

# Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

## **2. Änderung**

des Bebauungsplans B 12 „Schulstraße Süd“  
für die Flurstücksnummer 1935/8

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-77      Bearb.: Neu

Plandatum

02.03.2010  
20.04.2010

## Begründung

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

## 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes im Osten von Eichenau und umfasst das rund 0,12 ha große Grundstück mit der Fl.Nr. 1935/8.

Das Grundstück ist momentan mit einem Einfamilienhaus bebaut, in dessen Erdgeschoss sich Räume für ein Ladengeschäft befinden. Entlang der Grundstücksgrenze nach Süden hin befinden sich Nebengebäude. Die gesamte Anlage wird nicht mehr genutzt und befindet sich in einem baulich desolaten Zustand.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.1994 wird mit einem Baufenster in der Größe von 21x14 Meter, welches über die bestehende Bebauung verläuft, Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Grund für die in den westlichen Bereich des Grundstücks versetzte Lage des Baufensters ist der Bestand einer Schwarz-Kiefer, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wurde. Der standortuntypische Baum weist nun jedoch altersbedingt eine starke innere Verkahlung auf, eine Doppelwieselbildung im Kronenbereich mindert darüber hinaus die Bruchsicherheit. Hierdurch wird der Erhalt des Baumes aus heutiger Sicht nicht mehr als zwingend gesehen und eine Bebauung dieses Bereichs wird möglich.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtswirksamen Bebauungsplan B 12 „Schulstraße Süd“, der am 31.05.1995 bekannt gemacht wurde.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2009 wurde dem Antrag des Bauwerbers auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und die Bebauungsplanänderung beschlossen.

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 erhöht wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

### 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bauwerber sieht für das betreffende Grundstück eine Bebauung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt drei Wohneinheiten vor. Hiervon soll ein freistehendes Einfamilienhaus giebelständig, das zweite mit zwei Wohneinheiten traufständig zur Wiesenstraße ausgerichtet werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine sich in die Umgebung einfügende, nachfrageorientierte Wohnbebauung nach Abbruch der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Aus ortsgestalterischer Sicht fügen sich sowohl das vorhandene Baufenster, als auch die vom Bauwerber gewünschten, gedrehten und in zwei aufgeteilten Baufenster in die bestehende Bebauung ein.

### 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Da das Baurecht auf zwei Bauparzellen aufgeteilt wird, wird das Maß der baulichen Nutzung für den jeweiligen Bauraum über die Angabe der höchstzulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) reguliert. Hierbei wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 nicht überschritten sondern, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung, auf eine GRZ von 0,25 reduziert, um eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 wird beibehalten.

Der rechtskräftigen B 12 in der Fassung vom 12.12.1994 trifft zur Überschreitungen der höchstzulässigen GR keine weiteren Aussagen, wodurch §19 BauGB zur Anwendung kommt.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung und Gebäudehöhen

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans B 12 „Schulstraße Süd“ sowie die Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen bleiben bestehen.

#### 4.4 Grünordnung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zwingend zu erhaltener Baumbestand gekennzeichnete Schwarz-Kiefer wird zur Fällung freigegeben. Der Bestand wurde vom Sachgebiet Grünordnung der Gemeinde Eichenau begutachtet und als nicht zwingend zu erhalten eingestuft.

Um die gemäß der aktuellen örtlichen Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze in einer für das Ortsbild zuträglichen Weise auf dem Grundstück unterzubringen, werden Flächen für Garagen und Stellplätze in der 2. Änderung des B12 festgesetzt. Hierdurch wird eine Begrünung der Gartenvorzone von mindestens 2/3 der Fläche nicht mehr möglich. Die entsprechende Festsetzung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan B12 in der Fassung vom 12.12.1994 ist deshalb auf die Fläche des Umgriffes nicht anzuwenden.

Planfertiger München, den.....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den.....

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