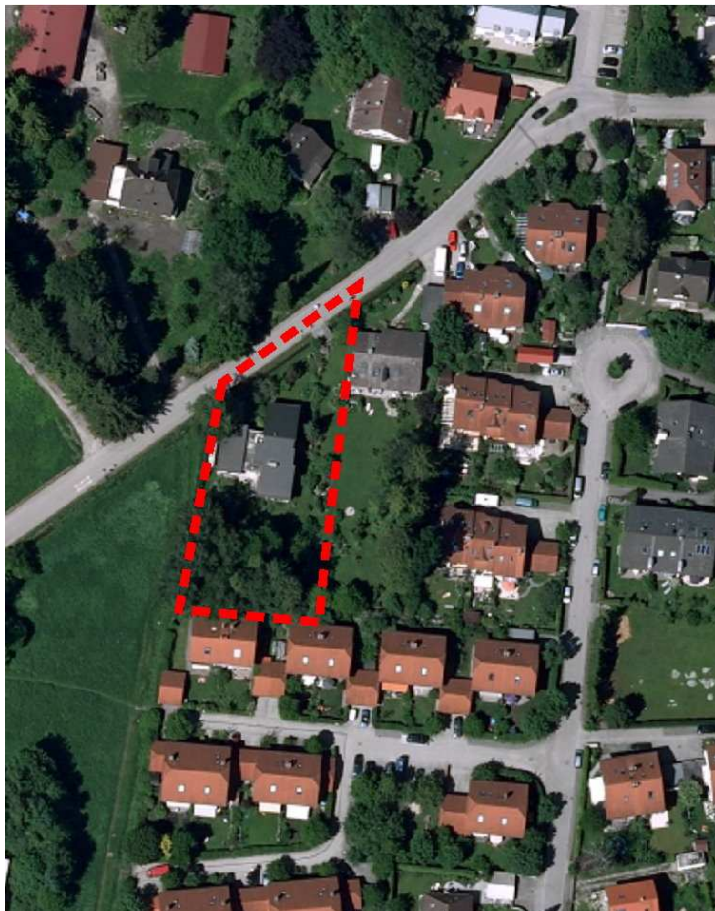




Gemeinde Eichenau

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Winterstraße Nord" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1861/13

Begründung i.d.F. v. 21.12.2010



Planung

Bauamt Gemeinde Eichenau
Liane Dietz

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141 730130

Grünordnung

Bauamt Gemeinde Eichenau
Karin Schmid

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141 730136

Planung

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel. 08036 4717

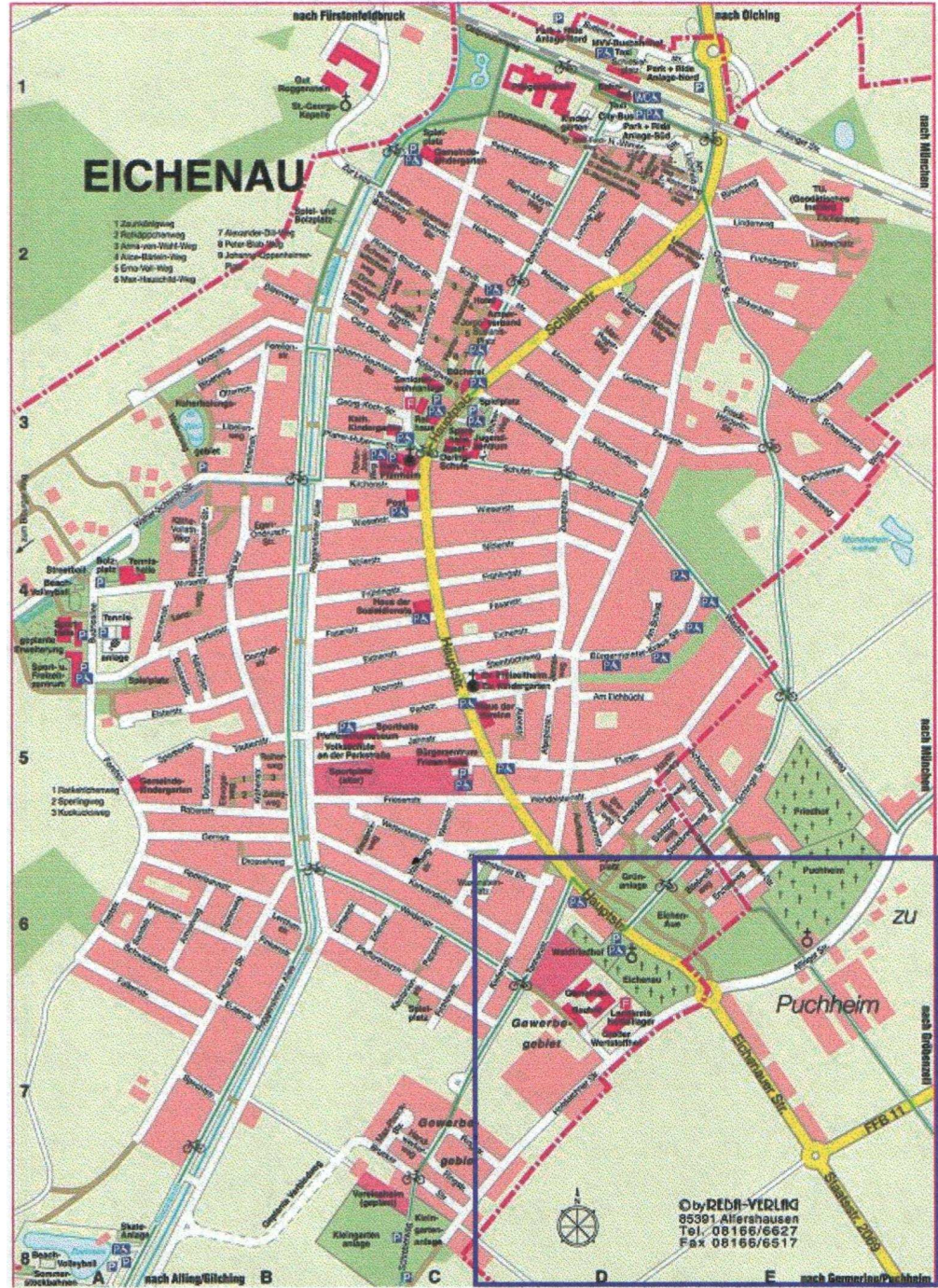
Inhalt

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	6
6.	Flächen mit Bodenbelastung	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Brandschutz	7
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
10.	Ver- und Entsorgung	7
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
13.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Grundstück liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Eichenau. Die Größe beträgt ca. 0,14 ha.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Alling: 1861/13, 1861/61 (Walter-Schleich-Straße, Teilfläche).

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 31.07.1998 rechtsverbindlichen 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „Winterstraße Nord“ für den Bereich des Grundstücks 1861/13.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1861/13 hat eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beantragt. Inhalt des Antrags ist eine Verlegung der Erschließungsflächen, eine Verringerung der Minstdachneigung und eine geänderte Anordnung der Bauräume und der Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze.

Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 21.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

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.

Nach Norden, Osten und Süden schließen durch Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiete an, im Westen befinden sich Freizeit- und Sportanlagen.

Die planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Eine Erhöhung der GRZ erfolgt nicht, demnach ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist - unter Berücksichtigung der planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - die Neuordnung der Bauräume, die Sicherung der Erschließung sowie die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Der zu ändernde Teilbereich wird als reines Wohngebiet – WR – festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur GRZ und GFZ entfallen und werden durch die Festsetzung einer Grundfläche in Verbindung mit der Wandhöhe ersetzt.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche GR von 145 m² je Grundstück bleibt die Bebauungsplanänderung innerhalb des Rahmens von einer GRZ von 0,3, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan festsetzt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß durch Höhenkoten der Oberkante (OK) baulicher Anlagen über NN festgesetzt, um eine eindeutige Bestimmtheit zu gewährleisten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im Grundsatz unter Berücksichtigung des Entwurfes des Antragstellers geändert. Im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich wird je ein Baufenster angeordnet, wobei auf ausreichenden Abstand zu den zu erhaltenden Baumstandorten zum Schutz und zur Freihaltung der Wurzel- und Kronenbereiche geachtet ist.

4.4 Äußere Gestaltung und Höhenlage

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußboden wird analog zur Festsetzung der Wandhöhe als Höchstmaß, bezogen auf die Höhe über NN, festgesetzt.

Die Dächer der Hauptgebäude werden mit einer Dachneigung von 20° bis 26° zugelassen. Dachaufbauten sind nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Mit der gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringeren Dachneigung wird die Höhenentwicklung der Wohngebäude reduziert und damit - auch in Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand - eine bessere Einfügung des Ortsrandes in die Landschaft erreicht.

4.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes und der Freiflächen wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden dürfen.

4.6 Verkehrserschließung

Um die rückwärtige Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1861/13 ohne Beteiligung des Nachbarn bzw. Inanspruchnahme der Fl.Nr. 1861/24 sicherzustellen, wird die Zufahrt, die ursprünglich je zur Hälfte auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1861/13 und 1861/24 angeordnet gewesen ist, auf das Grundstück Fl.Nr. 1861/13 verlagert.

Die neue Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche als Eigentümerweg festgesetzt. In Verbindung mit der verbleibenden Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1861/24 wird sichergestellt, dass auch der rückwärtige Grundstücksteil des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1861/24 erschlossen werden kann.

5. Grünordnung

5.1 Anlass, Ziel und Konzeption

Zusätzlich zu den in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Zielen und Belangen ist festzustellen, dass die Konzeption des Änderungsplanes aus grünordnerischer Sicht keine wesentliche Veränderung bewirkt. Die Birken auf der Westseite des Baugrundstücks, die derzeit die Ortsrandeingrünung bilden, bleiben erhalten. Die Ortsrandeingrünung wird durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern an der Westgrenze und entlang dem Schwarzen Graben sogar verbessert. Der Zustand des Baumbestandes an der Südgrenze des Baugrundstücks (3 Birken, 4 Fichten, 1 Kiefer) hat sich seit Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wesentlich verschlechtert. Der Baumbestand wird heute als wenig erhaltenswert eingestuft.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (1 großkroniger Baum 1. oder 2. Ordnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche) werden langfristig zum Aufbau eines stabilen Baumbestandes führen.

Der südliche Grundstücksteil ist derzeit regelmäßig überflutet. Es handelt sich hierbei nicht um das Wasser des Seitengrabens, sondern um Grundwasser oder Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück selbst anfällt. Um diese Überflutungen zukünftig zu vermeiden ist geplant, das Grundstück im südlichen Bereich um ca. 50 cm aufzuschütten. Eine Gefährdung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes ist damit nicht verbunden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Bereich der Baumwurzeln das vorhandene Geländeniveau beizubehalten ist und Aufschüttungen nicht zulässig sind.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits unter Pkt. 4.2 der Begründung ausgeführt, erfolgt durch den Änderungsplan keine Erhöhung der GRZ.

In den Naturhaushalt wird nicht eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

5.3 Umwelt- und Landschaftsschutz

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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.

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern, da das Planungsgebiet bislang bereits als Siedlungsfläche in Anspruch genommen wurde. Es herrschen Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Wegen der geringen Größe des Planungsumgriffs und seiner Lage im geschlossenen Ortsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, Störungen oder gar ein Verlust von

Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen zu erwarten. Abzuklären sind dabei sämtliche Tatsachen und Umstände, die mit Blick auf die nach §§ 44 BNatSchG zu treffende Entscheidung maßgeblich sind.

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Bauliche Maßnahmen sind nur im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, aber keine Erhöhung des Maßes der Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, 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.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

6. Flächen mit Bodenbelastung

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

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

8. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

9. 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 sind 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.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

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

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Kennzahlen

	Neue Planung 21.12.2010	Rechtsverbindliche Planung, 31.07.1998
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,14 ha	ca. 0,14 ha
Reines Wohngebiet WR	ca. 0,105 ha	ca. 0,11 ha
zulässige Gesamt-Grundfläche als Höchstmaß (§19 Abs.2 BauNVO)	290 m ² (=GRZ 0,28)	GRZ 0,3
Wasserfläche (Schwarzer Graben)	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Walter-Schleich-Straße)	ca. 100 m ²	ca. 100 m ²
öffentliche Verkehrsfläche Zufahrtsstraße	ca. 175 m ²	ca. 130 m ²

**Gemeinde
Eichenau**

Eichenau, den.....

.....
Jung, 1. Bürgermeister