

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

2. Änderung des Bebauungsplans Nr.11
Niblerstraße Nord

Begründung

25.10.2007

Inhalt:

- 1 Verfahren und Planungsanlass
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Niblerstraße Nord umfasst die Flurstücke Nr. 1951/28, 1951/5 und 1951/7 in der Gemarkung Alling.

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 25.10.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Niblerstraße Nord beschlossen. Die 2. Änderung tritt damit in ihrem Bereich an die Stelle des rechtskräftigen Bebauungsplans Niblerstraße Nord in der Fassung vom 12.12.1994 und ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 26.04.2006, die sich auf den gleichen Umgriff wie die 2. Änderung bezieht.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Baurecht auf Antrag der Firma Matzka Wohnbau an die aktuellen Bebauungswünsche für die Grundstücke anzupassen. Dazu werden das Maß der baulichen Nutzung gemäß städtebaulichem Vorentwurf neu auf die Baugrundstücke verteilt und Angleichungen an die aktuellen Bebauungsplanstandards der Gemeinde Eichenau vorgenommen.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Niblerstraße Nord liegt an der Ecke Wiesenstraße / Roggensteiner Allee. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau entwickelt, der für das Gebiet Wohnbaufläche vorsieht.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt in Form der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Auf die vorgezogene Bürgeranhörung wird verzichtet.

Die Erarbeitung eines Umweltberichts gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erfüllt werden. Das bedeutet, es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem heute zulässigen Maß in Summe nicht verändert wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Art der Nutzung ändert sich nicht, der Änderungsbereich ist weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hauptinhalt der Bebauungsplanänderung

ist die Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung, um das bestehende Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans an die aktuellen Bauwünsche anzupassen. Es werden jedoch auch weitere Aspekte der Bauleitplanung überarbeitet, sodass an dieser Stelle ein Überblick aller Änderungen erfolgt:

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung wird unter der Prämisse erarbeitet, dass das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die 1. Bebauungsplanänderung bestehende Baurecht nicht erhöht wird: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die von der Änderung betroffenen Grundstücke ergibt eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.222 qm. Dieses wird im Rahmen der Überarbeitung nicht verändert, sondern lediglich neu auf die zu bildenden Bauparzellen verteilt. Grundgedanke bei der Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist, dieses schwerpunktmäßig zur Erschließungsstraße entsprechend deren Bedeutung im Straßennetz zu orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin bestimmt über die Angabe einer höchstzulässigen Grundfläche je Bauparzelle. Während die 1. Änderung des Bebauungsplans noch die Festsetzung einer für alle Grundstücke einheitlichen GRZ von 0,3 vorsah, wird diese nun aufgrund der unterschiedlich dichten Bauungsstruktur als eine absolute Grundfläche in qm berechnet und für die Baugrundstücke individuell festgesetzt.

Überschreitungen der knapp bemessenen Grundflächen werden - differenziert nach den unterschiedlichen Bauräumen - für die in § 19 Abs. 4 aufgeführten Anlagen zugelassen. Zu begründen ist dies nicht zuletzt mit der Stellplatzsituation im Änderungsbereich (siehe Kap. 3.3).

3.2 Bauweise und Baugestaltung

Innerhalb der Bauräume A und B an der Roggensteiner Allee und Roggensteiner Allee / Ecke Wiesenstraße sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Innerhalb des Bauraums C entstehen im Gegensatz zur 1. Änderung des Bebauungsplans nun zwei freistehende Einzelhäuser. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 5 (in den Mehrfamilienhäusern) bzw. 2 (in den Einzelhäusern) begrenzt, um einer zu starken Nutzung, insbesondere in verkehrlicher Hinsicht, entgegenzuwirken und das Wohngebiet an die Bebauung in der Umgebung anzupassen.

Die Baugrenzen bzw. Bauräume werden überarbeitet und setzen den architektonischen Vorentwurf für die zukünftigen Wohngebäude um. Unter gestalterischen Gesichtspunkten werden die Firstrichtungen der Baukörper vorgeschrieben und die Dachneigung angepasst. Für die beiden Mehrfamilienhäuser, deren Baumassen die der Einzelhäuser übertreffen, wird eine geringere Dachneigung von 35° bis maximal 40° festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, ein möglichst einheitliches Siedlungsbild zu erreichen und die Kubaturen der Gebäude aufeinander abzustimmen.

3.3 Verkehrliche Erschließung und Stellplatzsituation

Mit dem Bau der beiden Mehrfamilienhäuser wird auch die Überarbeitung der Stellplatzsituation für den Änderungsbereich erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze werden im Fall der beiden Mehrfamilienhäuser der Bauräume A und B über eine Tiefgarage nachgewiesen, deren Zufahrt an der Wiesenstraße festge-

setzt ist. Da die Flächen von Stellplätzen und ober- wie unterirdischen Garagen auf die Grundfläche anzurechnen sind, wirkt sich dies wiederum auf das Maß der baulichen Nutzung aus (siehe Kap.3.2). Durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für den ruhenden Verkehr wird die höchstzulässige Grundfläche des Baugrundstücks erheblich überschritten, sodass ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer höchstzulässigen GRZ von 0,6 zugestanden wird.

Ebenso wird für die beiden Einzelhausgrundstücke eine Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) zugelassen. Aufgrund der niedrigeren Baudichte, geringeren Anzahl der Wohnungen und damit auch geringeren Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird – insbesondere im Hinblick auf das kleinere der beiden Baugrundstücke – eine höchstzulässige GRZ von 0,4 angesetzt.

Weiterhin wird unter dem Punkt 8.4 eine neue textliche Festsetzung zur Überdeckung und Eingrünung der Tiefgarage ergänzt. Sie gewährleistet den Mindeststandard für eine oberirdische Bepflanzung der Flächen.

3.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung redaktionell überarbeitet und damit an die aktuellen Ziele der Gemeinde angepasst. Nicht zuletzt erfolgt somit eine Anpassung an zeitgemäße und nachhaltige Umweltstandards.

Planfertiger

München, den 20. Dez. 2007
i.A. Gradl
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Eichenau, den 21. Dezember 2007
[Signature]
 (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)