

# Begründung

zum 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord  
vom 15.04.1998

für das Gebiet zwischen Walter-Schleich-Straße und Winter-  
straße und zwischen Seitengraben 3 und Roggensteiner Allee.

Planfertiger: Bauamt Gemeinde Eichenau

Erstellt: 06.02.1997  
geändert: 15.04.1998

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde Eichenau verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen 5. Änderungsfassung seit 24.05.1993 genehmigt vorliegt.  
Ein völlig neu überarbeiteter Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat am 23.04.1996 gebilligt und von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 28.10.1996 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung und damit die Verbindlichkeit des Flächennutzungsplanes ist wegen noch nicht abgeschlossener Überarbeitung des Planes zur Einarbeitung der Auflagen und Hinweise noch nicht erfolgt.  
Die durch vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Grundstücksflächen sind im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan wie auch im mit Bescheid der Regierung am 28.10.1996 genehmigten Plan als Wohnbauflächen ausgewiesen.
  - 1.2 Im noch rechtsgültigen Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord mit der letzten Fassung vom 27.09.1979 ist das gesamte Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt.
  - 1.3 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
-

- 1.4 Das Plangebiet liegt entsprechend den Nutzungskriterien für die Bauleitplanung nicht im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde und wird von der Walter-Schleich-Straße im Norden, der Roggensteiner Allee im Osten und der Winterstraße im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmt im wesentlichen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 27.09.1979 überein. Geringe Abweichungen sind nur an der Ostgrenze vorhanden.

Die vom Geltungsbereich umfaßte Fläche beträgt ca. 7,54 ha. Das Gelände ist nahezu eben und überwiegend bereits bebaut.

3. Planungsziele

Die vom Gemeinderat am 25.06.1996 beschlossene 1. Änderung des seit 30. November 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 9 Winterstraße Nord hat zum Ziel, die seinerzeit getroffenen Festsetzungen auf ihre Verträglichkeit mit heutigen Wohn- und Baubedürfnissen zu überprüfen. In die neue Planung soll aufgenommen werden, daß die südliche Straßenbegrenzungslinie der Walter-Schleich-Straße nach Norden bis an die bestehenden Einfriedungen zurückgenommen wird. Bei zweigeschossigen Gebäuden soll ein zusätzlicher Dachgeschoßausbau ermöglicht werden, ohne daß dabei das Baudichtemaß (GFZ) angehoben wird.

4. Geplante bauliche Nutzung

Für die Prüfung, welche Regulative heutigen Baubedürfnissen nicht mehr entsprechen und neben den vom Gemeinderat bereits bestimmten Änderungen geändert werden sollen, wurden umfangreiche Bestandserhebungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, daß sich die Bebauung auf den Grundstücken im Plangebiet weitgehend unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entwickelt hat. Der Ausbau wird jedoch mehreren Grundeigentümern Vorteile bringen, soweit das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) noch nicht voll ausgeschöpft wurde.

Die GFZ von 0,40 als oberes Maß der baulichen Nutzung muß auch bei Anrechnung der als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 BayBO geeigneten Räume in Nichtvollgeschossen eingehalten bleiben.

Dieser Berechnungsmodus, früher allgemein gültig, gewährleistet gleichzeitig die Gleichbehandlung aller Bebauungspläne in der Gemeinde und weiterhin die mögliche lückenlose Kontrolle der Bebauungsdichte.

Garagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen müssen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht berücksichtigt werden. Dem Nachteil der sich dadurch ergebenden baulichen Verdichtung stehen die städtebaulich wünschenswerten Gründe nach Erhalt größerer Freiflächen auf dem Baugrundstück gegenüber. Die Vergünstigung ist aber an die Voraussetzung nach notwendigen Garagen gebunden.

Da das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung nicht auf allen Grundstücken realisiert werden kann (aufgrund der Teilung des Grundstücks FlStNr. 1857/2 ergibt sich für die südliche Parzelle lediglich eine GFZ von ca. 0,30), wurde ein weiteres Baufenster hier festgesetzt.

Die Aufnahme weiterer Baufelder für die FlStNrn. 1861/2 und 1861/13 entspricht dem Wunsch der Grundstückseigentümer aus der vorgezogenen Bürgeranhörung. Die gewünschten Baufeldgrößen können wegen des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes aber nicht voll übernommen werden.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 wird notwendig, weil Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Änderungsverordnung (ÄndVO) 1990 grundlegend geändert worden ist. Die bis zur ÄndVO 1990 geltende Fassung bestimmte, daß Nebenanlagen i.S. des § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mußten. Nach Abs. 4 der ÄndVO 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen. Diese aus Gründen des Bodenschutzes eingeführte Regelung erfaßt alle baulichen Anlagen, soweit sie nicht bereits Hauptanlagen sind. Auch die besonders zu begünstigenden Balkone, Loggien und Terrassen unterliegen nunmehr der Anrechnung. Als Ausgleich darf die zulässige Grundfläche um die Grundfläche der oben angegebenen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Als Bebauungsstruktur ist - mit Ausnahme der inzwischen bebauten Reihenhausgrundstücke nördlich der Winterstraße und beidseitig der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße - im gesamten Planungsgebiet die offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Innerhalb der vorhandenen Baufenster der wenigen noch un bebauten Grundstücke könnten aber Einzelhäuser errichtet werden, die nicht in das Ortsbild passen. In Anlehnung an andere Bebauungspläne wird daher für die Hauptbaukörper von Doppelhäusern eine maximale Länge von 20 m und für Einzelhäusern von maximal 16 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen als ergänzender Maßbestimmungsfaktor wird neu geregelt. Die bisherigen Festsetzungen über die Kniestockhöhen haben im Vollzug oft zu Mißverständnissen geführt.

Nachdem im gesamten Plangebiet die zweigeschossige Bebauung zugelassen war, was beibehalten werden soll, wird die daraus sich errechnende Wandhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezogen auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen) das neue Maß bilden. Da sich im Plangebiet keine eigenständige Siedlung mit Wandhöhe bis 4,80 m herausgebildet hat (ausgenommen die drei Flachdachbungalows an der Winterstraße) und die geringeren Wandhöhen im gesamten Plangebiet verteilt sind, wird auf die Festsetzung von Wandhöhen für eingeschossige Baukörper verzichtet.

Um den gewünschten Dachausbau auch für zweigeschossige Baukörper zu ermöglichen, wird die bisher lediglich für eingeschossige Bebauung zulässige Dachneigung als Höchstmaß für alle Bauten gleichermaßen zugelassen. Gleichzeitig wird in Abstimmung zu anderen Bebauungsplänen als künftiger Dachform auch das Walmdach zugelassen.

Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes auch für Garagen und Nebengebäude zu übernehmen.

Hingegen wurde der 2. Satz der bisherigen Ziffer 3 (Fasadengestaltung) ersatzlos gestrichen, da die 1994 mit Novellierung der Bauordnung eingeführte Erleichterung (unbedeutende bauliche Anlagen, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen bis zu 4 m<sup>2</sup> bedürfen gemäß Art. 69 keiner Genehmigung) durch Bebauungsplan nicht wieder aufgehoben werden soll.

Im bisherigen Plan nicht geregelt und daher neu in den Bebauungsplan aufgenommen wurde der in der Gemeinde übliche Richtwert für die Anzahl notwendiger Stellplätze.

Die überbaubaren Flächen werden zum Teil neu geordnet

- für Grundstücke, die inzwischen bebaut sind (z.B. Grundstücke FlStNrn. 1861 ff, 1856 ff, beidseitig der Bgm.-Handelshäuser-Straße) unter Berücksichtigung des Baubestandes;
- für Grundstücke, die aufgrund zurückgenommener Straßenbegrenzungslinien einen Flächengewinn verzeichnen, so daß die Gebäudeausrichtung von Nord-Süd auf Ost-West möglich wird (z.B. Grundstücke FlStNrn. 1950/15 und 1857/14 an der Walter-Schleich-Straße);
- für Grundstücke, bei denen dem Baubestand heute eine andere Bedeutung zugemessen wird als noch 1975 (z.B. FlStNr. 1856/34 an der Bgm.-Handelshäuser-Straße).

Die Änderung weiterer bestehender oder die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen (z.B. Mindestgrundstücksgrößen, Giebelbreiten, Dachüberstände, Dachgauben, Fassadengestaltung, Fahrradabstellplätze u.dgl.) wurde nicht für erforderlich gehalten.

## 5. Erschließung

### a) Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den Fahrverkehr erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Die Straßenbegrenzungslinien wurden den Grenzverläufen der ausgebauten Straßen angepaßt. Für die noch nicht ausgebauten Straßen konnten die Straßenbreiten im Hinblick auf die geplanten Verkehrsberuhigungen in der Regel zurückgenommen werden.

### b) Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Ampergruppe gesichert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert. Die für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wichtige Verlagerung von Freileitungen unter die Erde wurde im Bebauungsplan festgesetzt, da die Spartenträger diese Verlegungsart aus Kostengründen künftig freiwillig nicht mehr vornehmen wollen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck.

## 6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung schützen in erster Linie den vorhandenen Baumbestand und stellen auf die von der Gemeinde im Bauvollzug bisher durchgeführte Praxis ab. Auf dezidierte Festsetzungen, insbesondere zum Standort, wurde weitgehend verzichtet, da die Baugrundstücke ausreichend und vielgestaltig begrünt sind. Die Auswahl der zulässigen Arten bei notwendig werdenden Pflanzungen beschränkt sich hauptsächlich auf heimische Laubbäume.

In der Planzeichnung sind die Baum- und Gehölzbestände dargestellt, die nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde (Stand 09.05.1994) als erhaltenswert einzustufen und die ökologisch oder gestalterisch als wertvoll zu gewichten waren. Beim Zuschnitt der Bauräume wurde auf die vorhandenen Grünbestände besonders Rücksicht genommen.

7. Nachfolgelasten

Da es sich bei den Neubauten nur um Lückenschließungen handelt, ist mit Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen nicht zu rechnen.

Eichenau, den 03.08.1998

  
.....  
Sebastian Niedermeier  
1. Bürgermeister

