplante Binnenentwässerung, die zur Entwässerung der Erschließungsstraßen notwendig wird und die in die vorhandenen und geplanten Vorfluter (Schwarzer Graben, Seitengraben 3, Starzelbach, Leitengraben, Aufragen, Weiher-Abflußgraben) einmündet. Soweit der Gemeinde diese Planungen als genehmigungsfähig bekannt sind, sind diese in den Bebauungsplan übernommen.

## 2.10 Immissionsschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der Teilzone Ca der Fluglärmszone C des militärischen Flugplatzes Fürstfeldbruck. Aufgrund der Lage in der Teilzone Ca sind Festsetzungen für Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen zu treffen.

## C) Bodenordnende Maßnahmen

Der städtebauliche Entwurf beachtet die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Grenzen weitgehend, so daß eine Neuordnung durch Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist. Lediglich im Bereich der FlStNrn. 1859 bis 1859/12 sowie 1941/14 und 1941/15 sind Grenzregulierungen notwendig. Dies dürfte jedoch keine Probleme aufwerfen, weil diese Grundstücke jeweils von nur einem Bauträger bebaut werden sollen, welche bereits Eingabepläne für die Grundstücke eingereicht haben.

## D) Soziale Maßnahmen

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

E) Technische Erschließung

1. Wasserversorgung

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

2. Abwasserbeseitigung

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

3. Stromversorgung

erfolgt durch die Isar-Amperwerke.

4. Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Gasversorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor.

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. Die Standorte für diese Behälter werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgegeben, weil derartige restriktive Festsetzungen erfahrungsgemäß im Bauvollzug Probleme aufgeben, welche dann oft nur aufgrund Befreiungen von den Festsetzungen zu beseitigen sind.

F) Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Eichenau zählt zur Zeit knapp 40.000 Einwohner, das jährliche Wachstum liegt bei etwa 1 % und zeigt nachlassenden Trend.

Durch die Planung wird kaum neues Baurecht geschaffen (siehe Anlage).

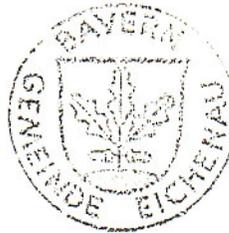
G) Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

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

Eichenau, den 26.05.1987  
geändert: 01.10.1987  
geändert: 01.12.1987  
geändert: 26.02.1988  
geändert: 11.03.1988

Eichenau, den 01.09.1988

(redaktionelle  
Änderung)



Planverfasser:

GEMEINDE EICHENAU  
- Bauamt -

  
Im Auftrag  
Lutz

  
Niedermeier  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Straße Nord

## Gesamtfläche des Baugebietes - Bruttowohnbaufläche

FlStNr.	Größe in qm	Bemerkungen	TF = Teilfläche + = im Gemeinde- eigentum
1941	1.323		
1941/2	652	TF	
1941/3	576		
1941/4	802		
1941/6	802	TF	
1941/8	1.681		
1941/29	909		
1941/9	770		
1941/10	659		
1941/11	591		
1941/22	1.003	+ Bärenweg	
1941/16	476		
1941/15	647		
1941/14	781		
1941/25	520		
1941/35	602		
1941/12	636		
1871/8	568		
1871/2	355		
1871/13	355		
1871/9	531		
1871/4	485		
1871/12	509		
1871/3	1.165		
1871/11	951		
1871/10	994		
1871/5	770		
1941/21	470		
1941/20	641		
1941/19	803		
1941/18	890		
1941/17	353		
1947/13	701		
1868	360	+ Moosstraße	
1870/2	3.170	+ Moosstraße	
1868/3	52	TF	
1941/32	31	+ Moosstraße	
1947/12	699		
1947/15	650		
1947/11	602		
1947/16	17		
1947/17	171		
1947	2.095		
1947/14	250		
1947/6	3.475		
1947/10	1.160		
1947/18	96		
1947/20	581		
1947/8	844		
1947/7	1.191		
1948/2	4.773		
Übertrag:	44.188		

FlStNr.	Größe in qm	Bemerkungen	TF = Teilfläche + = im Gemeinde- eigentum
Übertrag:	44.188		
1949/2	610		
1949/38	833		
1949/56	610		
1949/39	535		
1949/4	565		
1949/41	18		
1949/42	18		
1949/43	36		
1949/40	92		
1949/37	514		
1949/44	541		
1949/5	862		
1949/48	90		
1949/45	18		
1949/46	20		
1949/47	34		
1949/8	966		
1948/26	18	+ Am Bogen	
1948/27	18	für Trafostation	
1859/4	940		
1859/3	770		
1859/2	710		
1859	524	TF	
1859/7	900		
1859/6	790		
1859/5	625	TF	
1859/11	540	TF+Stichstraße	
1859/12	535	TF	
1859/10	710		
1859/14	93	+ Am Bogen	
1858/3	612		
1858/7	695		
1858	759		
1858/10	93		
1858/9	759		
1858/6	3.128	TF	
1859/13	314	+ Am Bogen	
1947/9	245	+ Am Bogen	
1947/19	28	Am Bogen	
1949/6	500	+ Am Bogen	
1861/11	2.545	TF	
1941/27	99	Roggensteiner Allee	
1941/28	16	+ Roggensteiner Allee	
1941/30	103	+ Roggensteiner Allee	
1870/3	28	+ Roggensteiner Allee	
1941/33	87	+ Roggensteiner Allee	
1941/34	2	Bärenweg	
1962/2	1.566	TF + Roggensteiner Allee	
1962/3	780	TF + Starzelbach	
Gesamt	70.082	Bruttowohnbaufläche	

## Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Straße Nord

Öffentliche Verkehrsflächen  
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

FlStNr.	Bemerkungen	Straßenflächen in cm	
		Gemeindeeigentum	zu erwerbende Flächen (voraussichtl. 80,-DM je Quadratmeter)
<u>Roggensteiner Allee</u>			
1962/2	Teilfläche	1.566	
1941/27			99
1941/28		16	
1941/11	Teilfläche		108
1941/30		103	
1947/6	Teilfläche		154
1947/7	Teilfläche		86
1948/2	Teilfläche		150
1949/5	Teilfläche		65
1941/33		87	
1949/8	Teilfläche		65
1870/3		28	
<u>Bärenweg</u>			
1941/22	Teilfläche	985	
1941	Teilfläche		42
1941/8	Teilfläche		75
1941/34			2
<u>Moosstraße</u>			
1870/2		3.170	
1868/3	Teilfläche		52
1941/32		31	
1868		360	
<u>Gemeindestraße</u>			
1859/11	Teilfläche	540	
1859	Teilfläche		21
1859/2	Teilfläche		11
1859/3	Teilfläche		7
1859/4	Teilfläche		11
1859/5	Teilfläche		38
1859/6	Teilfläche		
<u>Am Bogen</u>			
1949/6		500	
1859/14		93	
1947/9		245	
1859/13		314	
1859/7	Teilfläche		30
1859/4	Teilfläche		264
1859/11	Teilfläche	37	
1948/26		18	
1948/2	Teilfläche		204
1947/19			28
#bertrag:		8.093	1.533

Anlage 2, Blatt 2

FlStNr.	Bemerkungen	Straßenflächen in qm	
		Gemeindeeigentum	zu erwerbende Flächen (voraussichtl. 80,- DM je Quadratmeter)
Übertrag:		8.093	1.533
<u>Starzelbach (Uferböschung)</u>			
1962/3	Teilfläche	780	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Eigentümerwege)</u>			von der Gemeinde nicht zu erwerben
1947/6	Teilfläche	153	
1949/40		92	
1949/48		90	
1947/7	Teilfläche	88	
1947/18		96	
1947/8	Teilfläche	44	
1948/2	Teilfläche	254	
1858/6	Teilfläche	350	
1947	Teilfläche	70	
1947/17	Teilfläche	103	
1947/14		250	
1858/10		93	
Gesamt		10.556	1.533

## Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Straße Nord

Aufstellung über vorhandene und geplante Wohngebäude  
sowie Ermittlung der Einwohnerzahl für das Baugebiet

FlStNr.	mögliche Geschoßzahl	Gebäudeanzahl		davon Abbruch	Wohneinheiten		Personen	
		Bestand	neu		alt	neu	alt	neu
1941	I + ID	1	-	-	1	1	2	2
1941/2	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/3	"	1	-	-	1	1	3	3
1941/4	"	1	-	-	1	1	5	5
1941/6	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/8	"	1	-	-	1	1	3	3
1941/9	"	1	1	1	1	1	5	5
1941/10)	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/11)	"	1	-	-	1	1	4	4
1871/5	"	1	-	-	1	1	3	3
1871/10	"	-	2	-	-	2	-	6
1871/11	"	-	1	-	-	1	-	3
1871/3	"	1	1	-	1	2	1	6
1871/12	"	1	-	-	1	1	3	3
1871/4	"	1	-	-	1	1	6	6
1871/9	"	1	-	-	1	1	6	6
1871/13	"	1	-	-	1	1	4	4
1871/2	"	1	-	-	1	1	4	4
1871/8	"	1	-	-	1	1	3	3
1941/12	"	-	1	-	-	1	-	3
1941/25	"	1	1	1	1	1	1	3
1941/14	"	-	1	-	-	1	-	3
1941/15	"	1	1	1	1	1	-	3
1941/16	"	-	1	-	-	1	-	3
1941/18)	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/17)	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/19	"	1	1	1	1	1	5	5
1941/20	"	1	1	1	1	1	2	2
1941/21	"	1	-	-	1	1	2	2
1947	"	1	2	1	1	2	4	6
1947/15	"	1	-	-	1	1	6	6
1947/11	"	1	-	-	1	1	5	5
1947/13	"	1	-	-	1	1	3	3
1947/12	"	1	-	-	1	1	5	5
1947/10	"	1	-	-	2	2	11	1
1947/6	"	1	3	-	1	4	4	12
1947/20	"	1	-	-	1	1	3	3
1947/8	"	1	2	-	1	2	2	6
1948/2	"	1	6	-	1	6	2	18
1949/5	"	1	-	-	1	1	4	4
1949/8	"	1	-	-	2	2	4	4
1949/2	"	1	-	-	1	1	3	3
1949/56	"	1	-	-	1	1	3	3
1949/39	"	1	-	-	1	1	6	6
1949/44	"	-	1	-	-	1	-	3
1949/38	"	1	-	-	1	1	4	4
1941/29	"	1	-	-	1	1	3	3
1941/35	"	1	-	-	1	1	5	5
1947/7	"	-	2	-	-	2	-	6
		40	28	6	42	62	151	208

## Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Straße Nord

FlStNr.	mögliche Geschoßzahl	Gebäudeanzahl		davon Abbruch	Wohneinheiten		Personen	
		Bestand	neu		alt	neu	alt	neu
Übertrag:		40	28	6	42	62	151	208
1949/4	I + ID	1	-	-	1	1	4	4
1949/37	"	1	-	-	1	1	2	2
1859 )	"							
1859/2)								
1859/3)								
1859/4)	"	1	7	1	1	14	2	35
1859/5)								
1859/6)								
1859/7)								
1858/6	"	1	5	-	1	5	5	15
1859/10	"	1	1	1	1	1	1	3
1858	"	1	-	-	1	1	4	4
1858/3	"	1	-	-	1	1	4	-
1858/7	"	1	-	-	1	1	3	3
1858/9	"	1	-	-	1	1	3	3
1861/11	"	1	2	-	1	3	6	9
Gesamtsumme:		50	43	8	52	91	185	286

## Städtebauliche Berechnungen

## Maß der baulichen Nutzung

aus der nachfolgenden detaillierten Liste ergeben sich folgende Planungsdaten:

a) Bestand: -Summe der derzeit vorh. BGFl = 7.988 qm  
 -Summe der Baugrundstücksflächen = 60.330 qm

$$\text{mittlere GFZ Bestand} = \frac{7.988}{60.330} = 0,132$$

b) Planung: -Summe der geplanten zul. BGFl = 18.001 qm  
 -Summe der Baugrundstücksflächen = 57.953 qm

$$\text{mittlere GFZ Planung} = \frac{18.001}{57.953} = 0,310$$

## Detailaufstellung:

FlStNr.	Grundstücksfl.	BGFl qm vorh.ca.	GFZ vorh.ca.	bereinigte Fläche ca.	BGFl qm neu ca.	GFZ neu ca.
1941	1.323	199	0,15	1.281	384	0,30
1941/2	652	143	0,22	652	196	0,30
1941/3	576	75	0,13	576	173	0,30
1941/4	802	160	0,20	802	241	0,30
1941/6	903	144	0,16	802	241	0,30
1941/8	1.681	113	0,07	1.606	482	0,30
1941/29	909	255	0,28	909	273	0,30
1941/9	770	116	0,15	770	231	0,30
1941/10	659 )	398	0,32	1.142	343	0,30
1941/11	591 )					
1941/16	476	-	-	476	143	0,30
1941/15	647	45	0,07	647	194	0,30
1941/14	781	-	-	781	234	0,30
1941/25	520	68	0,13	520	156	0,30
1941/35	602	181	0,30	602	181	0,30
1941/12	636	-	-	636	191	0,30
1871/8	568	136	0,24	568	170	0,30
1871/2	355 )	241	0,34	710	213	0,30
1871/13	355 )					
1871/9	531	74	0,14	531	159	0,30
1871/4	485	175	0,36	485	146	0,30
1871/12	509	148	0,29	509	153	0,30
1871/3	1.165	93	0,08	1.165	350	0,30
1871/11	951	-	-	951	285	0,30
Übertrag	17.447	2.764		17.121	5.139	

## Anlage 4, Blatt 2

FlStNr.	Grundstücksfl.	BGF1 qm vorh.ca.	GFZ vorh.ca.	bereinigte Fläche ca.	BGF1 qm neu ca.	GFZ neu ca.
Übertrag:	17.447	2.764		17.121	5.139	
1871/10	994	-	-	994	298	0,30
1871/5	770	200	0,26	770	231	0,30
1941/21	470	132	0,28	470	141	0,30
1941/20	641	-	-	641	192	0,30
1941/19	803	128	0,16	803	241	0,30
1941/18	890 )	169	0,14	1.243	373	0,30
1941/17	353 )					
1947/13	701	147	0,21	701	266	0,38
1947/12	699	154	0,22	699	266	0,38
1947/15	650	182	0,28	650	247	0,38
dazu 1947/16						
Garage	17 )	-	-	37	-	-
+ Vorplatz	20 )					
1947/11	602	205	0,34	602	229	0,38
+Gar.vorpl. aus 1947/17	48	-	-	48	-	-
1947	2.095	210	0,10	2.025	608	0,30
1947/6	3.475	243	0,07	(1.582 (1.586	554 476	0,35 0,30
1947/10	1.160	255	0,22	1.160	348	0,30
1947/20	581	139	0,24	581	174	0,30
1947/8	844	127	0,15	800	240	0,30
1947/7	1.191	-	-	1.017	356	0,35
1948/2	4.773	240	0,05	(1.341 (2.824	469 847	0,35 0,30
1949/2	610	159	0,26	610	183	0,30
1949/38	833	183	0,22	833	250	0,30
1949/56	610	159	0,26	610	183	0,30
1949/39	535	144	0,27	535	161	0,30
1949/4	565	141	0,25	565	170	0,30
dazu 1949/41	18 Gar.	-	-	36	-	-
+1/2 aus 1949/43-	18 Vorpl.-					
1949/37	514	133	0,26	514	154	0,30
dazu 1949/45	18 Gar.	-	-	35	-	-
+1/2 aus /47	17 Vorpl.					
1949/44	541	-	-	541	162	0,30
dazu 1949/46	20 f.Gar.	-	-	37	-	-
+1/2 aus /47	17 Vorpl.					
1949/5	862	216	0,25	797	279	0,35
1949/8	966	174	0,18	901	315	0,35
Übertrag	45.368	6.604		43.709	13.552	

## Anlage 4, Blatt 3

FlStNr.	Grundstücksfl.	BGF1 gm vorh.ca.	GFZ vorh.ca.	bereinigte Fläche ca.	BGF1 neu ca.	GFZ neu ca.
Übertrag:	45.368	6.604		43.709	13.552	
1859/4	940	-	-	669 )		
1959/3	770	-	-	759 )		
1859/2	710	-	-	689 )		
1859	524	-	-	519 )	1.791	0,33
1859/7	900	-	-	870 )		
1859/6	790	-	-	752 )		
1959/5	625	-	-	633 )		
1859/12	535	-	-	535 )		
1859/10	710	78	0,11	710	213	0,30
1858/3	612	202	0,33	612	184	0,30
1858/7	695	257	0,37	695	209	0,30
1858	759	184	0,24	759	228	0,30
1858/9	759	190	0,25	759	228	0,30
1858/6	3.128	353	0,11	2.778	833	0,30
1861/11	2.505	120	0,05	2.505	500	0,20
Gesamt	60.330	7.988		57.953	17.738	

BEBAUUNGSPLAN 8, WALTER-SCHLEICH-STR.-NORD D. GEMEINDE EICHENAU
BESTEHENDE BAURECHTE ZUR GFZ-ERMITTLUNG
MSTB.=1:2000
PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU BAUAMT
ERST. 30.06.1986

Z.B. 024 GFZ. FÜR EINZELGRUNDSTÜCK  
 Z.B. 026 DURCHSCHN. GFZ. F. ZUSAMMENGEHÖRENDE GRUNDSTÜCKE

