

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

B 14 „Okalsiedlung“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-78 Bearb.: Neu/Kr

Plandatum

15.06.2010
31.05.2011
19.07.2011 (redaktionelle Änderung)

Begründung

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

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes im Südosten von Eichenau und umfasst rund 2,9 ha.

Das Gebiet wird durch eine einheitliche Einzelhausbebauung geprägt und ist komplett bebaut.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtswirksamen Bebauungsplan B14 „Okalsiedlung“, der am 22.08.1965 bekannt gemacht wurde. In der Gemeinderatssitzung vom 15.06.2010 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage eines vorab erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung, wobei die festgesetzte Grundfläche eine Größe von insgesamt 20.000 Quadratmeter nicht überschreitet. 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.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanneuaufstellung

Der Bebauungsplan B 14 „Okalsiedlung“ ist einer der ältesten rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Eichenau. Die Fläche ist komplett bebaut und weist eine einheitliche Siedlungsstruktur auf. Das Plangebiet wird durch die in Fertigbauweise errichteten Okalhäuser, großzügige Grundstücke und eine vorwiegend durch Hecken gebildete Begrünung der Grundstücksgrenzen geprägt.

Die Okalhäuser sind eingeschossige Gebäude mit einer GR, bzw. GF zwischen 90 und 130 qm. Ein Großteil der Häuser hat eine GR von ca. 120 qm.

In der Okalsiedlung hat vor geraumer Zeit ein Generationenwechsel begonnen, der den Bedarf nach einer größeren Wohnfläche der Gebäude hervorruft. Dies wird durch einige Bewohner der Okalsiedlung an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes möchte der Gemeinderat den Wünschen der Bewohner nachkommen, und die Wohnfläche pro Baureaum erhöhen, wobei die einheitliche Struktur und das besondere städtebauliche Bild erhalten bleiben soll.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans gründet sich auf ein hierfür erarbeitetes städtebauliches Konzept, das folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

1. Auf jedem Grundstück soll möglichst gleichviel Wohnfläche pro Wohngebäude entstehen

2. die homogene Baukörperstruktur als Leitgedanke der verwirklichten Planung soll erhalten bleiben

Als grundlegend für die homogene Baukörperstruktur und die Besonderheit der Okalsiedlung werden folgende Faktoren definiert:

- Einheitliche Höhe der Gebäude
- Einheitliche Dachform: Walmdach
- Einheitliche Dachneigung: 28° (45°)
- Eingrünung der Grundstücke mit Hecken
- Hohe Privatsphäre, resultierend aus der Eingrünung und der eingeschossigen Bebauung

4 Inhalt der Bebauungsplanneuaufstellung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 22.08.1965 wurde eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Dabei wurden die Bauräume der Hauptgebäude relativ eng gefasst und größtenteils ausgeschöpft. Die GFZ der heutigen Bebauung liegt zwischen 0,14 und 0,3.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 wird durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) pro Bauraum ersetzt. Hierbei wird die Wohnfläche auf drei unterschiedliche Bauräume aufgeteilt.

In Bauraum A und C befinden sich die bestehenden Wohngebäude, wobei sich die festgesetzte GR am Bestand orientiert. Hierbei wurde die GR des Bestandes um mindestens das Maß erhöht, das voraussichtlich durch eine geeignete Wärmedämmung (angenommen mit einer 20cm dicken Verschalung) entstehen würde. Wohngebäude, welche im Bestand stark von der Durchschnittsgröße der Okalhäuser abweichen, werden möglichst angeglichen.

Auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1974/ 20, 1974/ 29, 1974/ 39 bestehen im Vergleich größere Wohngebäude. Um auch hier eine Wärmedämmung zu ermöglichen, wird die bestehende GR ebenfalls erhöht.

Der Bauraum B stellt die eigentliche Erhöhung der GR dar.

Das städtebauliche Konzept sieht mit den Gebäuden in Bauraum B die Entstehung von Kettenhäusern vor, wobei die Gebäude zumeist im rückwärtigen Bereich grenzständig auszubilden sind, zum seitlichen Nachbargrundstück jedoch vorwiegend 3 Meter Abstand einhalten sollen. Die Anbauten sind möglichst in einer gleichen Breite von 5 Metern vorgesehen. Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen bedingen die Größe des Bauraums B.

Gleichzeitig soll mit der Nachverdichtung die Möglichkeit genutzt werden, die Grundfläche der Bebauung auf den Grundstücken einander anzugleichen. Hierdurch entstehen Anbauten von ca. 40 – 70 qm.

Durch einen Anbau von ca. 50qm verringert sich der Gartenanteil des Grundstücks entsprechend. Die entstehende Neuversiegelung ist aus städtebaulicher Sicht nachteilig, jedoch angesichts einer entstehenden GRZ im Gesamtgebiet von 0,34 vertretbar. Da nur bei einzelnen Grundstücken Garagen und deren Zufahrten auf den Grundstücken bestehen, ist davon auszugehen, dass die Gartenfläche noch immer großzügig bemessen sein wird.

Angaben zu den Grundstücksgrößen, der Größe der bestehenden Wohngebäude sowie den Festsetzungen der GR

Grundstück mit der FINr.	Grundstück in qm	Hauptgeb. Bestand in qm	GR	
			Gebäude A bzw. C	Gebäude A + B bzw. C + B
1974/ 15	510	103	126	190
1974/ 16	415	116	126	175
1974/ 17	430	117	126	177
1974/ 18	811	117	126	193
1974/ 19	588	118	126	177
1974/ 20	441	129	138	188
1974/ 21	430	117	126	175
1974/ 22	510	116	126	175
1974/ 25	586	91	126	175
1974/ 26	434	103	126	178
1974/ 27	419	103	126	178
1974/ 28	477	118	126	183
1974/ 107	450	117	126	181
1974/ 29	440	130	138	190
1974/ 30	412	117	126	174
1974/ 31	471	91	126	181
1974/ 35	624	117	126	193
1974/ 36	448	116	126	177
1974/ 37	432	117	126	177
1974/ 38	353	91	126	166
1974/ 39	630	130	138	183
1974/ 40	404	117	126	175
1974/ 41	501	103	126	181
1974/ 44	549	117	126	185
1974/ 45	415	103	126	176
1974/ 46	598	103	126	179
1974/ 47	447	103	126	174
1974/ 48	491	117	126	173
1974/ 49	446	117	126	174
1974/ 52	530	103	126	187
1974/ 53	444	103	126	177
1974/ 54	433	118	126	170
1974/ 55	652	117	126	194
1974/ 56	453	118	126	176
1974/ 59	551	103	126	189
1974/ 60	840	116	126	190
1974/ 61	821	116	126	176
1974/ 62	640	118	126	176
1974/ 65	712	116	176	176
1974/ 66	577	118	176	176
1974/ 67	768	118	176	176
1974/ 68	530	117	143	176
Insgesamt:	22.113	4.735	5.495	7.542
~ GRZ		0,22	0,25	0,34

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (1962) festgesetzt.

Gemäß der BauNVO 1962 sind im Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden generell auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Reinen Wohngebiet – so wie nunmehr festgesetzt – sind generell nur Wohngebäude zulässig. Die übrigen, vorher genannten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine dieser Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind und diese aufgrund der Baustruktur und der Erschließungs- und Stellplatzsituation kaum zu etablieren wären, hat sich die Gemeinde Eichenau entschlossen, der tatsächlich vorhandenen Nutzung Rechnung zu tragen und deren Schutzanspruch durch die Festsetzung eine Reinen Wohngebiets zu verdeutlichen. Die generelle Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO ist von dieser Nutzungsänderung nicht betroffen.

4.3 Bauliche Gestaltung und Gebäudehöhen

Das bestehende Siedlungsbild, das durch eingeschossige Gebäude mit Walmdach, im Süden des Gebietes mit Walm- oder Flachdach und immer gleicher Anordnung auf den Baugrundstücken, sowie einer starken Eingrünung mit Hecken auf den Grundstücksgrenzen geprägt wird, soll auch bei einer Nachverdichtung beibehalten und weiterentwickelt werden. Aus freistehenden Einzelhäusern – deren Bauweise aufgrund einseitiger Anbauten von Gartenhäuschen und überdachten Freisitzen bereits im jetzigen Zustand abweichend ist - entstehen Kettenhäuser.

Die Gebäude in den Bauräumen A und C werden dabei mit einer Wandhöhe, (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von max. 3,80 m, gemessen von der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Straße, und einer Firsthöhe von max. 6,80 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1965 um 60 cm erhöht, um eine moderne Dämmung des Daches zu ermöglichen.

Zum Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes wird im Bauraum A ausschließlich ein Walmdach zugelassen. Die Gebäude im Bauraum C können, entsprechend des Bestandes, mit einem Walmdach oder einem Flachdach entstehen.

Um das bestehende Siedlungsbild zu erhalten, sollen die Gebäude in Bauraum B baugestalterisch in den Hintergrund treten. Die Wandhöhe wird ebenfalls mit 3,80 m festgesetzt, wobei diese nicht höher sein dürfen als die Traufe der angrenzenden Gebäude im Bauraum A, bzw. C. Als Dachform wird hier allerdings ein Flachdach vorgeschrieben. Die Anbauten ordnen sich somit dem Hauptbaukörper unter und fügen sich in die durch die hohe Hecken und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen gebildete Struktur ein. Außerdem treten die schmalen Baukörper der Anbauten an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen nicht zu massiv auf, sodass trotz Nachverdichtung zusammenhängende, großzügige Gartenbereiche erhalten bleiben, und eine Störung der Struktur auch bei einer zeitlich versetzten Realisierung der Anbauten nicht zu erwarten ist.

Die besondere städtebauliche Qualität der Okalsiedlung wird zu einem großen Teil durch die Uneinsehbarkeit der Gartengrundstücke und der darin liegenden Wohnhäuser bestimmt. Dies ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den heute weit verbreiteten üblichen Bauformen.

Wegen der gebietstypischen Eingrünung der Grundstücke mit Heckengehölzen ist von keiner bzw. nur einer geringfügigen Änderung des städtebaulichen Bildes auszugehen. Die Anbauten mit einer Wandhöhe von max. 3,2 m entsprechen nahezu der Höhe der Hecken, wodurch sie sowohl von der Straße als auch von den Nachbargrundstücken nur geringfügig zu sehen sein werden.

Ansicht eines Okalhauses mit Anbau



Die Siedlungsstruktur südöstlich des Enzianweges setzt sich von der städtebaulichen Struktur des übrigen Gebietes ab und wird gesondert betrachtet.

Die Größe des Bauraumes C soll hierbei für jedes der vier Grundstücke möglichst gleich bemessen werden und orientiert sich an dem größten der bestehenden Gebäude auf der Fl.Nr.1974/67. Darüber hinaus soll die Gebäudebreite entsprechend der Festsetzung im übrigen Plangebiet 11 Meter nicht überschreiten. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes der Fl.Nr. 1974/68 entsteht eine geringere GR für den Bauraum C auf diesem Grundstück. Die Größe des Bauraums B gleicht diesen Unterschied jedoch aus. In Bauraum B können ebenfalls Anbauten mit Flachdach entstehen, wobei die Lage der Anbauten aus nicht konkret festgeschrieben wird.

4.4 Garagen und Stellplätze

Die meisten von der Bergstraße abzweigenden Wohnwege (Primelweg, Bärlappweg, Steinbrechweg, Edelweißweg) sind schmal und bisher nicht für den Autoverkehr ausgelegt. Auf den hierüber erschlossenen Grundstücken bestehen keine Garagen oder Stellplätze. Dadurch ergibt sich für den Großteil der Grundstücke eine ruhige, weitestgehend vom Verkehrslärm abgeschottete Wohnlage.

Dies soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Diese befinden sich entlang der Bergstraße und werden über diese erschlossen.

Um die oben genannten Wohnwege für den Autoverkehr auszulegen, müssten diese verbreitert werden. Dies hätte einen Eingriff in die Privatgrundstücke sowie die Rodung der bestehenden Heckenstruktur zur Folge. Wird auf einen Ausbau der Wohnwege verzichtet, so müssten auf den Grundstücken die Flächen zur Verfügung gestellt werden, welche für das Ein- und Ausparken notwendig sind. Dies hätte eine überdurchschnittliche Versiegelung zur Folge.

Momentan kann für fast jedes Grundstück mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden, wobei sich einige der Garagen auf Puchheimer Gemarkung befinden.

Darüber hinaus befinden sich im öffentlichen Straßenraum Stellplätze, welche von den Bewohnern der Okalsiedlung genutzt werden können.

Die bestehende, bisher funktionierende Stellplatzsituation und die Besonderheit der Siedlungsstruktur führen zu der Festsetzung, nach der pro Wohneinheit nur ein Stellplatz nachzuweisen ist. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau gilt damit nicht für den Umgriff des Bebauungsplans.

4.5 Grünordnung

Der öffentliche Straßenraum der Okalsiedlung wird durch eine starke Eingrünung der Grundstücke mit grenzständigen Hecken geprägt, die grundsätzlich zugelassen werden. Um dieses Bild zu erhalten, werden in Richtung der öffentlichen Flächen nur Zäune bis 1,20 Metern und Hecken zugelassen. Im rückwärtigen Bereich werden keine Vorgaben gemacht. Das Grundstück 1974/50 wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Nähe zur nördlich gelegenen Trafostation sowie die Lage an der T-Kreuzung Bergstraße/Olchinger Straße schließen eine Bebauung dieses Grundstückes aus. Deshalb soll dieser Bereich als Grünfläche erhalten bleiben.

Planfertiger München, den.....

 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den.....

 (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)