

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 9
Winterstraße Nord
6.Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-71 Bearb.: Vö/Pli

Plandatum

23.09.2008

Begründung

Inhalt:

- 1 Bestandssituation und Planungsanlass
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Bestandssituation und Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Änderungsplans umfasst das rund 1.100 qm große Grundstück Fl.Nr. 1856/34, das sich im Osten von Eichenau befindet. Westlich grenzt das Flurstück direkt an die Bürgermeister-Handelshäuser-Straße. Weitere Straßen in der näheren Umgebung sind die Walter-Schleich-Straße im Norden, die Straße Am Bogen im Osten und die Winterstraße im Süden. Das Baugrundstück liegt in einem Wohnquartier, das von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern geprägt ist. Bisher gab es nur wenige Reihenhäuser in dem Gebiet, in den letzten Jahren hat sich der Trend zur Nachverdichtung allerdings verstärkt.

Für das Wohngebiet besteht verbindliches Baurecht: Die aktuelle 6.Änderung des Bebauungsplans umfasst mit einem Baugrundstück lediglich einen kleinen Teilbereich der rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplans B 9 in der Fassung vom 08.07.1998. Als Art der baulichen Nutzung ist hier – dem damaligen und auch heute noch aktuellen Baubestand entsprechend – Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans B 9 Winterstraße Nord aus dem Jahr 1970 wurden mit der 1.Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 grundsätzlich überholt. Auf diese Basis aufbauend erfolgten zwischenzeitlich mehrere kleinere Bebauungsplan-Änderungsverfahren. Auch die aktuelle 6. Änderung des Bebauungsplans B 9, die der Gemeinderat am 03.06.2008 beschlossen hat, erfolgt auf der Grundlage dieses ersten Änderungsplans.

Anlass der Änderung ist der Antrag des Eigentümers, der das Grundstück für seine Kinder bebauen möchte. In diesem Zuge ist die Überarbeitung der Baugrenzen sowie der Stellplatzsituation vonnöten. Auch wird beantragt, dass die in der rechtsverbindlichen 1.Änderung festgesetzte öffentlich zu widmende Verkehrsfläche auf dem Grundstück sowie die Gemeinschaftsfläche im Westen des Grundstücks zugunsten einer Baurechtsmehrung aufgegeben werden.

Der in den bisherigen Bebauungsplanfassungen entlang der Nordseite des Grundstücks verlaufende Eigentümerweg hatte zum Ziel, den rückwärtigen Grundstücksteil zu erschließen. Die Verkehrsfläche im Westen des Grundstücks diente zur Erschließung der an dieser Stelle gebündelt angeordneten Gemeinschaftsgaragen. Diese Flächen sind aufgrund des aktuellen Bauvorhabens nicht mehr notwendig. Zudem wurde mit dem Weg im Norden eine potenzielle Wegeverbindung zwischen der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße und der Straße Am Bogen offen gehalten. Mittlerweile ist eine durchgängige Verbindung der beiden Straßen nicht mehr möglich, da die auf dem östlich an den Änderungsbezug angrenzenden Grundstück vorgehaltene Verkehrsfläche bereits zu einer privaten Grünfläche umgewidmet wurde (Gegenstand der 5.Änderung des Bebauungsplans B 9 aus dem Jahr 2006). Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Eigentümerweges entfällt damit.

2 Planungsrechtliche Situation

Wie bereits erwähnt umfasst der Änderungsbereich allein das Grundstück Fl.Nr. 1856/34 innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplans B 9 Winterstraße Nord. Da sich das Baurecht nicht grund-

legend verändert, bleiben die Festsetzungen und Hinweise der 1.Änderung bestehen. Die Festsetzungen zur aktuellen Änderung orientieren sich daher an dem durch die 1.Änderung des Bebauungsplans vorgegeben Gerüst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 6.Änderung des Bebauungsplans B 9 nicht berührt, daher kann die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist dazu kein Umweltbericht erforderlich. Weiterhin wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

3 Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, das Baurecht für das Grundstück Fl.Nr. 1856/34 zu überarbeiten und damit dem Antrag des Eigentümers nachzukommen. Für die Bauparzelle wird eine verträgliche Nachverdichtung zugelassen, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Zugleich erfolgt die Aufgabe der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche, die bisher im nördlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt war und aufgrund der Überplanung des Nachbargrundstücks in einem vorherigen Änderungsverfahren nicht mehr vonnöten ist (siehe Kapitel 1).

Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet:

Maß der baulichen Nutzung:

Im Unterschied zur 1.Änderung des Bebauungsplans B 9 werden die Grundfläche und die Geschossfläche für den Änderungsbereich als absolute Quadratmeterzahlen festgesetzt (GR 300 / GF 440). Das ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 / GFZ 0,4) wird trotz der Baurechterhöhung insgesamt eingehalten, weil durch den Zuschlag des Eigentümerweges zum Baugrundstück die überbaubare Grundstücksfläche erhöht wird. Bereits bei verschiedenen Grundstücken in der Nachbarschaft wurden die öffentlichen Eigentümerwege den Baugrundstücken hinzugefügt, sodass auch in diesem Fall die maximale Geschossfläche vom Bruttogrundstück errechnet wird.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bauraum im Änderungsbereich wird im Vergleich mit der vorher gültigen Fassung des Bebauungsplans nach Westen verschoben und auf insgesamt 11,00 m Breite und 22,00 m Länge vergrößert, sodass ggf. auch ein Dreispänner untergebracht werden kann.

Indem die offene Bauweise festgesetzt ist (hier handelt es sich um eine Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplans) und die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig ist (vorher war nur die Einzel- oder Doppelhausbebauung auf dem Grundstück zulässig), wird die flexible Bebaubarkeit des Grundstücks sichergestellt. Die Gefahr, dass Baurecht für ein Mehrfamilienhaus mit einer hohen Anzahl kleiner Wohnungen geschaffen wird, besteht aufgrund der Regulierung der Bauweise und der Begrenzung der Anzahl

der Stellplätze nicht (siehe Abschnitt ‚Garagen und Stellplätze‘).

Die potenzielle bauliche Verdichtung (vor der Bebauungsplan-Änderung war die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig) steht nicht in Konflikt mit der umgebenden Bebauung, da auch hier in den letzten Jahren häufig nachverdichtet wurde. Reihenhäuser gehören in dem Wohngebiet zur gängigen Wohnform.

Bauliche Gestaltung:

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nur geringfügig überarbeitet. Hervorzuheben ist, dass im Vergleich zur 1.Änderung des Bebauungsplans an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für ein Nebengebäude ausgewiesen wird, in dem Gartengeräte oder Fahrräder untergebracht werden können. Zusätzlich wird die Einschränkung gemacht, dass Nebenanlagen nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche untergebracht werden dürfen.

Garagen und Stellplätze:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Stellplatzsituation auf dem Grundstück optimiert und infolgedessen der Versiegelungsgrad verringert. Mit der Situierung der vier Stellplätze direkt an der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße wird die in Eichenau übliche und in der vorherigen Bebauungsplanfassung festgesetzte Freihaltung der Vorgartenbereiche nicht eingehalten. Allerdings ergibt sich eine Verbesserung der Situation dadurch, dass der ehemals vorgesehene, von der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße zurückgesetzte Gemeinschafts-Garagenhof zugunsten einer flächensparenden Lösung, in der die Stellplätze und Carports direkt von der Straße angefahren werden, aufgegeben wird. Durch die Abwicklung des ruhenden Verkehrs entlang der Bürgermeister-Handelshäuser-Straße wird der hintere, ruhige Grundstücksbereich vom Fahrverkehr freigehalten.

Für die drei maximal zu realisierenden Hauseinheiten sind insgesamt zwei Garagenstellplätze und vier offene Stellplätze vorgesehen, die wahlweise als Carports ausgeführt werden können.

Grünordnung:

In der rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplans sind im südöstlichen Bereich des Grundstücks zwei vorhandene Laubbäume als zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt. In der Zwischenzeit sind diese jedoch gefällt worden. Die aktuelle Kartierung des Baumbestandes hat ergeben, dass sich im Südwesten des Änderungsbereichs, nahe der Grenze zum Flurstück 1856/35 (Trafostation) ein mittlerweile als erhaltenswert einzustufender Laubbaum befindet. Dieser wird in der aktuellen Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Gemeinde:

Eichenau, den

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)