

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 11 „Niblerstraße Nord - 4. Änderung“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-70b Bearb.: Kr

Plandatum

26.02.2013 (Entwurf)
23.04.2013 (mit redaktionellen Änderungen)

Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung
- 5 Belange des Natur- und Umweltschutzes

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1952/4, Gmkg. Alling, hat eine Größe von rund 1.990 qm und liegt inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Eichenau.

Im Norden markiert die Wiesenstraße, im Westen die Roggensteiner Allee die Grenze des Plangebiets. Die im Osten und Süden angrenzenden Grundstücke zwischen Wiesen- und Niblerstraße sind mit Einzelhäusern bebaut.

Das Grundstück war ursprünglich mit dem Gasthaus „Zur Post“ bebaut, der Außenbereich wurde als Biergarten und Parkplatz genutzt. Die vorhandenen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die vorhandenen, nach Gutachten erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück wurden freigestellt, übrige nicht erhaltenswerte Bäume entfernt. Somit verbleibt im mittleren westlichen Grundstücksbereich zur Roggensteiner Allee hin eine ortsbildprägende Gruppe von fünf Rosskastanien, im südlichen Grundstücksbereich eine Birke.

2 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Zudem gilt hier der Bebauungsplan B 11 „Niblerstraße - Nord“ in der Fassung vom 12.12.1994, rechtskräftig seit dem 30.04.1995. Der Bebauungsplan wurde bereits dreimal geändert, die Änderungen betreffen jedoch nicht den gegenständlichen Planbereich.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 11 „Niblerstraße - Nord“ mit Kennzeichnung des Planbereichs, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,30 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 fest. Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche GR von 597 qm und Geschossfläche GF von 796 qm.

Die Traufhöhen TH sind auf max. 6,30 m bei zweigeschossigen und auf 4,50 m bei eingeschossigen Gebäuden begrenzt. Für eine Bebauung stehen zwei Bauräume zur Verfügung. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt im südlichen Bauraum zwei, im nördlichen Bauraum ein Vollgeschoss. Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für freistehende Einfamilienhäuser, bzw. 300 qm für Doppelhaushälften ist zudem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, bereits bebaut war und durch einen Bebauungsplan überplant ist, sieht die Gemeinde Eichenau die Voraussetzungen als erfüllt an, um den gegenständlichen Änderungs-Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weit weniger als 20.000 qm, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf Fl.Nr. 1952/4 ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten zu errichten.

Um das beabsichtigte Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf Maß der Nutzung (zulässige Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen), Gestaltung (Dachneigung) und Baugrenzen erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat einer geringfügigen Erhöhung des Baurechts unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die entstehenden Wohneinheiten rollstuhlgerecht gem. DIN 18040 errichtet werden und die entstehende Baukubatur sich weitgehend im Rahmen der ursprünglich zulässigen Festsetzungen bewegt. Ziel soll eine wirtschaftliche Nachnutzung des Grundstücks unter Einhaltung städtebaulich vertretbarer Rahmenbedingungen sein, die ein Einfügen des entstehenden Baukörpers in die umgebende Bebauung gewährleisten. Zudem sollen zur Verbesserung der entsprechenden Wohnraumsituation behindertengerechte Wohnungen im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Eichenau entstehen,

Weiteres Ziel des Änderungsverfahrens ist die Sicherung des noch vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestands. Die ursprüngliche grünordnerische Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans wird, entsprechend des nunmehr vorhandenen Bestandes, weiterverfolgt.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 4. Bebauungsplan-Änderung nicht geändert. Der Bereich ist auch weiterhin als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Jedoch wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf acht Wohnungen beschränkt um einer zu starken Versiegelung durch erforderliche Stellplätze (offene Stellplätze, Fläche für Tiefgarage) bei höherer Wohnungsanzahl entgegen zu wirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der aktuellen Änderung erfolgt eine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über die Angabe der zulässigen absoluten Grundflächen- und Geschossflächenzahl für das Baugrundstück, der Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse sowie die Festsetzung der max. Wandhöhe WH.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 11 werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,30 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche GR von ca. 597 qm, sowie einer Geschossfläche GF von ca. 796 qm.

Durch die gegenständliche Änderung wird eine max. zulässige GR von 440 qm festgesetzt. Zusammen mit den nunmehr zu errichtenden drei Vollgeschossen (drittes Vollgeschoss als Terrassengeschoss) soll damit der Flächenversiegelung Einhalt geboten werden und die bauliche Verdichtung städtebaulich verträglich in die Höhe gelenkt werden. Die zulässige GF wird jetzt mit insgesamt max. 957 qm festgesetzt. Diese Erhöhung der zulässigen Geschossfläche (entspricht einer GFZ von ca. 0,48) wird in Höhe von 10 % gewährt, da sich der Bauherr zum Einen vertraglich gegenüber der Gemeinde Eichenau verpflichtet, die Wohnungen behindertengerecht (entsprechend der DIN 18040) zu errichten. Die behindertengerechte Ausführung zieht einen erhöhten Verbrauch an Geschossflächen durch rollstuhlgerechte Bewegungsflächen (vor allem für Bäder, WC, Flure sowie den Einbau einer Aufzugsanlage) nach sich. Zum Anderen wird eine weitere Erhöhung um nochmals 10 % zugestanden, da für die geplante Bebauung nachgewiesen wird, dass das Terrassengeschoss in die Kubatur eines bisher zulässigen Walmdaches „passt“ und aufgrund des vorgeschriebenen Rücksprungs eine zurückhaltendere Wirkung in Bezug auf die Höhenentwicklung hat, als die ursprünglich zulässige Dachform.

Die Höhenentwicklung bleibt also grundsätzlich im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung (Wandhöhe von max. 6,30 m) gleich. Es sind nunmehr 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss zu errichten ist. Für dieses wird eine max. Wandhöhe von 8,55 m festgesetzt. Es muss mit seiner Außenfassade auf mindestens 80% seiner Länge um mindestens 2,35 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Somit ist gewährleistet, dass die entstehende Baukubatur grundsätzlich in die Baukubatur eines vorher zulässigen Sattel-/Walmdachgebäude mit 35-45° Dachneigung und einer Wandhöhe von 6,30 m „hineinpasst“ (vgl. 4.4 – bauliche Gestaltung).

Die Wandhöhen sind abweichend zur Regelung zur Bemessung der Wandhöhen in der BayBO (Art. 6 Abs. 4 Satz 1) ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zu bemessen. Diese wurde auf 523,40 m üNN festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen auf der Fl.Nr. 1952/4 jetzt nur noch freistehende Einzelhäuser zulässig sein.

Der vorhandene Bauraum wird entsprechend dem aktuellen Vorhaben des Grundstückseigentümers und der sinnvollen Aufteilung, Erreichbarkeit und dem Erhalt der umgebenden erhaltenswerten Bäume abgeändert. Zudem wird er weiter von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Diese sind nach der grundsätzlichen Wandhöhe zu bemessen, d.h. wie in der BayBO (Art. 6 Abs. 4) geregelt, also ab der Geländeoberfläche und nicht nach der in Festsetzung 5.2 und 5.3 festgesetzten Wandhöhe über Höhenbezugspunkt (Festsetzung 5.1, OK FFP im EG 523,40 m üNN).

Eine Mindestgrundstücksgröße wird nicht mehr festgesetzt, da durch die Festsetzung von freistehenden Einzelhäusern, dem Zuschritt des Baufensters und dem zu errichtenden dritten Vollgeschoss als Terrassengeschoss eine wirtschaftliche Ausnutzung des gewährten Baurechts nur in Form eines Gebäudes möglich ist.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich waren bisher Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Um nun ein drittes Vollgeschoss in der bislang möglichen Kubatur eines Sattel-/Walmdachhauses zu ermöglichen und auf Wunsch des Grundstückseigentümers wird nunmehr eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt, Dächer sind als Walm-, Zelt- oder Flachdächer auszubilden.

Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung ist diese deutliche Verringerung jedoch vertretbar – zumal damit die Höhenentwicklung der Gebäude minimiert wird. Übrige gestalterische Anforderungen werden durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau geregelt.

4.5 Verkehrliche Erschließung, Tiefgarage und Stellplätze

Das Grundstück ist direkt über die Wiesenstraße und die Roggensteiner Allee erschlossen. Um die erforderlichen Stellplätze flächensparend unterzubringen sind diese weitgehend in einer Tiefgarage unter dem Baukörper unterzubringen, die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Wiesenstraße aus erfolgen. Darüber hinaus sind entlang der Wiesenstraße vier direkt anfahrbare, offene oberirdische Stellplätze vorgesehen. Damit werden zum einen die nach Westen und Süden exponierten Freibereiche des Grundstücks erhalten, zum anderen wird das Maß der Versiegelung für Zufahrten minimiert und damit auch die Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume.

Die, im Vergleich zur Roggensteiner Allee, weniger befahrene Wiesenstraße ist für das direkte Anfahren und Zurücksetzen der oberirdischen Stellplätze aus Sicht der Verkehrssicherheit wesentlich besser geeignet. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen durch die oberirdischen Stellplätze (nur vier Stellplätze) und die Tiefgaragenzufahrt (Zufahrt eingehaust, nur acht Tiefgaragenstellplätze beabsichtigt) ist nicht zu erwarten.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb des Bauraums zulässig.

Für Wohnnutzungen sind generell – unabhängig von der Größe der Wohneinheiten – pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die gemeindliche Stellplatzsatzung

ist nur für die Berechnung des Stellplatzbedarfs bei gewerblichen Nutzungen im WA heranzuziehen.

Übrige Anforderungen an Stellplätze werden, wenn nicht analog zur gültigen Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in den Festsetzungen aufgeführt, durch diese geregelt.

4.6 Grünordnung

Auf dem Grundstück stehen insgesamt sechs Bäume (fünf Kastanien als Gruppe sowie eine Birke). Ursprünglich umfasste die Kastaniengruppe neun Bäume, von diesen wurden jedoch vier gefällt (Fällgenehmigung mit Bescheid vom 30.04.2012), da die Bäume gem. Sachverständigengutachten u.a. von Brandkrustenpilz befallen waren, die Krone nahezu abgestorben war und erhöhte Bruch- und Kippgefahr bestand. Die verbleibenden Kastanien und die im südlichen Grundstücksbereich zur Fl.Nr. 1953/5 vorhandene Birke werden als zu erhalten festgesetzt, da sie das Ortsbild prägen. Sie wurden daher bei der Planung berücksichtigt, die Baufenster für Hauptgebäude und Tiefgarage entsprechend zugeschnitten. Zu ihrem Schutz während der Bauphase (Bäume inkl. Wurzelbereich) sind die DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 zu beachten. Darüber hinaus sind Geländeänderungen im Wurzelbereich unzulässig.

Weitere Festsetzungen wie die versickerungsfähige Ausführung vom befestigten Flächen, die Erdüberdeckung der Tiefgarage (mindestens 60 cm) und die Begrünung des Grundstücks (ein Baum pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen – Bestandsbäume können angerechnet werden) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, bzw. sinnvoll ergänzt.

5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Änderungs-Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ebenso nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben – dem kommt die Gemeinde Eichenau durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

Gemeinde:

Eichenau, den.....

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