

A. Begründung zum Bebauungsplan B 17

1. Vorbemerkung
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 17
3. Planungsrechtliche Ist-Situation
4. Fluglärmzonen
5. Findung einer städtebaulichen Konzeption - Ideenwettbewerb
6. Entwicklungspolitische Mängel in der Gemeinde Eichenau
7. Planungskonzeption
8. Städtebau- und Baumassenkonzept
9. Maß der baulichen Nutzung
10. Grünordnung
11. Verkehrserschließung - örtlich - überörtlich
12. Bahnhofstraße
13. Emmeringer Straße
14. Schilfstraße
15. Platzbereich zwischen Kirche und Rathaus
16. Ruhender Verkehr - Zuordnung der Stellplätze
17. Verkehrserschließung und Gebot der gerechten Lastenverteilung - Gutachten Lärmschutz
18. Gebot der optimalen Abwägung und Gebot der Rücksichtnahme
19. Schallschutz
20. Bodenordnende Maßnahmen
21. Technische Erschließung
22. Soziale Maßnahmen
23. Einwohnerentwicklung
24. Städtebauliche Daten und Berechnungen
25. Kosten für die Gemeinde, Nachfolgelasten
26. Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Eichenau im Landkreis Fürstenfeldbruck ist im Regionalplan München der Region 14 zusammen mit der Gemeinde Puchheim als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum festgesetzt.

Die Gemeinde hat derzeit 9.000 Einwohner. Das Gemeindegebiet mit einer Größe von ca. 700 ha ist, beginnend um die Jahrhundertwende, auf einer Fläche von ca. 360 ha besiedelt worden. Die Besiedlung erfolgte punktuell. Ein bauleitplanerisches Konzept lag nicht vor. Erst allmählich bildete sich eine Art von Ortsmitte heraus. Diese umfaßt heute den Bereich der Katholischen Kirche mit Marktplatz, das Rathaus mit begrüntem Vorplatz, den Katholischen Kindergarten, die Schulen I bis III, die Sparkasse, das Feuerwehrgerätehaus und die Altenwohnanlage. Beginnend von der Katholischen Kirche entwickelte sich nach Süden entlang der Hauptstraße eine Geschäftszone. Weitere Geschäfte siedelten sich im Norden entlang der Bahnhofstraße, beginnend ab dem Rathaus und der Sparkasse Eichenau an. Die in Ansätzen vorhandene und eben beschriebene Ortsmitte zeichnet sich im Vergleich zu den übrigen Ortsbereichen durch eine erhöhte Baudichte und Baumasse, durch höhere Gebäude sowie die in diesem Bereich angesiedelten zentralen Funktionen aus.

Dieser so beschriebenen vorhandenen Ortsmitte kann das ca. 28.000 m² unbebaute Grundstück zwischen der Schilfstraße, der Emmeringer Straße, der Bahnhofstraße und dem Kolpingweg zugeordnet werden. Die weitere Ansiedlung ortsmitteprägender und ortsmitte typischer städtebaulicher Funktionen erscheint in diesem Bereich sinnvoll und wünschenswert.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 17

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 17 umfaßt im Norden auch Flächen der nördlichen der Schilfstraße gelegenen Grundstücke, im Süden den Bereich bis zur Katholischen Kirche, im Westen den Bereich östlich der Emmeringer Straße und im Osten auch Gebiete östlich der Bahnhofstraße, bis hin zur St 2069. Die Erweiterung des Geltungsbereiches über das Kerngrundstück Schilfstraße/Bahnhofstraße/Emmeringer Straße und Kolpingweg hinaus, ist aus städtebaulichen und nutzungsrechtlichen Gründen dringend erforderlich. Der Geltungsbereich umfaßt daher insgesamt 60.497 m².

3. Planungsrechtliche Ist-Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 15.03.1967 ist das gesamte Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Plangebiet wird desweiteren von dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan B 1, genehmigt am 14.11.1955, Nr. 2474/55 und Bebauungsplan B 0, genehmigt am 28.08.1958, Nr. 2899/57 überdeckt. Beide Bebauungspläne entsprechen nicht den Anforderungen, die grundsätzlich an qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB gestellt werden.

Die genannten Bebauungspläne aus den Jahren 1955/58 sind im Verlaufe der Jahrzehnte substantiell durchbrochen worden. Sie sind städtebaulich überholt und unbrauchbar. Die dringende Notwendigkeit des Erlasses eines neuen Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der städtebaulichen Überplanung des in Rede stehenden Gebietes wird gerade durch die alten Bebauungspläne in besonderer Weise dokumentiert.

4. Fluglärmmzonen

Das nördliche Plangebiet lag nach der Lärmschutzzonenkarte vom Sept. 1980 im Bereich der Teilzone CA der Fluglärmmzone C des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Nach den Nutzungskriterien ist die Ausweisung von Wohngebieten nur als Lückenschließung bzw. zur Abrundung bereits bebauter Gebiete zulässig.

Entsprechend der neuen Regelung der Lärmschutzzonen für den Flugplatz Fürstenfeldbruck vom Juni 1988 fällt das Planungsgebiet völlig aus den für die Bauleitplanung maßgebenden Lärmschutzzonen heraus.

5. Findung einer städtebaulichen Konzeption - Ideenwettbewerb

Ausgehend von den Bauleitplänen der Jahre 1955/58 sind im Verlaufe der Jahre immer wieder neue Planungsvorstellungen für das in Rede stehende Gebiet entwickelt worden. Konsequenterweise verfolgte man jedoch keine dieser Planungen.

Am 17.02.1973 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Verplanung des Ortszentrums einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

Als Fachpreisrichter wurden qualifizierte Persönlichkeiten bestellt:

Prof. Fred Angerer, TU München
Dipl.-Ing. Michael Ebert, München
Dipl.-Ing. Rudolf Fürst, München
Ministerialrat Dipl.-Ing. Helmut Meggle, München
Prof. Christof Ottow, München

Insgesamt beteiligten sich 5 Architekten am städtebaulichen Ideenwettbewerb. Durch Ausstellungen, Diskussionsveranstaltungen und Fragebogenaktionen wurde die gesamte Bevölkerung in den Meinungsbildungsprozeß zur Gestaltung der neuen Ortsmitte eingebunden. Am 11. Oktober 1974 kam der Gemeinderat zu seiner Entscheidung über diesen Ideenwettbewerb.

Der Gemeinderat beschloß, den Auftrag über die Erstellung des Bebauungsplanes B 17 Ortszentrum an den 3. Preisträger des Ideenwettbewerbes, Dipl.-Ing. Max Eichenauer, 8000 München 71, Sperlstraße 38, zum Pauschalpreis von 9.938,- DM (einschl. Mehrwertsteuer) zu vergeben.

Am 20.12.1974 faßte der Gemeinderat den Billigungsbeschluß für den Bebauungsplan B 17 mit dem Geltungsbereich zwischen Buchenweg im Süden, Schilfstraße im Norden, Emmeringer Straße im Westen und Bahnhofstraße und Schillerstraße im Osten. Danach erfolgte die Befragung der Träger öffentlicher Belange. Bald darauf wurden die Arbeiten am Bebauungsplan B 17 wieder eingestellt. Erst am 17.02.1978 erfolgte eine erneute Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan B 17 gemäß dem Planentwurf des Architekten Eichenauer. Außerdem wurde eine Anhörung in der Aula der Schule an der Schulstraße durchgeführt. Sodann erfolgte wieder eine zeitliche Unterbrechung der Fortführung der Planungsarbeiten. Als wesentlicher Einschnitt in der Entwicklung der Planung muß die Sitzung des Gemeinderates vom 8. Mai 1984 betrachtet werden.

Angesichts der Tatsache, daß die Altenbegegnungsstätten im Zentrum des Bebauungsplangebietes zwischenzeitlich erbaut worden ist, ergaben sich neue Überlegungen. Insbesondere war es notwendig, das Gebäude der Altenbegegnungsstätte in die Konzeption Ortsmitte einzubinden. Darüber hinaus waren die bisherigen Planungen und Plankonzeptionen des Architekten Max Eichenauer durch den Zeitablauf von 1974 bis 1984 überarbeitungsbedürftig. Insbesondere äußerte der Gemeinderat den Wunsch, ein Modell zu erhalten, das mit der späteren Realität übereinstimmt. Die Gemeinde Eichenau forderte deshalb die Erstellung eines Modells, das auf der Basis von Entwurfsplanungen maßstabsgetreu gefertigt wird. Die Bauträger waren bereit, die notwendige Vorentwurfsplanung zu finanzieren. So konnte in der Gemeinderatssitzung am 16.12.1985 ein neues Modell mit zeitgemäßer Architektur für die Ortsmitte dem Gemeinderat vorgestellt werden. Auf der Basis dieser grundlegenden Vorarbeiten wurde das Bauleitplanverfahren forciert. Am 23. Juli 1987 billigte der Gemeinderat den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf und beschloß, die Bevölkerung an der Planung zu beteiligen. In der Zwischenzeit wurden immer wieder Einzelgespräche mit interessierten Bürgern, Fachbehörden und Grundstücksbesitzern geführt.

6. Entwicklungspolitische Mängel in der Gemeinde Eichenau

Mit dem Bebauungsplan B 17 verfolgt die Gemeinde Eichenau auch das Ziel offenkündige ortsentwicklungspolitische Mängel zu beheben. Es handelt sich um folgende Defizite:

a) Wohnraummangel

Durch den starken Zuzug junger Familien in den 60er und zu Beginn der 70er Jahre ist zwischenzeitlich eine neue Generation herangewachsen, die intensiv Wohnraum benötigt. Dieser Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Sozialwohnungen fehlt in der Gemeinde Eichenau. Der Mangel ist aufgrund der zahllosen Anfragen im Bürgermeisteramt nachweisbar. Zahlreiche Anfragen junger Eichenauer Bürger, die in der Gemeinde gerne weiter wohnen würden, müssen abgewiesen werden. Die im Bebauungsplan B 17 vorgesehenen Wohnungen sind für den örtlichen Bedarf dringend notwendig.

b) Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes - Unterbindung des Kaufkraftabflusses

Die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Eichenau mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes ist nur teilweise befriedigend. Es ist deshalb dringend notwendig, daß die vorhandene Geschäftszone entlang der Bahnhofstraße mit zusätzlichen Geschäften verdichtet wird. Der Wunsch der Bürgerschaft nach weiteren Geschäften ist offenkündig. Darüberhinaus ist die Gemeinde naturgemäß bestrebt, den erheblichen Kaufkraftabfluß aus der Gemeinde Eichenau zu mindern. Dies ist nur dann möglich, wenn eine breite Palette des Waren- und Dienstleistungsangebotes in der Gemeinde selbst erfolgt. Gleichzeitig muß die breite Nachfrage der Bürgerschaft besser befriedigt werden. Nur so kann es gelingen, den erheblichen Kaufkraftabfluß zu unterbinden.

c) Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Gemeinde Eichenau ist primär eine Wohngemeinde. Die Anzahl der Arbeitsplätze steht in einem groben Mißverhältnis zu den Pendlern, die täglich in der Landeshauptstadt München, in der Kreisstadt Fürstenfeldbruck oder in anderen umliegenden Gemeinden der Arbeit nachgehen. Die Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet ist deshalb dringend geboten.

d) Verbesserung der fachärztlichen Versorgung

In der Gemeinde Eichenau befinden sich ausreichend Ärzte für die Allgemeinmedizin und die zahnärztliche Versorgung. Eine weitere fachärztliche Versorgung wird derzeit nicht angeboten. Insbesondere wären ein Kinderarzt und ein Augenarzt in der Gemeinde dringend notwendig.

e) Verbesserung des Beherbergungsgewerbes

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nur 3 kleinere Pensionen vorhanden. Diese können den tatsächlichen Bedarf an Beherbergungen nicht decken. Die Errichtung eines Hotels soll diese Mängel beseitigen. Gleichzeitig könnte damit das Niveau der gastronomischen Versorgung im Ort verbessert werden.

Dieser Bebauungsplan dient deshalb nicht nur der städtebaulichen Ordnung eines wichtigen zentralen Ortsbereiches und der Schaffung einer neuen belebten Ortsmitte im Anschluß an die schon bestehenden zentralen Einrichtungen, sondern er ist geeignet, entwicklungspolitische Defizite im Gemeindegebiet zu decken.

7. Planungskonzeption

Die Lage des Neubaugebietes inmitten bestehender sehr uneinheitlicher Bebauung erfordert planerische Sorgfalt in der Dachgestaltung, der Gestaltung der Baukörper und der Grundstückseingrünung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird deshalb versucht, eine klare Linie für die künftige bauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu finden. Gerade weil sich die Neuentwicklungen und -strukturierungen über viele Jahre hinwegziehen, ist ein verständliches und verbindliches Leitbild notwendig.

Angestrebt wird ein plastisches, kleinteiliges und vielgestaltiges Erscheinungsbild. Die Vorstellungen über die Dachgestaltung und die Gliederung der Baukörper sind dabei einerseits so eng gefaßt, daß sie die Erfordernisse nach Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfüllen und für die Einfügung in die bestehende Bebauung sorgen. Andererseits lassen die Gestaltungsvorschriften so viel Raum, daß sie wirtschaftlich vertretbare Lösungen zulassen.

Darüber hinaus ist es notwendig, die unter Nr. 6 beschriebenen Defizite und den konkreten Wohnraummangel in der Gemeinde Eichenau zu beheben. Gleichzeitig gilt es, eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes zu erreichen. Grundsätzlich sind die Geschäftsflächen gemessen an der Einwohnerzahl zu gering. Gleichzeitig ergibt sich eine deutliche Überlastung der Supermarktstrukturen (Tengelmann, Plus, Spar). Wesentliche Bereiche des Einzelhandels finden in der Gemeinde Eichenau keine Chance der Ansiedlung, wodurch

die Versorgung der Bevölkerung leidet. Somit ist es dringend geboten, entlang der Bahnhofstraße zwischen der Kapellenstraße und der Hauptstraße eine Geschäftszone auszuweisen. Mit dieser Ausweisung wird es gelingen, den extremen Kaufkraftabfluß zu stoppen.

Im Bereich des Bebauungsplanes B 17, insbesondere entlang der Bahnhofstraße ist durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet die Ansiedlung weiterer Arztpraxen ermöglicht. Insbesondere die fachärztliche Versorgung muß deutlich verbessert werden und kann in diesem Bereich eine Chance bekommen. Damit wird auch jungen Unternehmern eine Chance der Entfaltung gegeben. Gleichzeitig werden in diesem Bereich neue Arbeitsplätze geschaffen, die existente Defizite vermindern.

Eine Verbesserung im Gemeindegebiet muß das Beherbergungsgewerbe erfahren. Aus den zahlreichen Anfragen aus der Bevölkerung muß geschlossen werden, daß ein erhöhter Bedarf an Fremdenbetten notwendig ist. Durch die Ansiedlung eines Hotels im Bereich des Bebauungsplanes B 17 mit ca. 60 Betten wird diesem Bedürfnis Rechnung getragen. Mit dem Bau des Hotels wird es auch möglich sein, die gastronomische Situation am Ort zu verbessern.

Neben dem Ziel der städtebaulichen Ordnung des planungsbedürftigen Gebietes sieht die Gemeinde Eichenau im Bebauungsplan B 17 die Chance bestehende ortsentwicklungspolitische Defizite zu beheben. Der Bebauungsplan ist deshalb für die Gemeinde von grundlegender Bedeutung. Die Aufstellung ist aus den dargelegten Gründen geboten.

8. Städtebau- und Baumassenkonzept

Entlang der Bahnhofstraße als Verbindungsachse zwischen Hauptplatz und S-Bahnhof wird im Bereich des Bebauungsplanes zudem ein städtebaulicher Erlebnisraum geschaffen, der als Folge von Platzbereichen mit Einblicken in zusammenhängende Grünzonen im Wechsel mit baulichen Verengungen und Fußgängerpassagen unter Arkaden erlebt wird.

Entlang der Bahnhofstraße ist eine Verdichtung der Baumassen vorgesehen, mit Ladennutzungen und Arkaden in den Erdgeschossen Büros und Praxen, im ersten Geschoß und darüber Wohnungen (MI). Als Mittelwert für die Größe einer EG Ladeneinheit ergibt sich ca. 75 qm, was im Hinblick auch auf die Kleinteiligkeit der Nutzung und der Vermeidung der Ansiedlung von Großraumläden, z.B. Supermärkten, geboten ist. Als maximale Ladeneinheit wird aber die Zusammenlegung zweier kleiner Einheiten zugelassen, um Betrieben dieser Größenordnung die Ansiedlung zu ermöglichen.

Die Kellerräume entlang der Bahnhofstraße können als Lagerräume für Läden im Erdgeschoß genutzt werden, wenn die Versorgung mit den notwendigen Wohnkellern sichergestellt ist.

Im Bereich des Hotels werden im Kellergeschoß Nutzungen, wie Schwimmbad, Sauna oder Fitnessräume soweit sie im Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen, zugelassen.

Im Bauteil 1b/BG, unmittelbar neben dem Hotel, ist Büronutzung auch im 2. Obergeschoß möglich. In diesem Gebäude wird die Verwaltung des Abwasserverbandes Ampergruppe, Hauptstraße 37, 8031 Eichenau untergebracht.

Die Abwanderung dieser Verwaltung mit ihren wertvollen Arbeitsplätzen wird dadurch verhindert. Der Bauteil 1 b/DH soll auf Grund seiner besonderen Lage ganz für Büros und Praxen genutzt werden. In den Dachgeschossen ist Wohnen allerdings nicht ausgeschlossen, wenn sich die Schlaf- und Kinderzimmer zur ruhigen Süd-West Seite hin orientieren. Das gilt auch für Erweiterungen und Neubauten im Bereich der Staatsstraße.

Westlich der Bahnhofstraßenrandbebauung sind ausschließlich Wohnungen (WA) vorgesehen, wobei über 50 % dieser Wohnungen Gartenanteile besitzen. Die für Eichenau bestimmende Gartenstadtstruktur soll auch in diesem zentralen Bereich spürbar bleiben.

Der Gartenstadtcharakter wirkt auch durch drei größere Platzbereiche, zum Teil mit Brunnen in den Bereich der Bahnhofstraße und der Schilfstraße hinein. Diese Platzbereiche und Grünräume werden durch entsprechende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen gebildet. Die privaten Gärten sind größtenteils auf diese allgemeinen Grünräume, in denen sich auch die Kinderspielplätze befinden, orientiert und erhalten durch entsprechende Baumpflanzungen und Abpflanzungen ihre Intimität. Für das zusammenhängende Baugebiet westlich der Bahnhofstraße (Baugenossenschaft Eichenau, Deutsches Heim/Stadler) wurde eine Vorplanung im Maßstab 1 : 200 erstellt, die die Grundlage für die räumlichen, gestalterischen und funktionalen Festlegungen im Bebauungsplan darstellt. Aus dieser Vorplanung wurde auch die Höhenentwicklung der Gebäude, die im Beiplan festgelegt ist (Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigung), sowie die Gebäudevor- und Rücksprünge übernommen. Fenster- und Gaupengrößen, Sprossung und Einteilung sowie die Balkon- und Erkerbildung ist ebenfalls dem Charakter dieser Planung in der späteren Bauplanung anzupassen. Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im übrigen Bebauungsplangebiet haben sich, soweit dies möglich ist, am Charakter dieses prägenden und zusammenhängenden Neubaugebietes zu orientieren. Entsprechende Vorgaben sind speziell für den Bereich östlich der Bahnhofstraße im Bebauungsplan gemacht.

Sonnenkollektoren sind aus gestalterischen Gründen nur auf den nach Süden geneigten Dachflächen zugelassen.

Im südlichen Bereich sind als Erweiterungsmöglichkeit der Gemeindeverwaltung Anbauten in bescheidenem Umfang sowie Dachausbauten vorgesehen.

Als Raumreserve für die Gemeinde wurde außerdem die Möglichkeit für einen Dachausbau auf dem Feuerwehrraerätehaus ausgewiesen, womit auch die städtebaulich unbefriedigende Flachdachlösung der Feuerwehr bereinigt werden könnte.

In der Vorplanung vom 15.12.1986 wurde ein Verteilerschlüssel für Wohnungsgrößen erarbeitet, der nach Gemeinderatsbeschluß vom 23. Juli 1987 von den Bauträgern zu übernehmen ist.

Siehe Anlage 1 "Städtebauliche Leitvorstellung"

9. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde der vom Gemeinderat für die Grundstücke der Baugenossenschaft Eichenau und des Deutschen Heimes bereits im Jahre 1985 als Ausgangsdatum beschlossene Wert einer GFZ von ca. 0,7, bezogen auf das Gesamtgrundstück, zugrunde gelegt.

Diese Nutzungsziffer, die sich auf den derzeitigen Grundstücksbestand bezieht, wurde bei der Planung eingehalten.

Der parzellenbezogene Nachweis der Baumassenverteilung weist entlang der Bahnhofstraße in Entsprechung der hier angesiedelten öffentlichen und privaten

Dienstleistungen und in Entsprechung des angestrebten Öffentlichkeitscharakters eine höhere Nutzungsdichte aus, als in den anschließenden Wohnbereichen, er liegt aber, auf das Gesamtgrundstück bezogen, unter 0,7. Nach Abschluß der notwendigen Erschließungsflächen für die Einzelhäuser, ergibt sich eine GFZ von 0,744 (siehe Anlage 5). Soweit sich nach einer gemäß BauNVO vom Nettogrundstück errechneten GFZ ein höheres Maß als nach § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben würde, ist dies aus der besonderen städtebaulichen Situation (Gebäudeanordnung; Freiräume) erforderlich. In jedem Fall aber können etwaige Überschreitungen der Höchstwerte durch die im Plangebiet angeordneten Grünflächen und Fußwege, die zur täglichen Erholung für die Bewohner des betreffenden Gebietes dienen, ausgeglichen werden.

Die Festlegungen im Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck nicht als GFZ-Ausweisung getroffen, sondern als baukörperbezogene Geschoßflächenausweisung. Dies bedeutet auf der einen Seite eine eindeutige Nutzungsaussage, auf der anderen Seite entfallen Umrechnungsschwierigkeiten und mögliche Mißverständnisse, die vor allem durch Grundstücksabtretungen und Umlegungen entstehen können. Für die Grundstücke der Baugenossenschaft Eichenau und Umgebung und des Deutschen Heimes wurde eine Vorplanung M 1 : 200 erstellt. (Siehe Anlage 4).

Für den Bereich nördlich der Schilfstraße wird für das Mischgebiet (MI) ebenfalls die jeweilige Bruttogeschoßfläche ausgewiesen, für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine GFZ von 0,45. Hierdurch wird eine entsprechende Abstufung bzw. Anpassung an diese bebauten Bereiche im Laufe der Zeit möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke östlich der Bahnhofstraße, die ebenfalls weitgehend bebaut sind, wird auch durch die Ausweisung der gebäudebezogenen Geschoßflächen festgelegt und entspricht einer GFZ von 0,7. Die Baukörperausweisung erfolgte so, daß eine sukzessive und parzellenweise Weiterentwicklung des Bestandes möglich ist. Eine Realisierung des hier ausgewiesenen Baurechts erscheint aber nur dann möglich, wenn privatrechtlich Wege für Gemeinschaftstiefgaragen gefunden werden.

Siehe Anlage 1 - 6

10. Grünordnung

Das Planungsgebiet muß trotz einer gewissen Mittelpunktbildung den Grüncharakter Eichenaus in besonderer Weise zum Ausdruck bringen.

Vom Landschaftsplanungsbüro Schmidt und Stahr wurde deshalb ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Verkehrserschließung - örtlich - überörtlich

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Bahnhofstraße, die Schilfstraße und die Emmeringer Straße erschlossen. Es handelt sich um leistungsfähige Straßen, die den jetzigen und künftigen Verkehr ohne Schwierigkeiten bewältigen. Die überörtliche Anbindung des Verkehrs erfolgt direkt über die Staatsstraße 2069. Diese ist derzeit mit 12.000 Fahrzeugen/24 Stunden belastet.

Der durch die Planung erwirkte zusätzliche Verkehr muß von der Staatsstraße 2069 übernommen werden. Gemessen an der existenten Gesamtbelastung ist dies unbedeutend.

12. Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße hat den Verkehr von und zum S-Bahnhof aufzunehmen. Diese Funktion wird sie auch künftig erfüllen müssen, insbesondere, wenn durch den Bau der Unterführung am schienengleichen Bahnübergang eine Zufahrt zum S-Bahnhof über die Schillerstraße nicht mehr möglich ist. Sie hat den Verkehr für die bereits bestehenden Geschäfte und Gaststätten in der Bahnhofstraße und Kapellenstraße zu tragen. Gleichzeitig trägt sie den bestehenden Anliegerverkehr. Sie hat den durch diesen Bebauungsplan ausgelösten künftigen Geschäfts- und Anliegerverkehr aufzunehmen.

Eine Entlastung eines Teilstücks der Bahnhofstraße vom S-Bahnorientierten Ziel- und Quellverkehr ist über die Schillerstraße / Kapellenstraße aber denkbar. Die schon heute vorhandene Bedeutung der Bahnhofstraße wird durch den Bebauungsplan angehoben.

Ein bedeutungsentsprechender Ausbau wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben.

In der Bahnhofstraße werden beidseitig Fahrradwege vorgesehen, die später in der Staatsstraße weitergeführt werden sollen. Der Fußgängerverkehr in der Bahnhofstraße wird auf öffentlichen Eigentümerwegen über Plätze und unter Ladenarkaden entlang der Bebauung geführt. Die Hauptfußgängerwege innerhalb der Wohnbereiche sind ebenfalls öffentliche Eigentümerwege und dienen der fußläufigen Erschließung der Wohnhäuser. Querungen für einen Fußgängerdurchgangsverkehr kommen im Bereich des Buchenweges im Süden, in der Mitte des Planungsgebietes und entlang der Schilfstraße im Norden des Plangebietes in Betracht. Alle öffentlichen Eigentümerwege sind im Bedarfsfall (Umzug/Notfahrzeuge) befahrbar. Die Müllentsorgung erfolgt vom Rande her, ohne die inneren Wohnbereiche zu berühren.

13. Emmeringer Straße

Die Emmeringer Straße dient heute als Wohnsammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete. Im geringen Umfang dürfte sie auch als Zubringer zum S-Bahnhof dienen. Die Funktion der Emmeringer Straße wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Ihre Aufgabe ist es, weiterhin die bestehenden und die durch den Bebauungsplan neu hinzukommenden Wohnbereiche zu erschließen. Durch die exakte Trennung der Tiefgaragen wird verhindert, daß der bahnhofstraßenbezogene Geschäftsverkehr auf die Emmeringer Straße überquillt und das Allgemeine Wohngebiet erreicht. Die entlang der Emmeringer Straße angeordneten Stellplätze dienen ausschließlich als Besucherstellplätze für die Wohnbereiche. Die 2 Tiefgaragen, die von der Emmeringer Straße angefahren werden können, sind auf je maximal 25 Stellplätze beschränkt. Damit wird sichergestellt, daß die Emmeringer Straße primär zur Erschließung der Wohngebiete dient. Ziel ist es, die Emmeringer Straße im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes als Wohnstraße gemäß § 42 StVO mit verkehrsberuhigenden Elementen auszubauen.

Dies ist auch deshalb geboten, weil entlang der Emmeringer Straße zwei Kindergärten und die Altenwohnanlage angesiedelt sind.

14. Schilfstraße

Die Ausführungen unter Nr. 13 Emmeringer Straße gelten uneingeschränkt auch für die Schilfstraße. In der Schilfstraße wird nur eine wohnungsbezogene Tiefgarage mit 50 Stellplätzen erstellt. Planerisch wird der geschäftsbezogene Verkehr aus der Schilfstraße eliminiert. Sie wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes B 17 mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgestattet (§ 42 StVO).

15. Platzbereich zwischen Kirche und Rathaus

Dem Platzbereich zwischen der Kirche und dem Rathaus kommt in einer funktionserfüllten Ortsmitte eine besondere zentrale und kommunikative Bedeutung zu. Die Ausbildung als Raum für öffentliche auch ungebundene Kommunikationen muß zielführend verfolgt werden. Wochenmarkt und alljährlich wiederkehrende Festveranstaltungen finden in diesem Bereich den notwendigen Raum. Um diese Funktionen in der Entfaltung zu fördern, sollte der gesamte Bereich verkehrsberuhigt werden, ohne allerdings die Anfahrbarkeit zur Pfarrer-Huber-Straße und zur Emmeringer Straße zu unterbinden. Die gesamte Frei- und Verkehrsfläche soll im Zuge eines Gesonderten Planungsverfahrens einer späteren Detailklärung zugeführt werden. (Vergl. Hinweise E.1)

16. Ruhender Verkehr - Zuordnung der Stellplätze

Die in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen oberirdischen Stellplätze wurden auf das Maß begrenzt, das städtebaulich vertretbar erschien. Dabei stand die Überlegung im Vordergrund, daß im Abstand von 4 - 5 Stellplätzen eine spürbare Grünzäsur in Form von Grünflächen und Bäumen vorhanden ist.

Entlang der Bahnhofstraße sind alle oberirdischen Stellplätze im Hinblick auf die zentralen Einrichtungen und dem Öffentlichkeitscharakter dieser Straße als öffentliche Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Vor dem Hotel werden 3 Stellplätze als ständig freizuhaltende Anfahrtszone zugelassen. Durch das Konzept der privaten Stellplätze innerhalb des öffentl. Verkehrsraumes wurde für die Fußgänger die maximale Sicherheit erreicht. (Keine Querung mit dem einparkendem Verkehr.)

Um die Wohnbereiche, insbesondere im Bereich der Schilfstraße und der Emmeringer Straße von Lärmbelastigungen freizuhalten, wurde festgelegt, daß die unterirdischen Stellplätze des Hotels und die unterirdischen Stellplätze der Angestellten in den Geschäften und Verwaltungen in der Bahnhofstraße angefahren werden dürfen. Dies gilt auch für die Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße. Um in der Emmeringer Straße und der Schilfstraße Belastigungen zu vermeiden, die durch Garagenein- und -ausfahrtsverkehr verursacht werden könnten, der nichts mit dem unmittelbaren Wohnbereich zu tun hat, wurden die beiden Tiefgarageneinfahrten in der Emmeringer Straße auf je 25 Stellplätze, für die Einfahrt in der Schilfstraße auf 50 Stellplätze begrenzt und baulich getrennt.

Die oberirdischen Stellplätze in der Emmeringer Straße und Schilfstraße sind ausschließlich für die hier wohnende Bevölkerung ausgewiesen.

Die Anfahrtszone der Wirtschaftsräume des Hotelrestaurants von Norden über die Schilfstraße scheint insofern unproblematisch, als sie innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche liegt und aus dieser Randlage keine Belästigung der Wohngebiete zu befürchten ist.

Der notwendige Stellplatzbedarf, der für die Gewerbe-, Büro- und Ladenflächen nach den Vorgaben des Ministerialamtsblattes Nr. 6 Seite 189 von 1978 berechnet wurde, für die Wohnflächen nach dem Merkblatt des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 19.01.1987 wird voll gedeckt.

Siehe Anlage 7 Stellplatznachweis Blatt 1 - 3
" 8 Stellplatzzuordnung oberirdisch
" 9 Richtzahlen MABI Nr. 6 / 1978 Blatt 1 + 2
" 10 Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 19.01.1987

17. Verkehrserschließung und Gebot der gerechten Lastenverteilung = Gutachten Lärmschutz

Das Planungsgebiet wird durch ein ausgeprägtes, leistungsfähiges Straßennetz erschlossen. Bezogen auf die jeweiligen Funktionen wurden in präziser Abwägung die Bahnhofstraße, Schilfstraße und Emmeringer Straße belastet. Ziel ist es, eine gerechte Lastenverteilung für die ansässigen und künftigen Bewohner planerisch zu erreichen. Vor allem durch die wohlüberlegte Zuordnung der Stellplätze sowie die geschickte Verteilung der Tiefgaragen und deren bauliche Trennung und der verteilten Zufahrten wird eine gerechte Lastenverteilung gewährleistet.

Die schalltechn. Belange sind durch Stellungnahmen und Beratungen in Gesprächen des Beratungsbüros Müller BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 8033 Planegg in besonderer Weise berücksichtigt und im Bebauungsplan umgesetzt worden.

18. Gebot der optimalen Abwägung und Gebot der Rücksichtnahme

Im vorstehenden Plangebiet ist abzuwägen, ob das Mischgebiet und die darin festgelegten Funktionen mit den angrenzenden Plangebiet, vornehmlich den allgemeinen Wohngebieten vereinbar sind. In der Bahnhofstraße besteht schon seit vielen Jahren eine Mischnutzung. Buchhandlung, Getränkemarkt, Reisebüro, Gaststätten, Rechtsanwaltsbüro und Geschenkwarengeschäft zeichnen die Bahnhofstraße schon heute als Geschäftsstraße im Mischgebiet aus. Verstärkt wird der Drang zur Ansiedlung weiterer Geschäfte durch den S-Bahnhof am nördlichen Ende der Bahnhofstraße und die damit verbundene verkehrliche Belastung. Eine große Anzahl Eichenauer Bürger benutzt täglich die Bahnhofstraße auf dem Weg zum S-Bahnhof als Fußgänger, als Radfahrer, mit dem Personenauto oder dem MVV-Bus. Dieser Personenstrom stellt für die Geschäfte potentielle Kunden dar.

Somit liegt die Ansiedlung von weiteren Geschäften und Verwaltungen nahe; sie ist abwägungsgerecht.

Für die Ansiedlung eines Hotels in diesem Bereich, das in Geschäfte und Gaststätten eingebunden ist, besteht ein konkreter Bedarf.

Die Nähe zum S-Bahnhof ist städtebaulich positiv zu bewerten.

Ebenso ist der Bau von Verwaltungsgebäuden im Plangebiet abwägungsgerecht. Rathaus und Sparkasse bestehen schon jetzt. Die Verlegung der Verwaltung des Abwasserverbandes Ampergruppe sowie die Ansiedlung zusätzlicher Verwaltungen ist sohin funktionsgerecht. Es liegt nicht nur im Sinne der Ortsentwicklungsplanung, sondern auch der Regionalplanung, wenn zusätzliche Arbeitsplätze in den Siedlungsschwerpunkten der Region 14 geschaffen werden.

Die planerische Zuordnung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten im Plangebiet und in dessen Umfeld ist sorgfältig vorgenommen worden. Die Klassifizierung des Bebauungsplanes gemäß der Bau-nutzungsverordnung ist ordnungsgemäß erfolgt. Das gesamte Abwägungspotential wurde umfänglich bewertet und abgewogen. Soweit als notwendig, wurden gutachterliche Stellungnahmen herangezogen.

Die Gebote der fachlich optimalen Abwägung und der gebotenen Rücksichtnahme sind erfüllt.

19. Schallschutz

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Fa. Müller BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 8033 Planegg. Aufgabe dieses Büros war es, alle schalltechnisch relevanten Faktoren zu begutachten.

Siehe Anlage 11 Blatt 1,2,3 und 4

Bezüglich des Immissionsschutzes an der Staatsstraße 2069 wird der rechnerische Nachweis bei der baulichen Ausführung gemäß VDI 2719 in den Festsetzungen (Bl.14) gefordert. Schlaf- und Kinderzimmer dürfen grundsätzlich nur nach der Staatsstraße abgewandten Seite orientiert werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes lag bislang in der Teilzone Ca der Fluglärmszone C des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. (Stand Sept. 80). Entsprechend den neuen Regelungen der Lärmschutzzonen für den Flugplatz Fürstenfeldbruck vom Juni 88 fällt das Planungsgebiet völlig aus den für die Bauleitplanung maßgebenden Lärmschutzzonen heraus.

20. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind speziell im Bereich der Bahnhofstraße mit der Realisierung des Baurechts beidseitig Umlegungen erforderlich, um dem Öffentlichkeitsanspruch dieses Bereiches gerecht zu werden. Der Unterhalt und die Pflege der öffentlichen Parkplätze, der Radwege und der Grünflächen liegt bei der Gemeinde. Der Unterhalt der öffentlich gewidmeten Fußgängerflächen obliegt den jeweiligen Anliegern. Die ehemalige Grundstückseinteilung innerhalb der Flächen der Baugenossenschaft Eichenau und des Deutschen Heimes entfällt. Zwischen dem Deutschen Heim, Stadler (Eigentümer der FlNr. 1875/34), der Kath. Kirche (Altenwohnanlage) und der Gemeinde muß eine privatrechtliche Regelung der Grundstücksgrenzen getroffen werden. Die Gemeinde geht von einer einvernehmlichen Regelung aus. Gegebenenfalls wären die §§ 45 ff BauGB - Umlegung - anzuwenden.

Entlang der Ostseite der Bahnhofstraße erfolgt in etwa ein flächengleicher Grundstückstausch, bei dem die Gemeinde Teile der heutigen Bahnhofstraße zum Zwecke der Errichtung von Pkw-Stellflächen den dahinterliegenden Grundstücken zuschlägt, Teile des künftigen öffentlichen Grünstreifens sowie der Fahrradweg dafür der Gemeinde übergeben werden. Die Fußwege sollen in Privateigentum verbleiben, aber öffentlich-rechtlich gewidmet werden (Eigentümerwege).

Siehe Anlage 12 Plan Grundstücksgrenzen
" 13 Erforderliche Umlegung

21. Technische Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch den Zweckverband der Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) sichergestellt.

Voraussichtlich wird im Zuge der anstehenden Bäumaßnahmen eine Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen notwendig.

b) Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe (AVA Eichenau) entsorgt.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Im Bereich der Bahnhofstraße sind evtl. zusätzliche Trafos in die Gebäude zu integrieren. Im Bereich der Schilfstraße ist der Standort für einen evtl. notwendigen Trafo ausgewiesen.

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München, Postfach 202 222, 8000 München 2. Versorgungsleistungen mit Anschlußmöglichkeiten bestehen bereits in der Emmeringer Straße zwischen Staatsstraße und Buchenweg sowie im gesamten Verlauf der Staatsstraße.

Insgesamt müssen die Einzelheiten der technischen Erschließung (Trassenführung, technische Stationen u.a.) im weiteren Verlauf der Planung mit oben genannten Erschließungsträgern erarbeitet und festgelegt werden.

22. Soziale Maßnahmen

Die Ausweisung der Mischgebiete im Bebauungsplangebiet entlang der Bahnhofstraße und der Staatsstraße erfolgt lediglich im Nachvollzug von tatsächlich bereits entstandenen Umstrukturierungen der Gebiete. Im übrigen wird die Gesamtlage in eine Umgebung mit intaktem Sozialgefüge eingebaut. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes läßt deshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten, die Aufstellung eines Sozialplanes wird daher nicht erforderlich.

23. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Eichenau hat zur Zeit ca. 9.900 Einwohner. Das jährliche Wachstum liegt bei ca. 1,5 %.
Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird neues Wohnbaurecht von ca. 19.000 qm bzw. ca. 229 WE bzw. 687 Personen geschaffen.

24. Städtebauliche Daten und Berechnungen

Eine detaillierte Übersicht über die vorhandenen Grundstücksflächen, über das vorhandene BAurecht (Bruttogeschosßfläche und GFZ) und über das künftige Baurecht (BGFL/GFZ) im Planungsgebiet ergibt sich aus der Anlage 14, Blatt 1 - 4 .

25. Kosten für die Gemeinde, Nachfolgelasten

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Baurecht für ca. 229 Wohneinheiten bzw. 687 Bürger geschaffen. Die mögliche Realisierung des gesamten Baurechts innerhalb kurzer Zeiten bedeutet eine sprunghafte Entwicklung für die Gemeinde. Diese Entwicklung erfordert infrastrukturelle Einrichtungen in einem Umfang, wie sie die Gemeinde Eichenau nicht besitzt. Außerdem werden umfangreiche Straßenausbauten aufgrund der Baugebietsausweisung bzw. Bauverdichtung notwendig, die - nachdem der größte Straßenanteil bereits erstmalig im Sinne des § 127 ff BauGB hergestellt ist - finanziell bei der Gemeinde erheblich zu Buche schlagen.

Die Gemeinde Eichenau ist nicht in der Lage, die Folgekosten durch Beiträge und Gebühren zu decken. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation ist sie auch nicht in der Lage, die Nachfolgelasten aus Mitteln des Verwaltungshaushaltes aufzubringen; darum ist sie vielmehr auf die Hilfe Dritter angewiesen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist deshalb nur möglich, wenn die zu erwartenden Folgekostenbeträge von den Bauträgern übernommen werden.

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung:

a) Für die Wasserversorgung

Hier erfolgt eine kostendeckende Abrechnung zwischen Erschließungsträger (Zweckverband Olching) und Bauträger.

b) Für die Abwasserleitung

Hier erfolgt eine kostendeckende Abrechnung zwischen Erschließungsträger (AVA) und Bauträger.

c) Für die Stromversorgung

Hier erfolgt eine kostendeckende Abrechnung zwischen Erschließungsträger (Isas-Amperwerke) und Bauträger.

d) Für die Gasversorgung

Hier erfolgt eine kostendeckende Anrechnung zwischen Erschließungsträger (Stadtwerke München) und Bauträger.

e) Für Straßen, Wege und Plätze

	Kosten DM	Einnahmen DM
Grunderwerb		
- aus Schilfstraße:		
761 m ² á 100,-- = 76.100,--		
65 m ² á 300,-- = 19.500,--	95.600,--	86.040,--
- aus Bahnhofstraße:		
540 m ² á 50,-- = 27.000,--		
95 m ² á 300,-- = 28.500,--	55.500,--	27.750,--
Herrichten von gemeindlichen Parkbuchten		
- Bahnhofstraße:		
89 x 12,5 m ² x 110,-- = 122.375,--		61.187,--
- Kirchenvorplatz		
25 x 12,5 m ² x 110,-- = 34.375,--	156.750,--	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Herrichten von Radwegen		
- Bahnhofstraße: 600 m ² x 110,-- = 66.000,--		33.000,--
- Staatsstraße: 360 m ² x 110,-- = 39.600,--	105.600,--	6.000,--
Herrichten von Gehsteigen		
- Emmeringer Straße: 525 m ² x 110,-- = 57.750,--		34.650,--
- Schilfstraße: 300 m ² x 110,-- = 33.000,--		29.700,--
- Bahnhofstraße: 300 m ² x 110,-- = 33.000,--	123.750,--	11.500,--
Herrichten von Fahrbahnen		
- Kirchenvorplatz 2000 m ² x 150,-- = 300.000,--	300.000,--	
- Emmeringer Straße (Inseln) 510 m ² x 150,-- = 76.500,--		
2400 m ² x 130,-- = 312.000,--		233.100,--
- Bahnhofstraße 1490 m ² x 150,-- = 223.500,--		111.750,--
- Schilfstraße (Inseln) 200 m ² x 150,-- = 30.000,--		
1020 m ² x 130,-- = 132.600,--	774.600,--	89.560,--
öffentliche Grünflächen (495 + 420) x 80,-- =	73.200,--	
f) Planungsgebühren für Bebauungsplan	110.000,--	
1. Zwischensumme	1.795.000,--	724.237,--
Nicht gedeckte Ausgaben	1.070.763,--	
g) Nachfolgelasten für		
Kindergarten		
3-6 Jahre pro Jahrgang 1,4 % Kindergartenkinder		
690 x 4,2 % = 29 Kinder (K)		
Kosten je Platz 8.000,-- DM (12.000,-- DM abzügl. 1/3 Staatszuschuß)		
29 K x 8.000,-- DM		232.000,-- DM
Kinderhort		
1. - 6. Klasse pro Jahrgang 0,6 % Kinder		
690 x 3,6 % = 24 Kinder		
Kosten je Platz 12.000,-- DM 24 K x 12.000,-- DM		288.000,-- DM

Schulen

1. - 9. Klasse pro Jahrgang 1,6 %
(Mittelwert)

690 x 14,4 % = 99 Kinder

Kosten je Platz 12.000,--

(18.000,-- DM abzügl. 1/3 Staats-
zuschuß)

99 K x 12.000,-- DM

1.188.000,-- DM

Rathausenerweiterung

2,0 Mio DM

./ 40 %

= 1.200.000,-- DM : 11.000 EW

= 109,-- DM/EW x 690

75.210,-- DM

Altenheim

2,0 Mio DM : 11.000 EW

= 181,-- DM/EW x 690

124.890,-- DM

Friedhofserweiterung

690 EW x 55,-- DM

37.950,-- DM

Weiterführende Schulen

Landkreis

Krankenhaus

Landkreis

Freizeit- und Erholungsflächen

(320,-- DM pro EW ./ 20 % Zuschuß x 3,0)

wird aufgefangen

Bauhof

(500.000,-- DM : 11.000 EW x 3,0)

wird aufgefangen

Jugendzentrum

(pro Platz 8.000,-- DM)

wird aufgefangen

Bürgerzentrum, Sporthallen

wird aufgefangen

2. Zwischensumme

1.946.050,-- DM

Durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtausgaben:

1.070.763,-- DM + 1.946.050,-- DM = 3.016.813,-- DM

Daraus errechnet sich je Wohneinheit:

$\frac{3.016.813 \text{ DM}}{233} = 12.947,69 \text{ DM, aufgerundet } 13.000,-- \text{ DM}$

Die Nachfolgelasten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, kann die Gemeinde aus Mitteln des Haushalts allein nicht bestreiten. Die Kosten sind deshalb größtenteils von den Bauwerbern Deutsches Heim, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nymphenburger Straße 90e, 8000 München 19 und der Baugenossenschaft Eichenau und Umgebung aufzubringen. Es wird versucht werden, von diesen Bauinteressenten im Wege freier Vereinbarungen entsprechende Zuwendungen zu erhalten.

Die errechneten Nachfolgelasten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, sind größtenteils von den Bauwerbern Deutsches Heim, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH und Baugenossenschaft Eichenau und Umgebung e. G. aufzubringen.

Die Erschließungskostenanteile und die Ihr verbleibenden Anteile aus Abrechnungen nach dem KAG werden von der Gemeinde aus dem Haushalt und, soweit dies nicht möglich ist, durch Kreditaufnahmen gedeckt.

Bestandteile des Bebauungsplanes

A) Begründung	Seite 1-20
B) Bebauungsplan Nr. 17 / M 1 : 1000 mit Beiplan zur Höhenentwicklung M 1 : 500	
C) Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 21 - 23
D) Festsetzungen durch Text	Seite 24 - 29
E) Hinweise durch Planzeichen und Text	Seite 29 - 32
F) Grünordnungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Hinweise	
G) Verfahrensvermerke	Seite 33 - 34
H) Anlagen	Seite 35

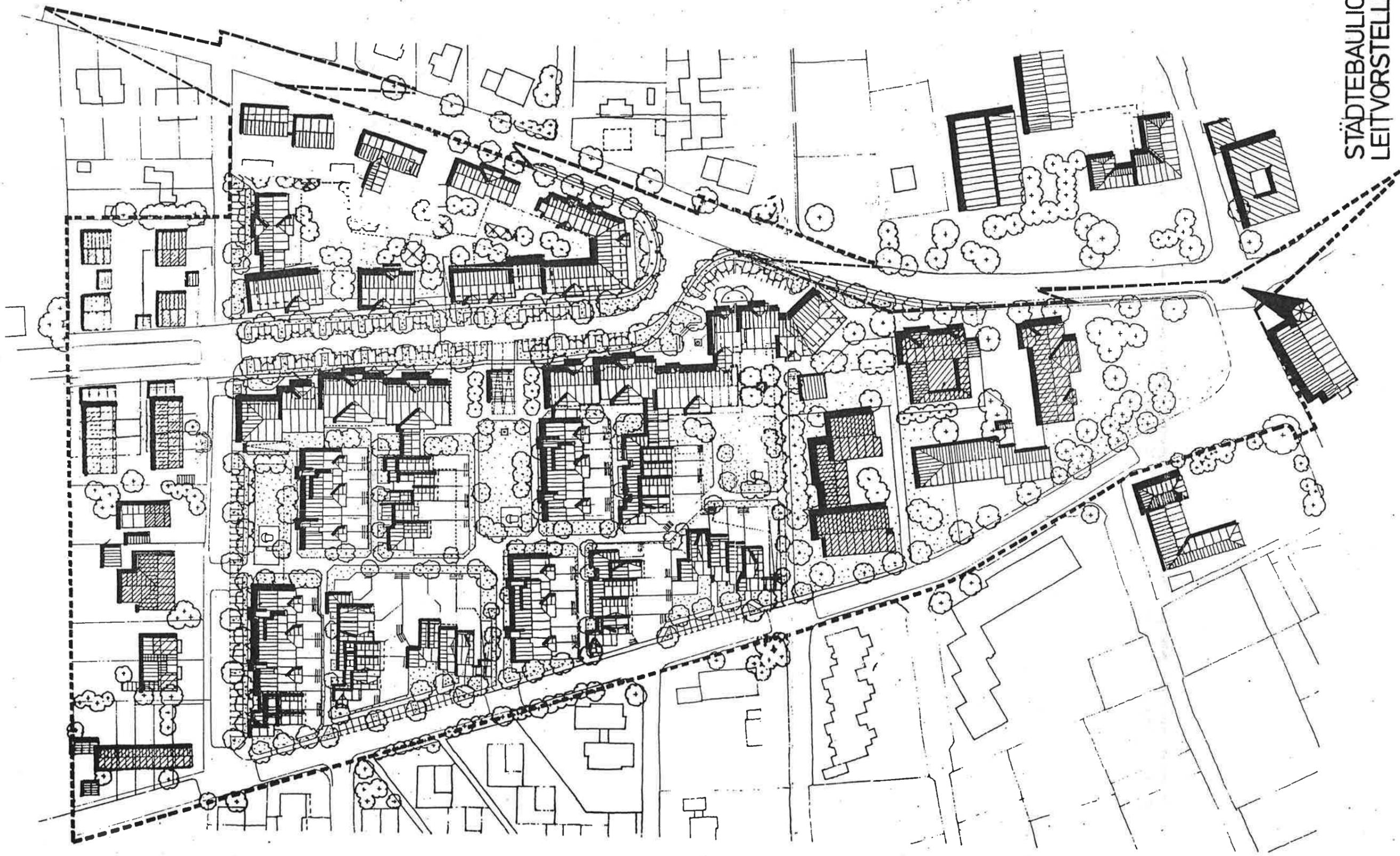
Anlage	1	Städtebauliche Leitvorstellungen
"	2	Gebietsübersicht
"	3	Schemaschnitt / Höhenlage
"	4	Auszug aus der Vorplanung M 1 : 200 1-8
"	5	Darstellung der notwendigen Erschließungswege
"	6	Städtebauliche Eckdaten / Blatt 1-3
"	7	Stellplatznachweis / Blatt 1-3
"	8	Stellplatzzuordnung oberirdisch
"	9	Richtzahlen der MAB1/6/78 Blatt 1-2
"	10	Schreiben des LRA/FFB vom 19.01.86 Blatt 1-2
"	11	Gutachten der Fa. Müller BBM Blatt 1-4
"	12	Grundstücksgrenzen / alt + neu
"	13	erforderliche Grundumlegungen
"	14	Tabelle der Grundstücke mit BGFL und GFZ vorher / nachher / Blatt 1-4

Der Bebauungsplan ist nur im Zusammenhang aller seiner einzelnen Bestandteile gültig.

H. Anlagen

Hinweispläne und Erläuterungen

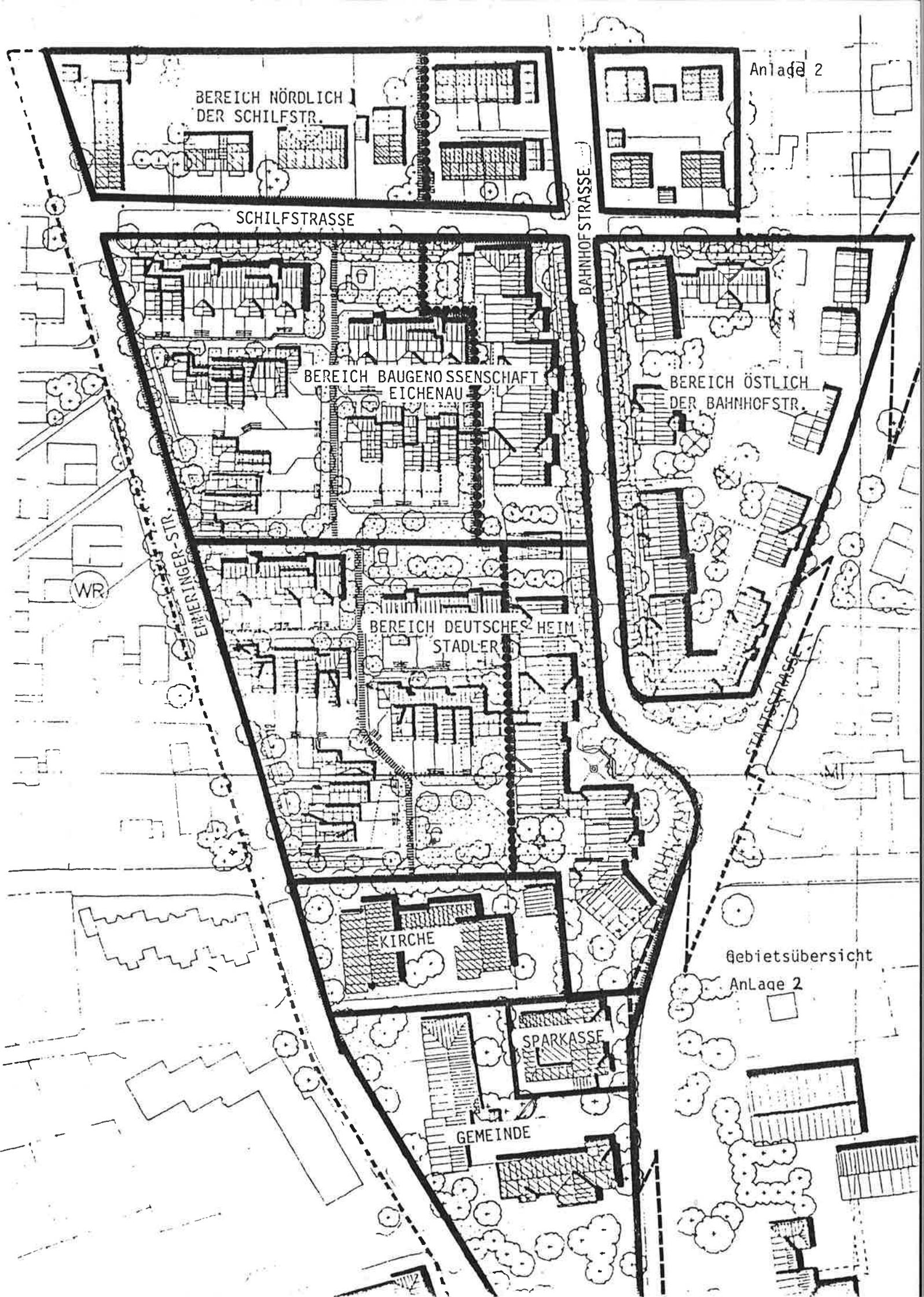
- | | | |
|--------|----|--|
| Anlage | 1 | Städtebauliche Leitvorstellungen |
| " | 2 | Gebietsübersicht |
| " | 3 | Schemaschnitt / Höhenlage |
| " | 4 | Auszug aus der Vorplanung M 1:200 |
| " | 5 | Darstellung der notwendigen Erschließungswege |
| " | 6 | Städtebauliche Eckdaten / Blatt 1 - 3 |
| " | 7 | Stellplatznachweis / Blatt 1 - 3 |
| " | 8 | Stellplatzzuordnung oberirdisch |
| " | 9 | Richtzahlen der MAB1/6/78 Blatt 1 - 2 |
| " | 10 | Schreiben des LRA/FFB vom 19.01.87
Blatt 1 - 2 |
| " | 11 | Gutachten der Firma Müller BBM Blatt 1 - .4 |
| " | 12 | Grundstücksgrenzen / alt + neu |
| " | 13 | erforderliche Grundumlegungen |
| " | 14 | Tabelle der Grundstücke mit BGFL
und GFZ vorher / nachher / Blatt 1 - 4 |



ANLAGE 1

STÄDTEBAULICHE
LEITVORSTELLUNGEN

ANLAGE 1



BEREICH NÖRDLICH
DER SCHILFSTR.

Anlage 2

SCHILFSTRASSE

BAHNHOFSTRASSE

BEREICH BAUGENOSSENSCHAFT
EICHENAU

BEREICH ÖSTLICH
DER BAHNHOFSTR.

WR

EMERINGER-STR.

BEREICH DEUTSCHES HEIM
STADLER

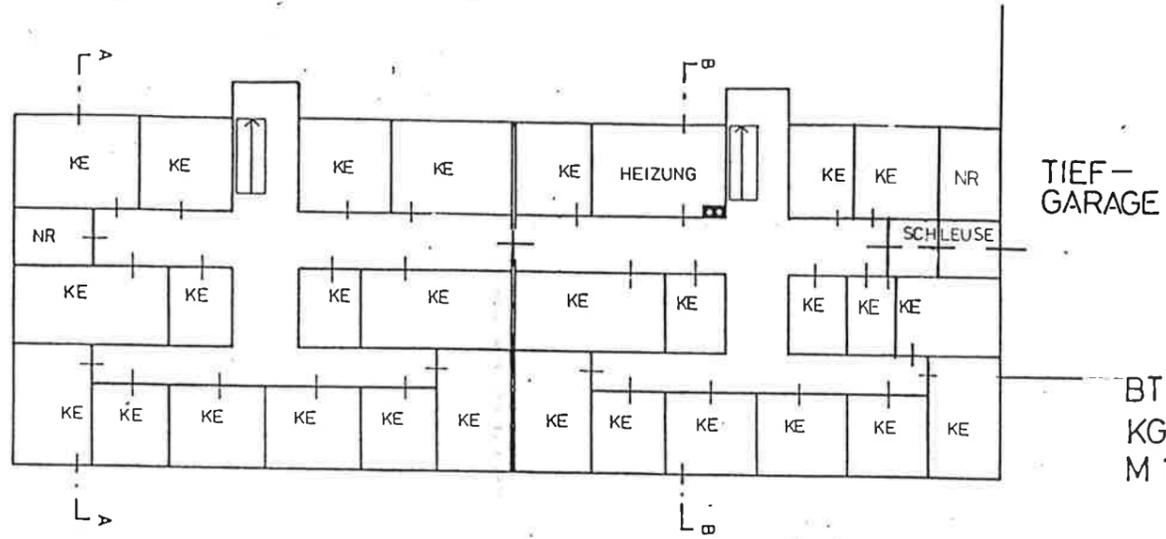
STAATSSTRASSE

KIRCHE

SPARKASSE

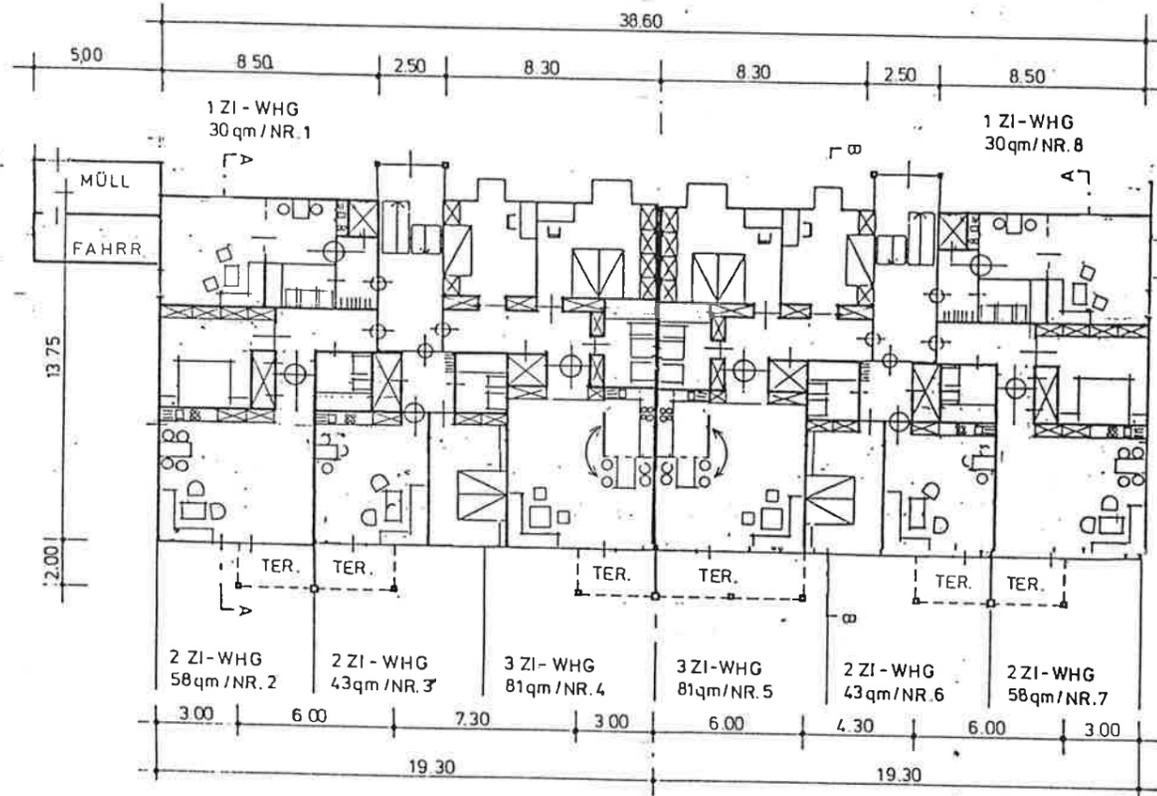
GEMEINDE

Gebietsübersicht
Anlage 2

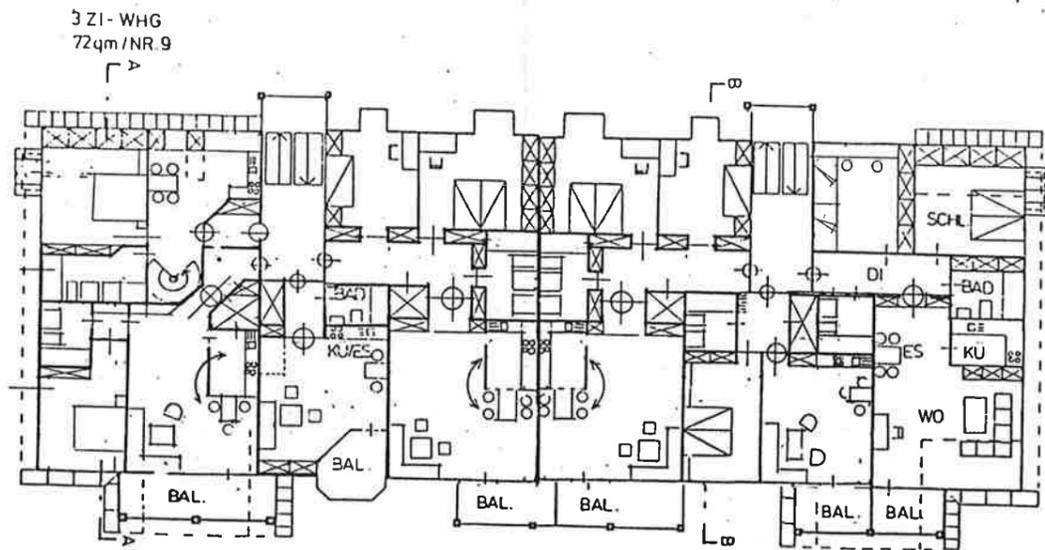


TIEF-GARAGE

BT 2a
KG
M 1:200

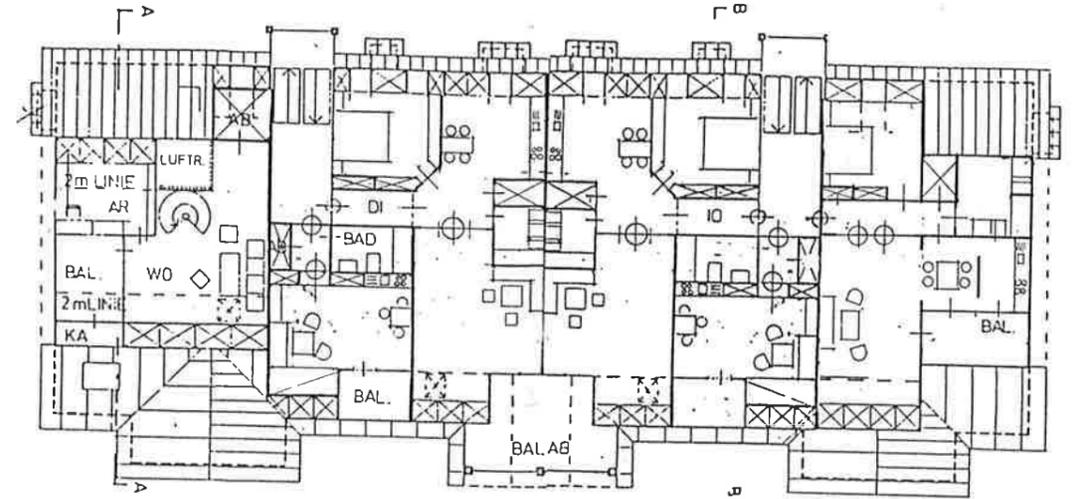


BT 2a
EG
M 1:200



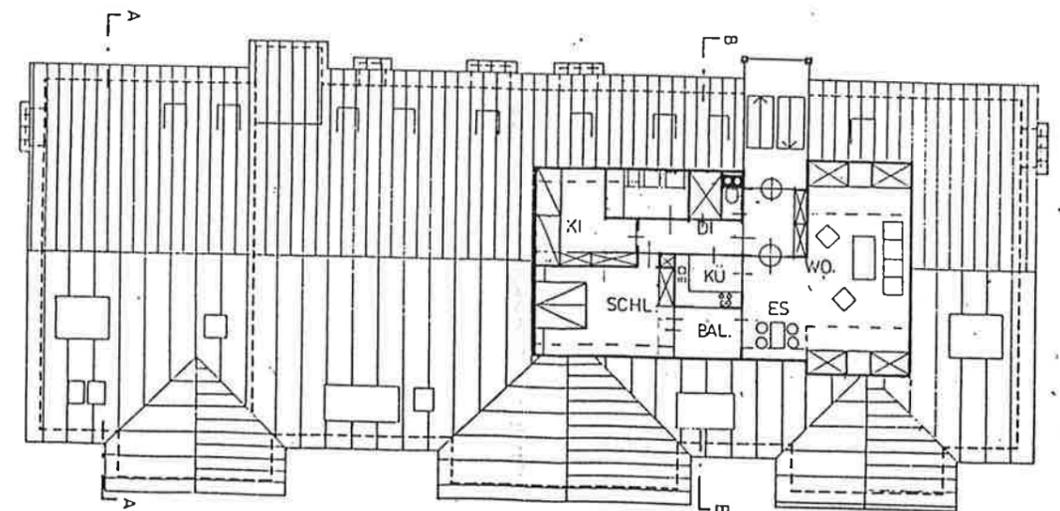
BT 2a
1.OG
M 1:200

2 ZI-WHG 50qm/NR. 10 1 ZI-WHG 33,5qm/NR.11 3 ZI-WHG 85qm/NR.12 3 ZI-WHG 84qm/NR.13 2 ZI-WHG 48qm/NR.14 3 ZI-WHG 75qm/NR.15



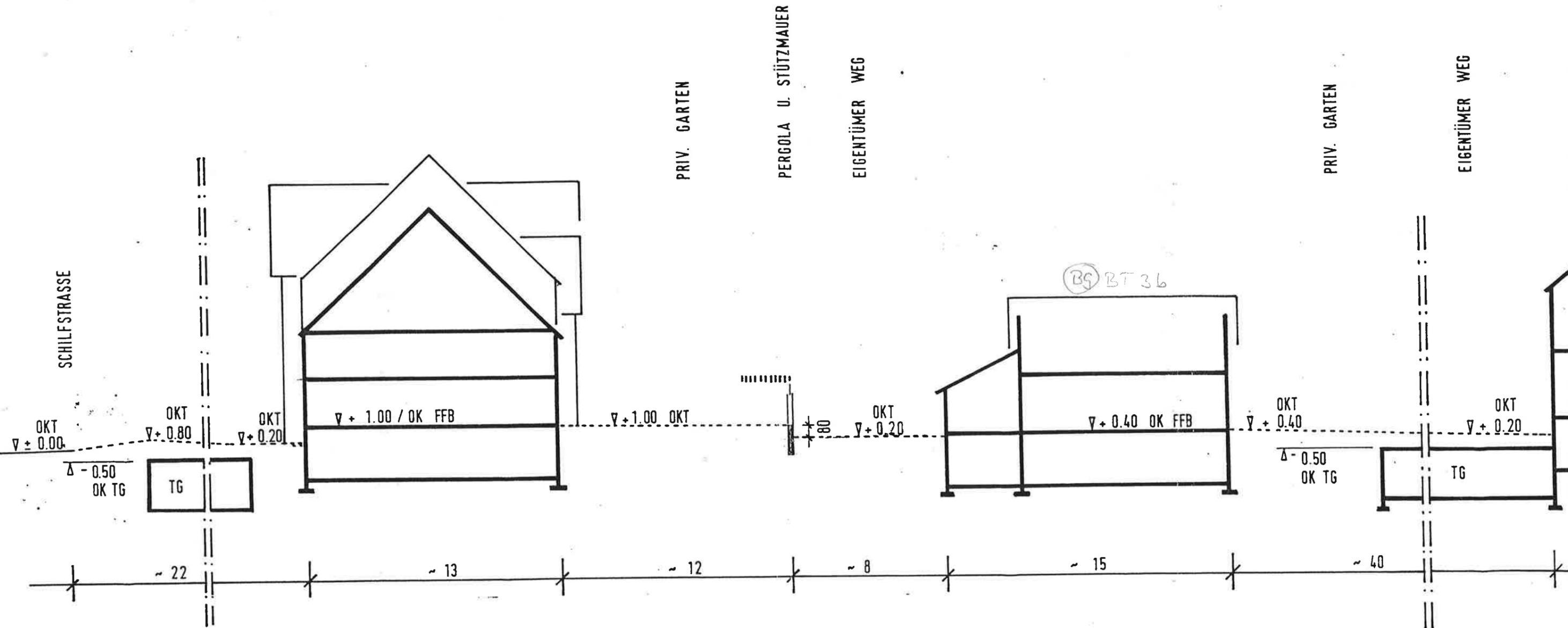
3 ZI-WHG NR. 9 1 ZI-WHG 31,5qm/NR.16 2 ZI-WHG 62qm/NR.17 2 ZI-WHG 64qm/NR.18 1 ZI-WHG 31,5qm/NR.19 2 ZI-WHG 55qm/NR.20

BT 2a
2.OG
M 1:200



3 ZI-WHG 79qm/NR. 21

BT 2a
DG (3.OG)
M 1:200



SCHNITTSKIZZE / HÖHENVERLAUF DES GELÄNDES
BEREICH BAUGENOSSENSCHAFT /
ENTSPR. BEREICH DEUTSCHES HEIM

EICHENAU / ORTSMITTEPLANUNG

M 1:200

ANLAGE 3



BT 3a
NORD



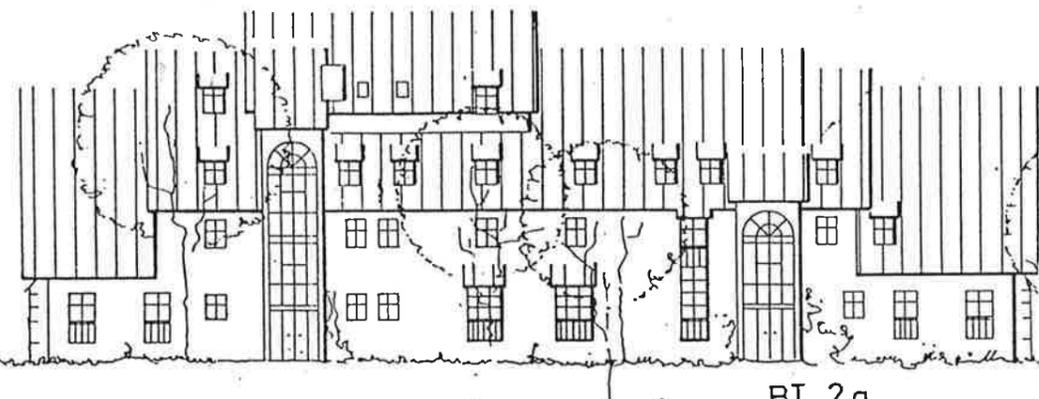
BT 3a
SÜD



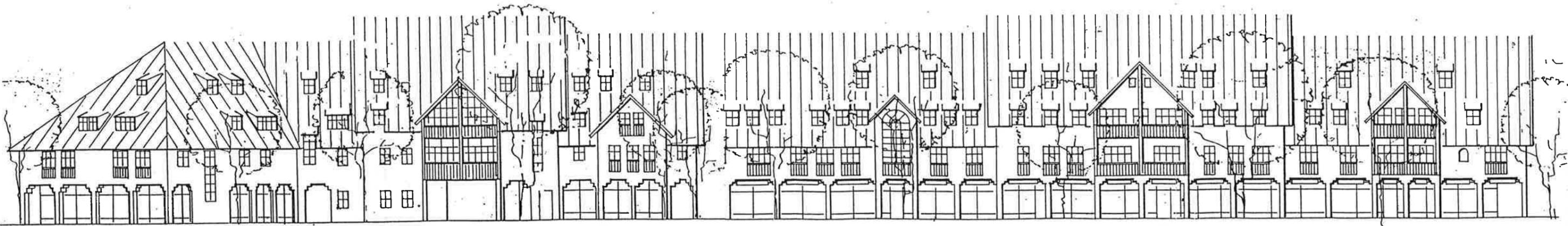
BT 2a
WESTEN



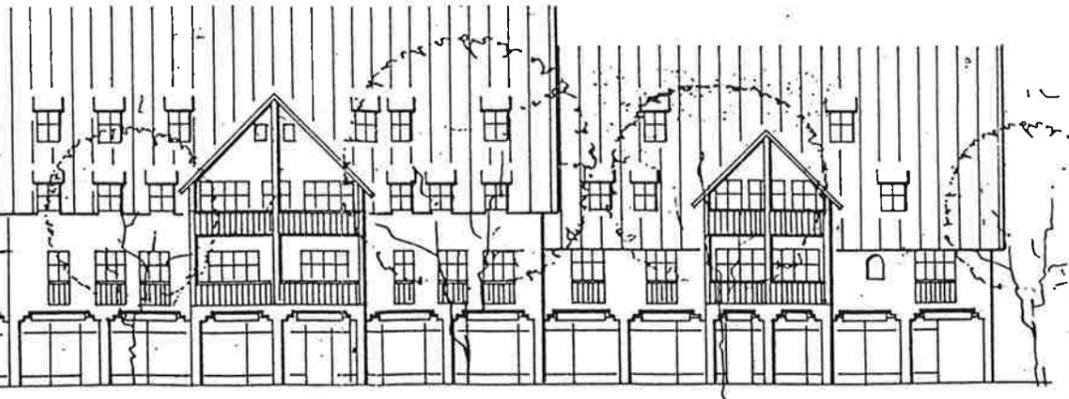
BT 2a
SÜDEN



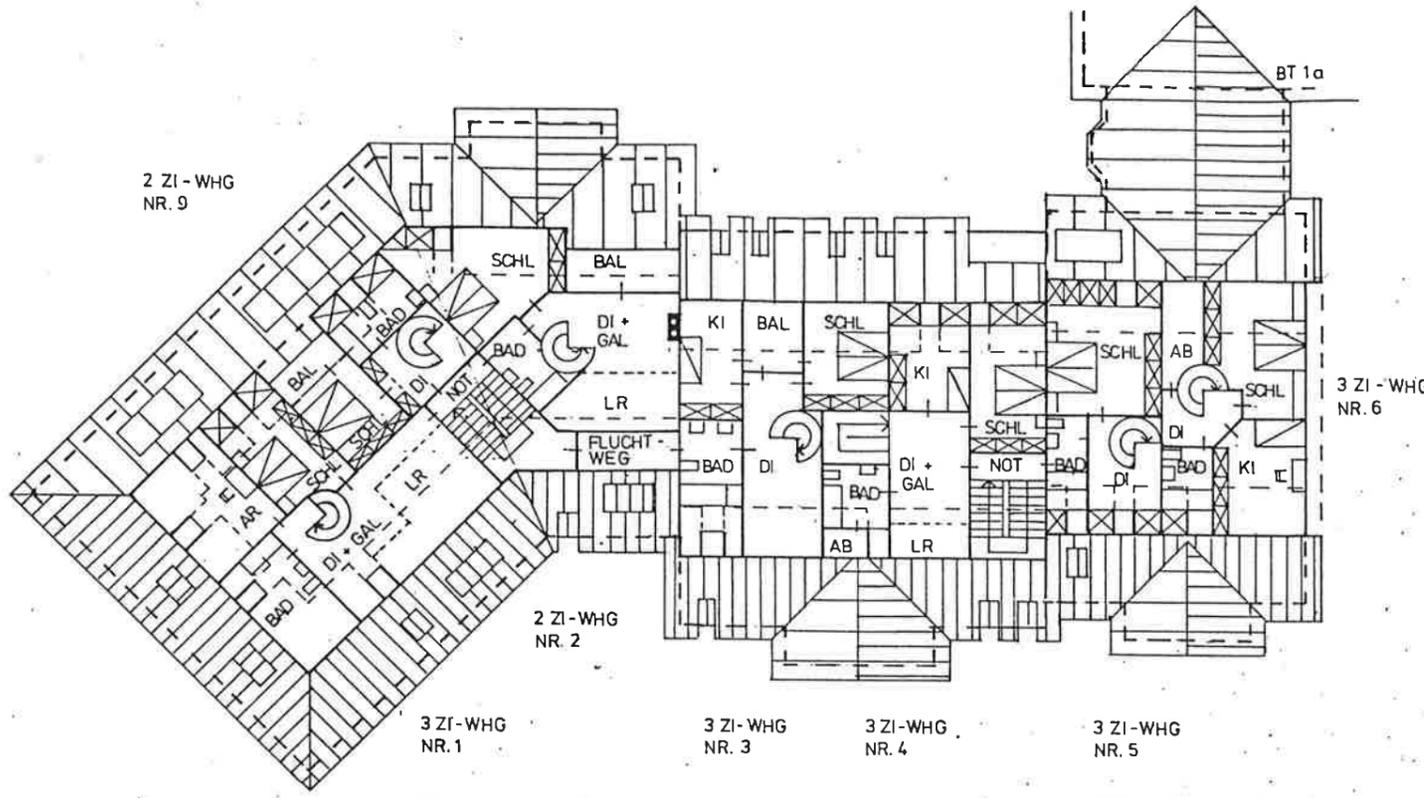
BT 2a
NORDEN



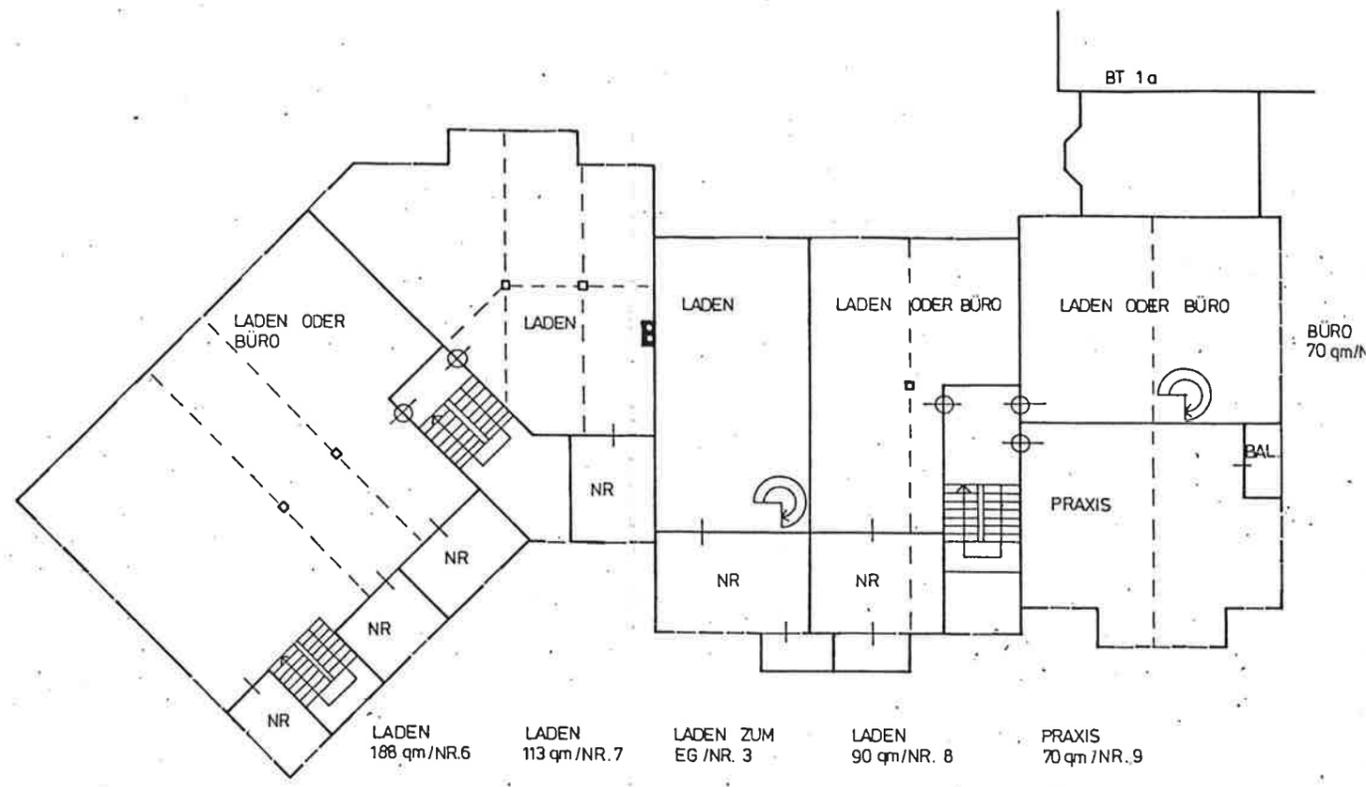
BT 1b OST



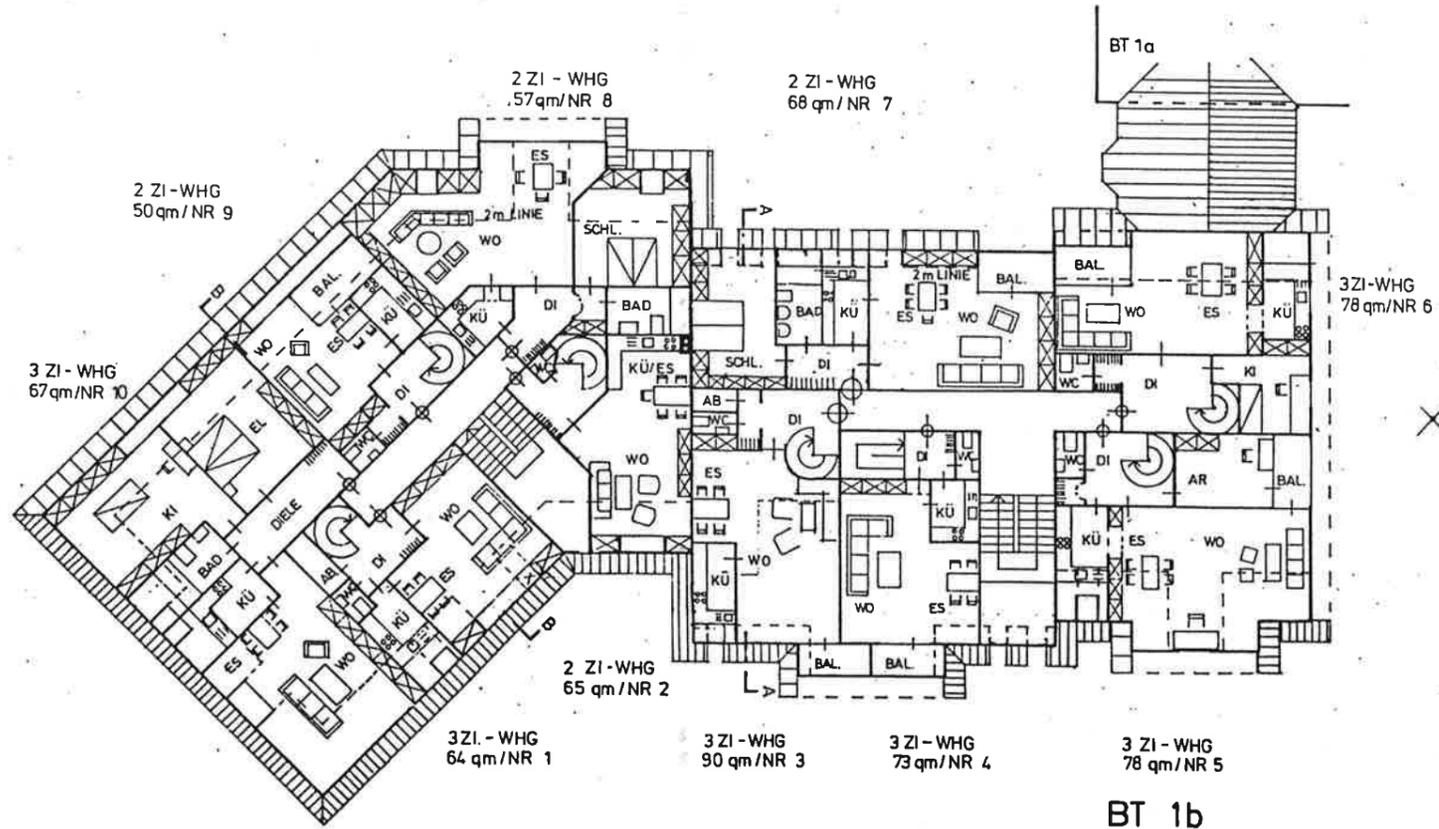
BT 1a OST



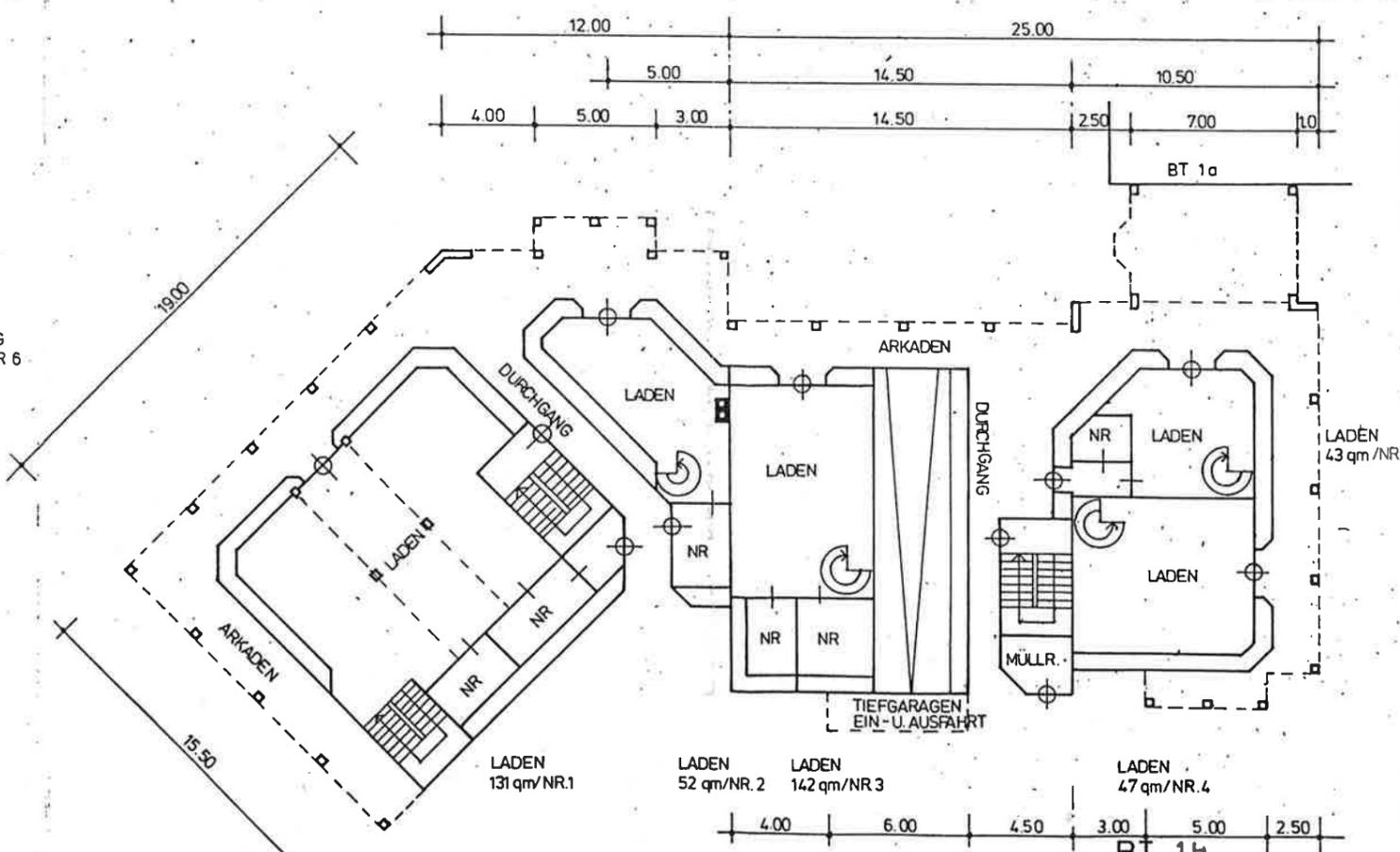
SCHLAFBEREICH DER WHG VOM 2.OG
 BT 1b
 3.OG
 M 1:200



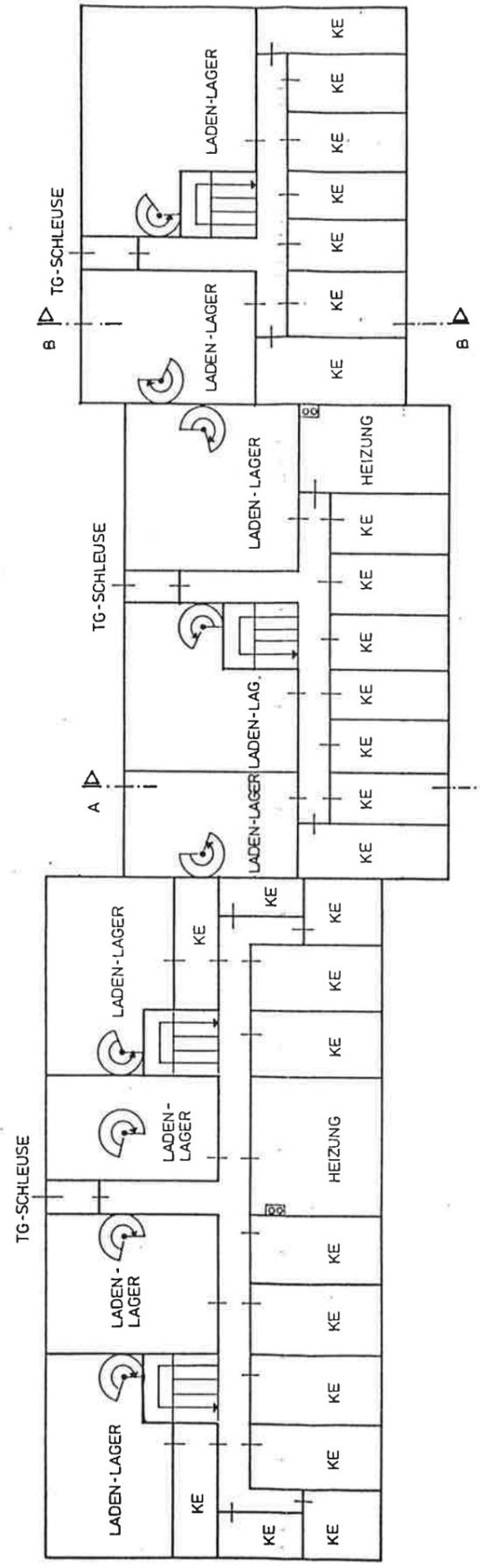
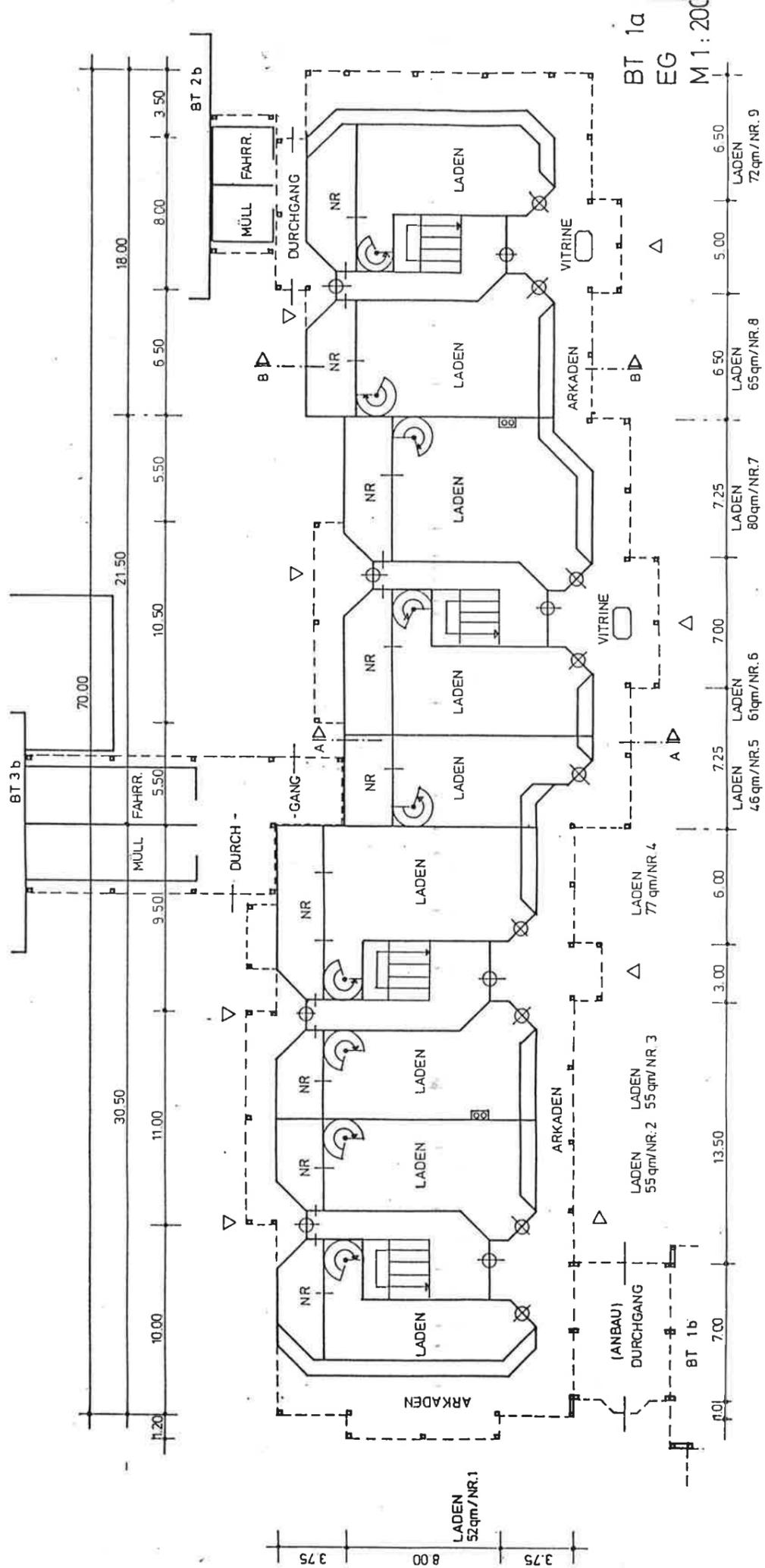
BT 1b
 1.OG
 M 1:200



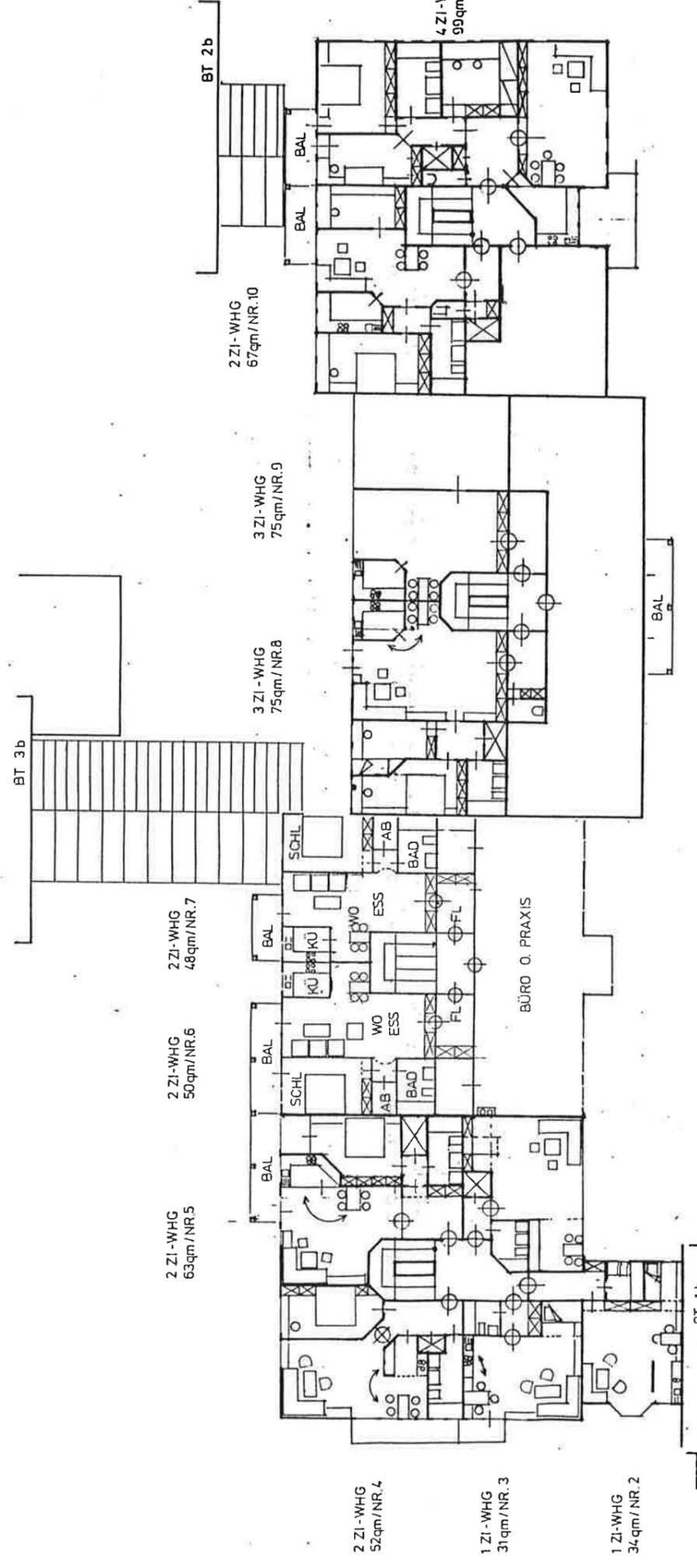
BT 1b
 2.OG
 M 1:200



BT 1b
 EG
 M 1:200



BT 1a
KG
M 1:200



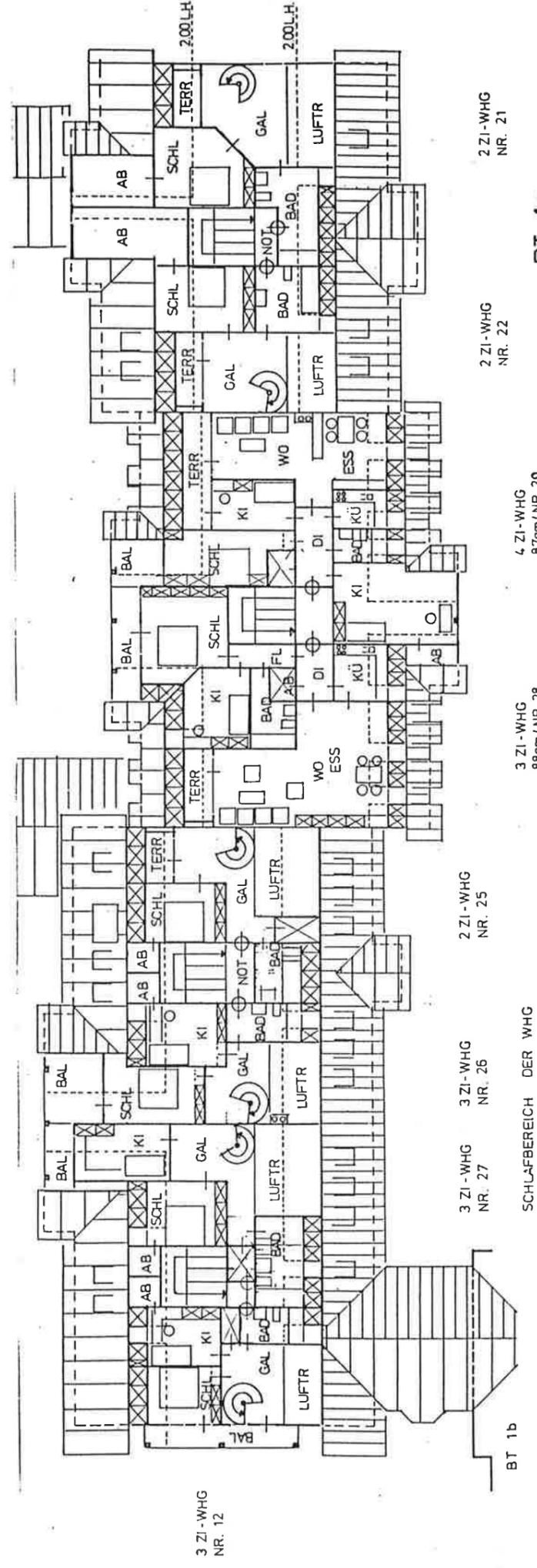
BT 1a
1.0G
M 1:200

BÜRO / PRAXIS
108qm / NR.11

BÜRO / PRAXIS
85qm / NR. 10

BÜRO
43qm / NR.12

K. M. P.



BT 1a

SCHLAFBEREICH DER WHG
VOM 2.0G

2 ZI-WHG
77qm / NR.2

2 ZI-WHG
70qm / NR. 22

2 ZI-WHG
55qm / NR. 23

2 ZI-WHG
52qm / NR. 24

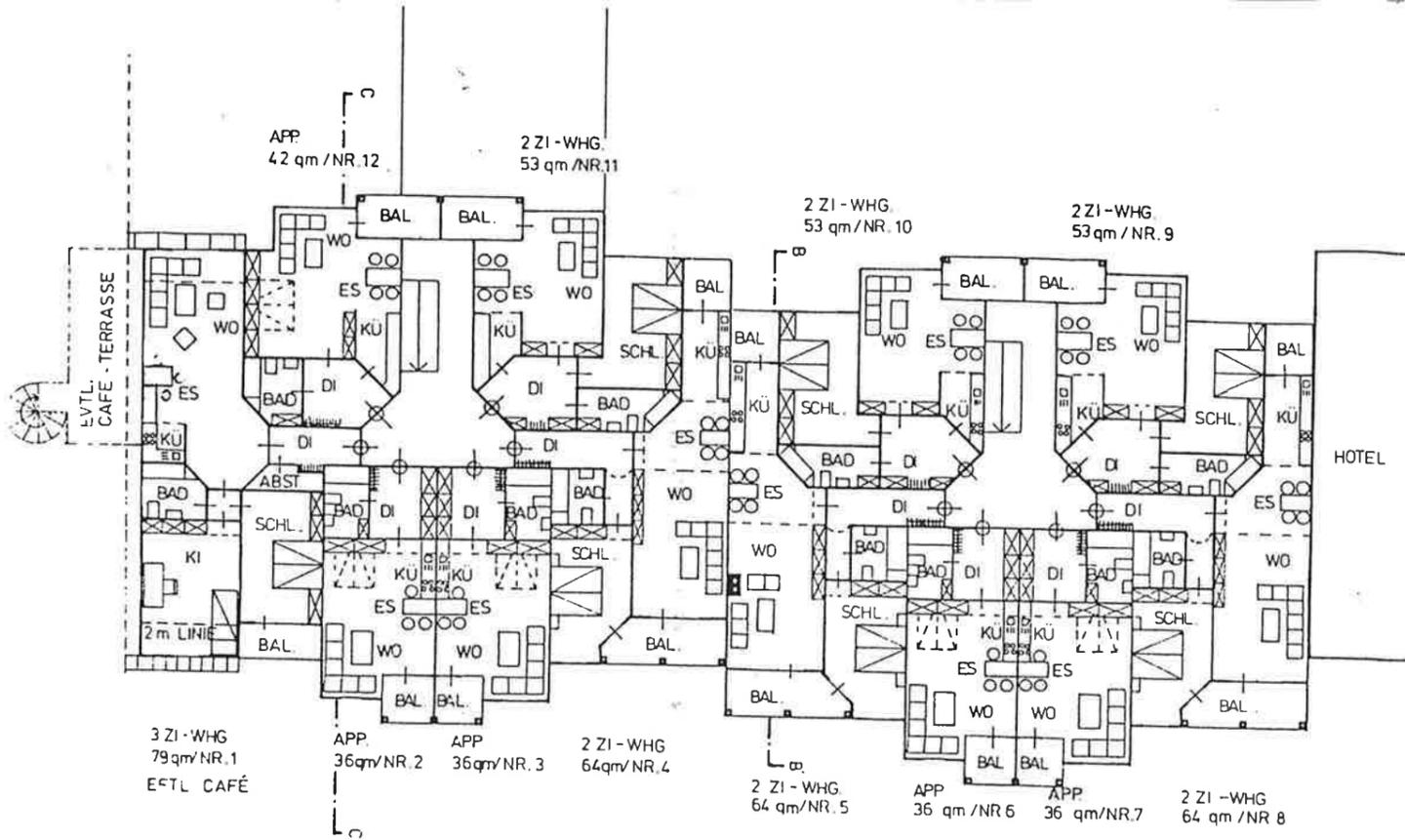
2 ZI-WHG
73qm / NR. 25

3 ZI-WHG
72qm / NR. 26

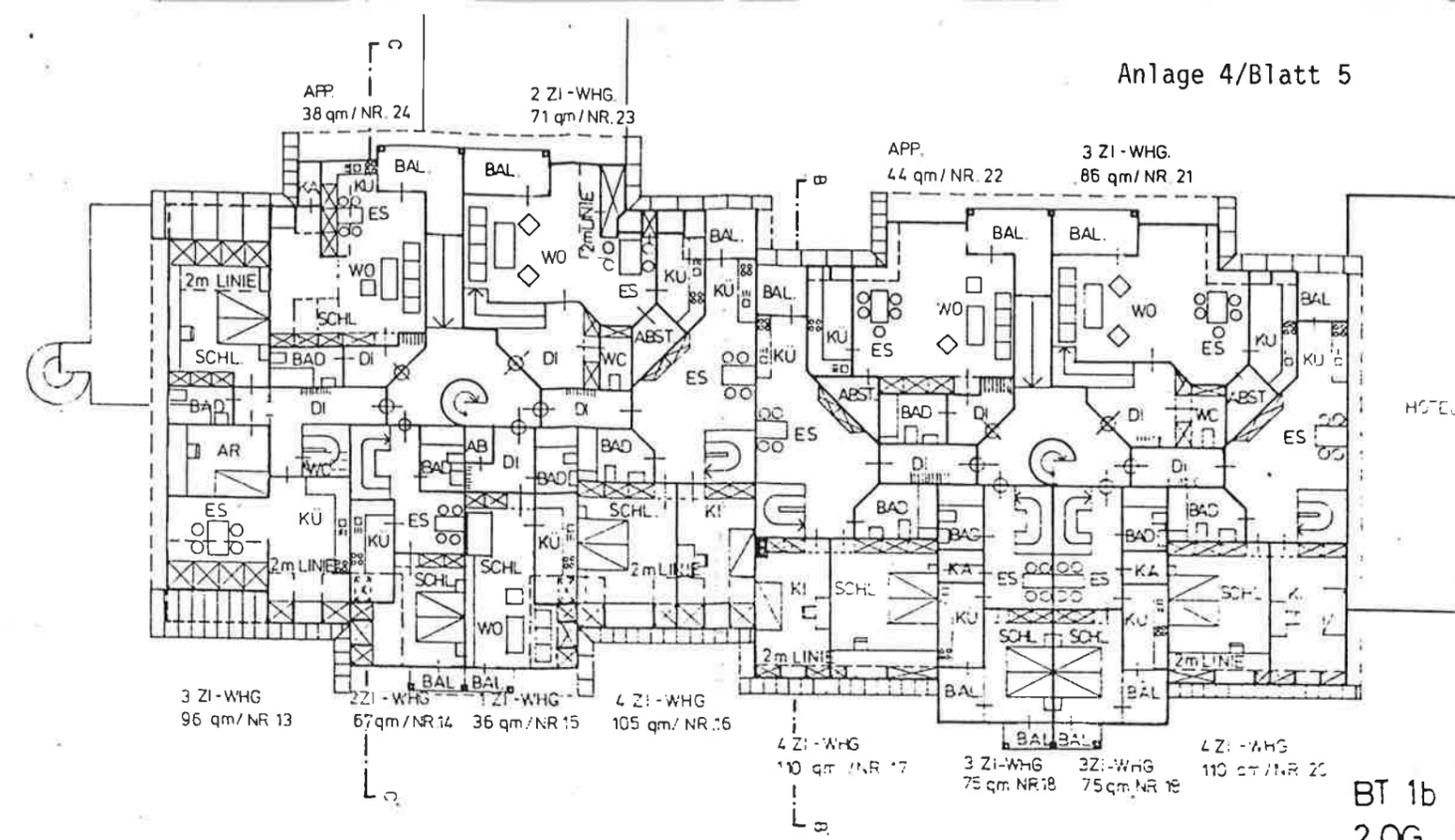
3 ZI-WHG
81qm / NR. 27

2 ZI-WHG
49qm / NR. 13

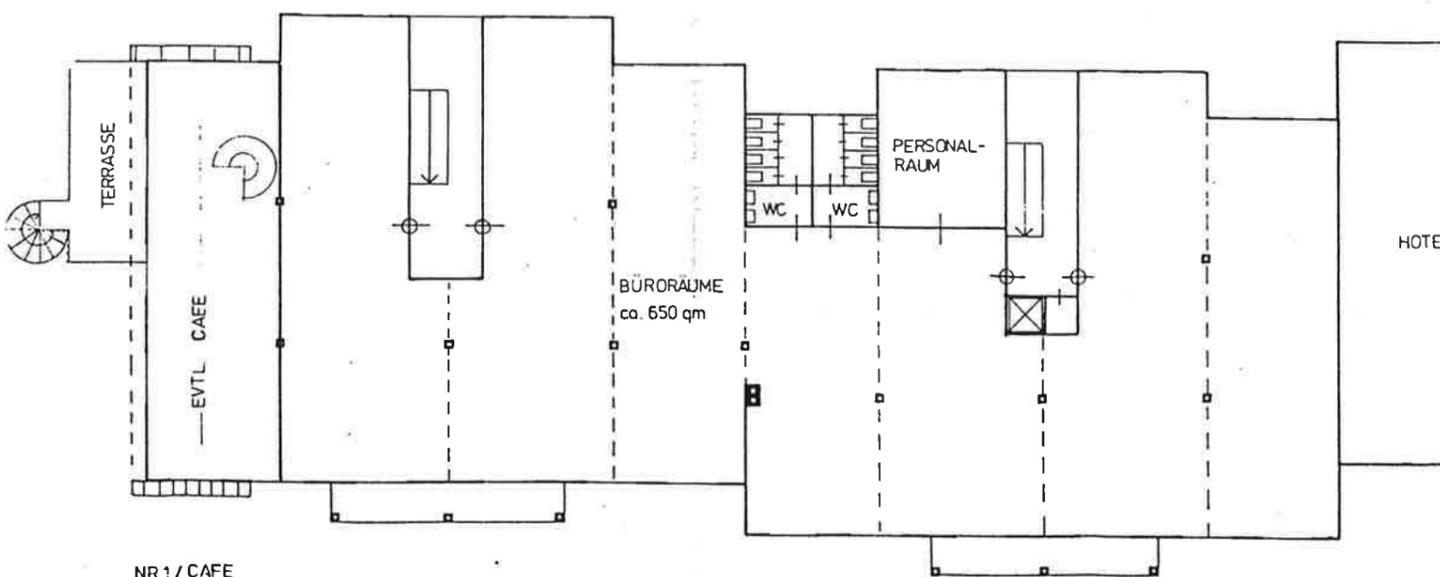
3 ZI-WHG
76qm / NR. 12



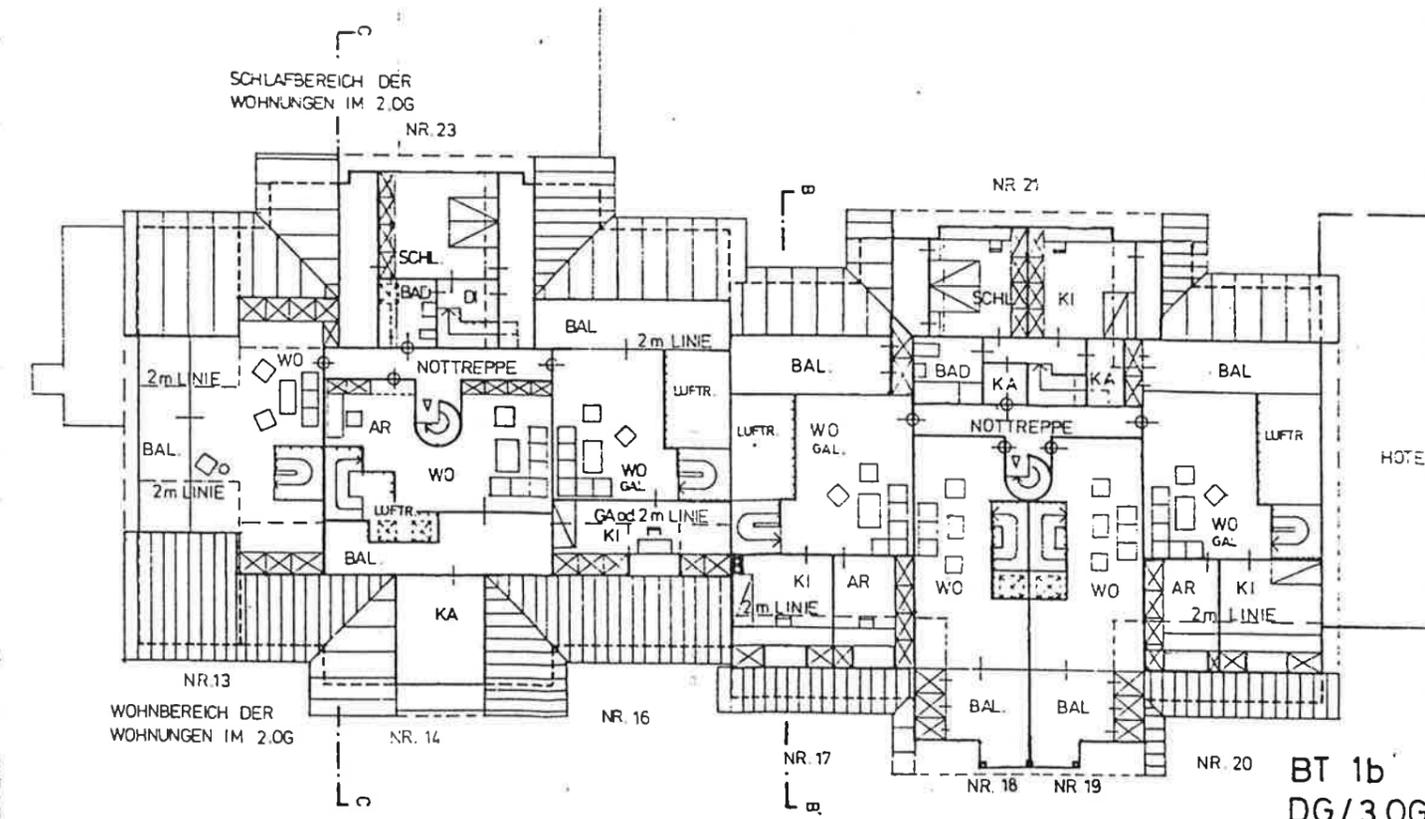
BT 1b
1.OG
M 1:200



BT 1b
2.OG
M 1:200



BT 1b
1.OG
M 1:200
(ALTERNATIV)

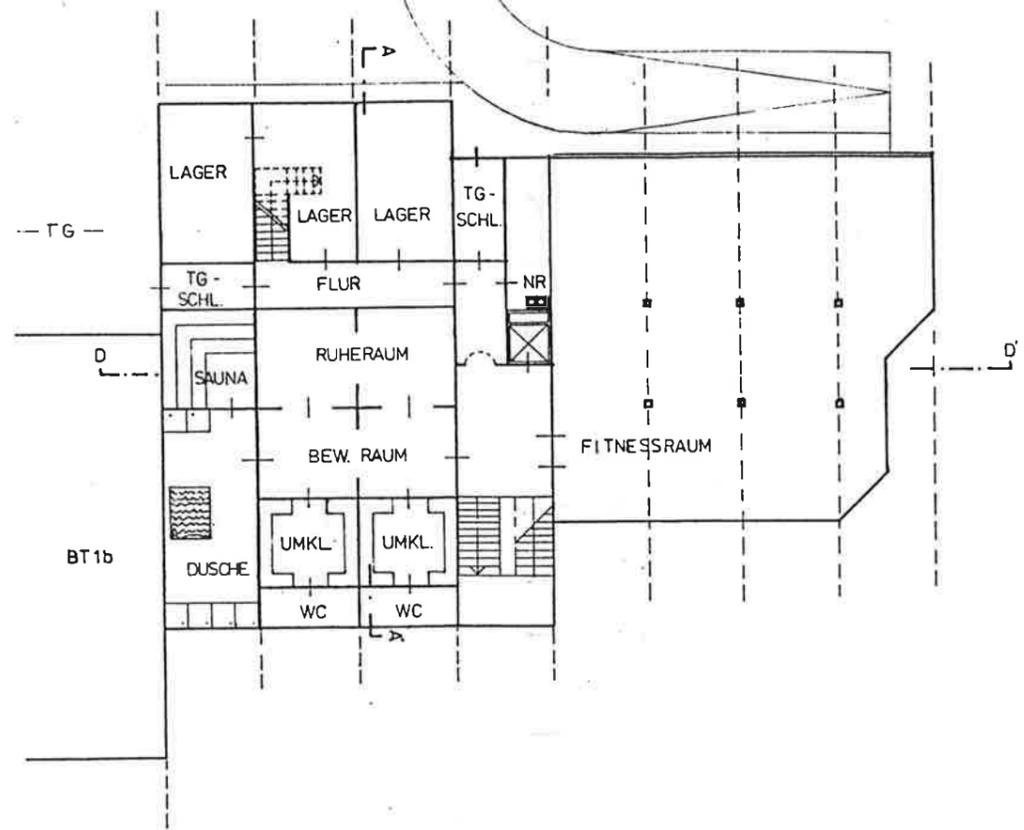


BT 1b
DG/3.OG
M 1:200

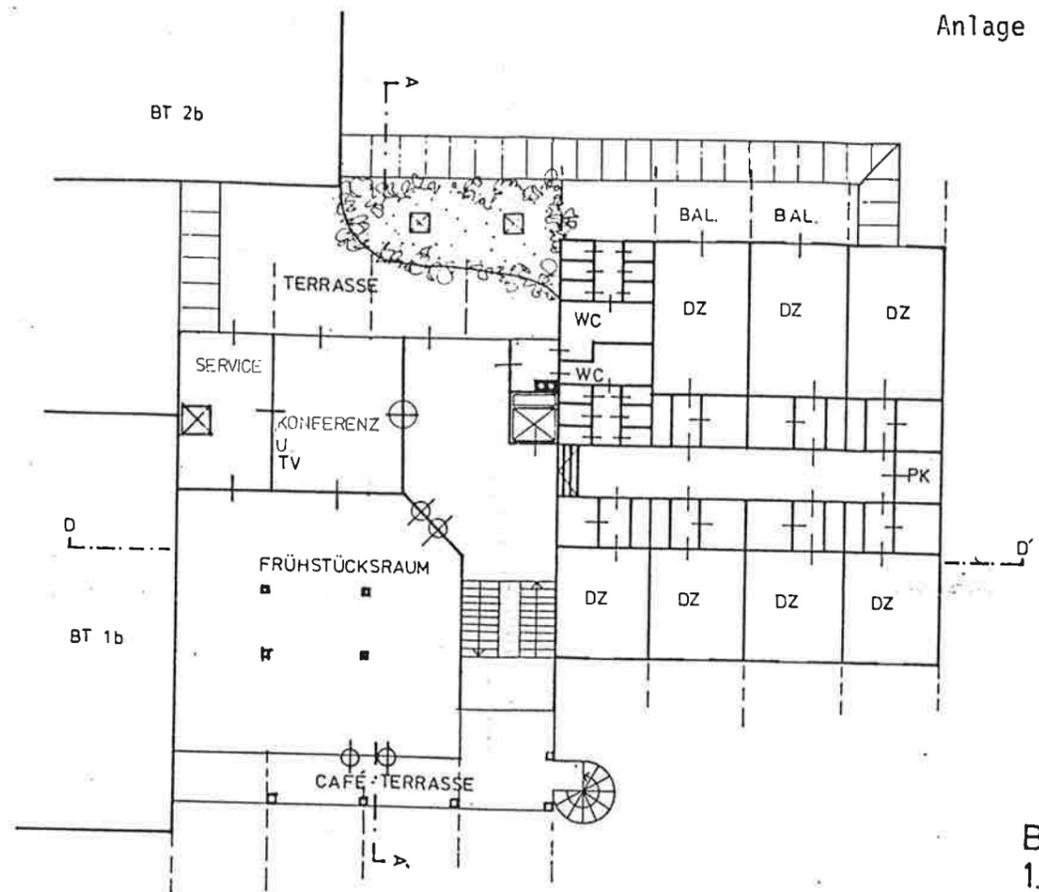
ALTERNATIV FÜR 1.OG WOHNUMGRUNDRISS 2.OG

EICHENAU
ORTSMITTEPLANUNG
BEREICH:
BAUGENOSSENSCHAFT
Diplomingenleure Architekten
Max Eichenauer
Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning
Verkehrsengeieur Edgar Streichert

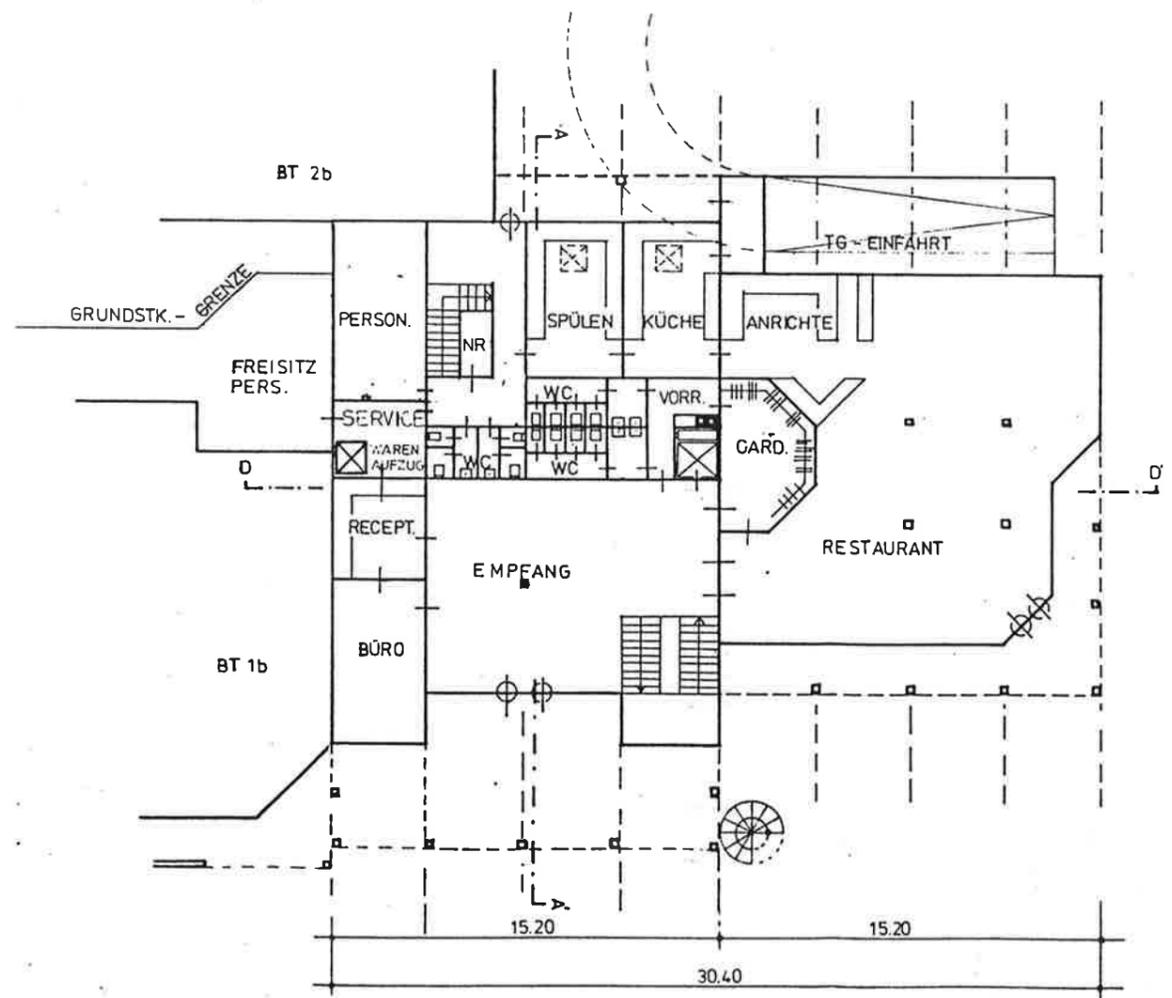
Dankstraße 1 · 8000 München 70



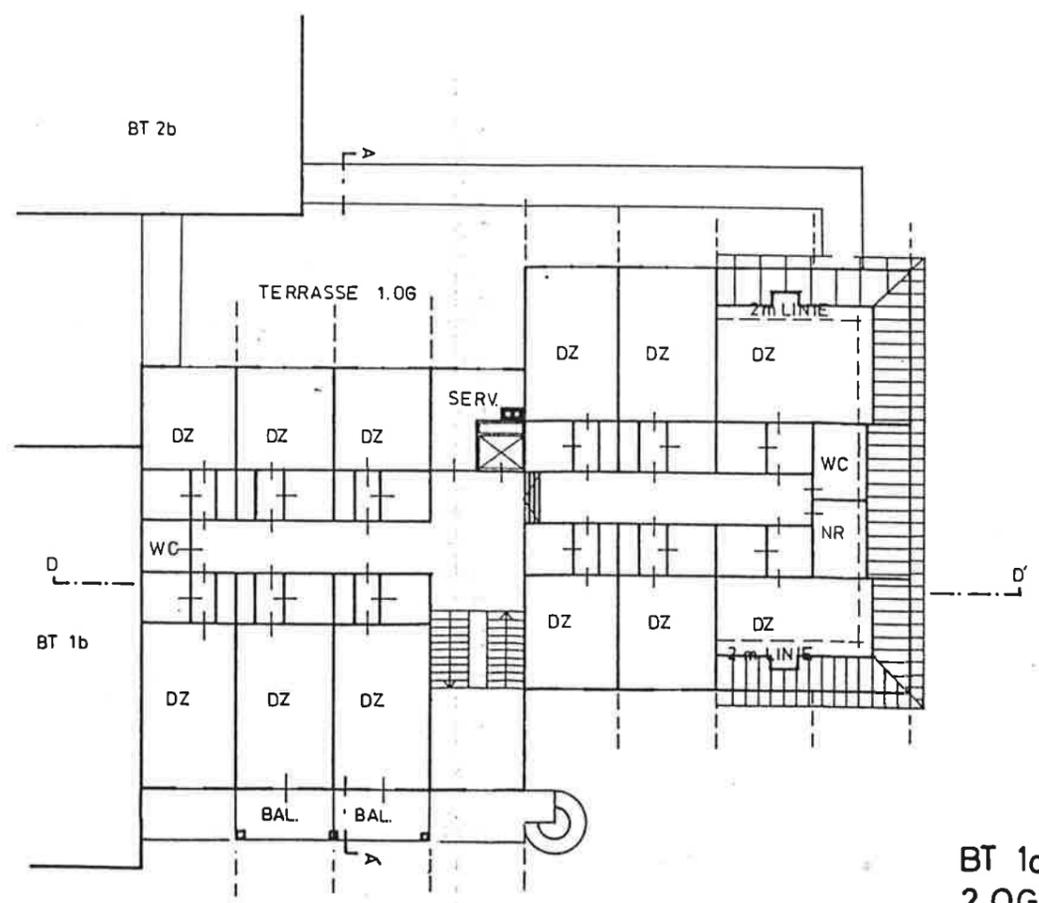
BT 1a
KG
M 1:200



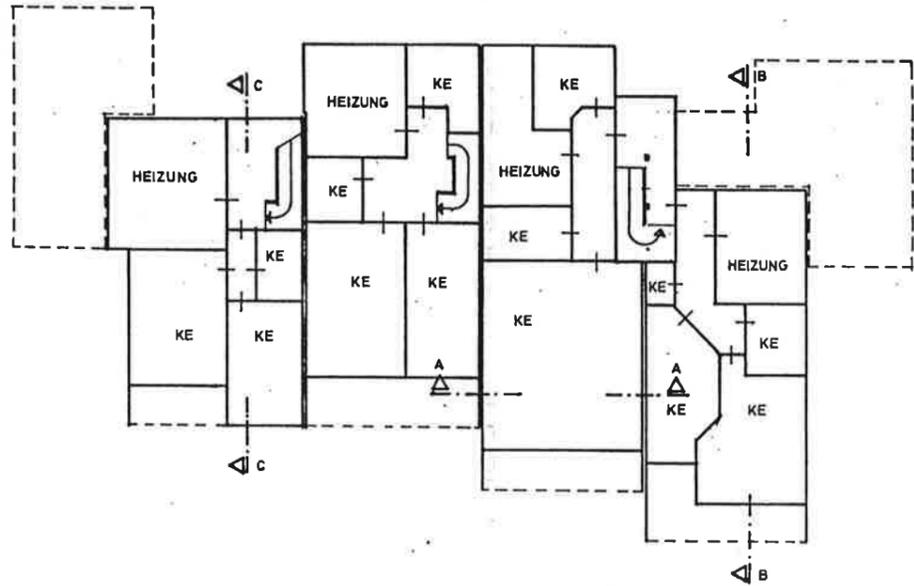
BT 1a
1.OG
M 1:200



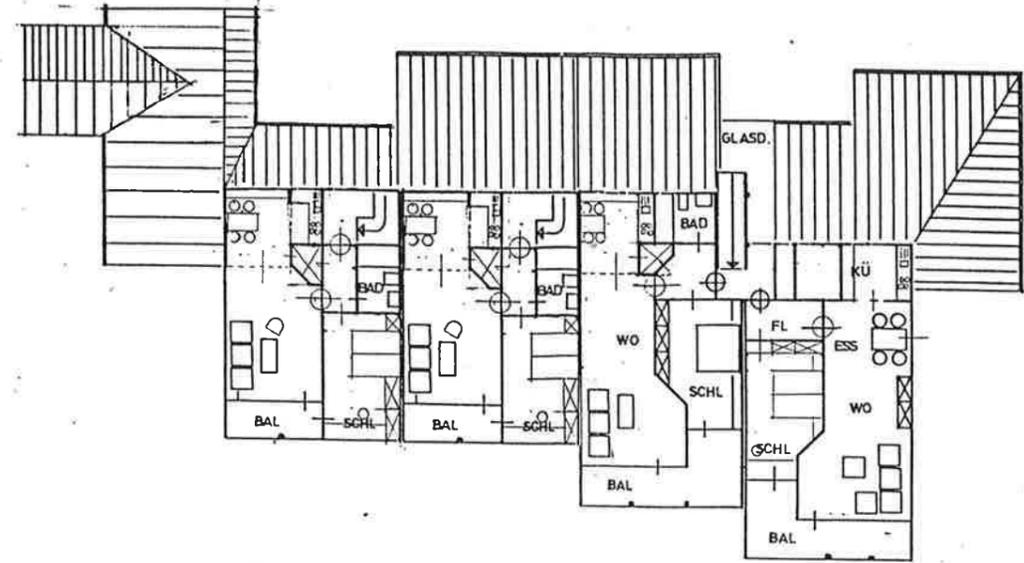
BT 1a
EG
M 1:200



BT 1a
2.OG
M 1:200

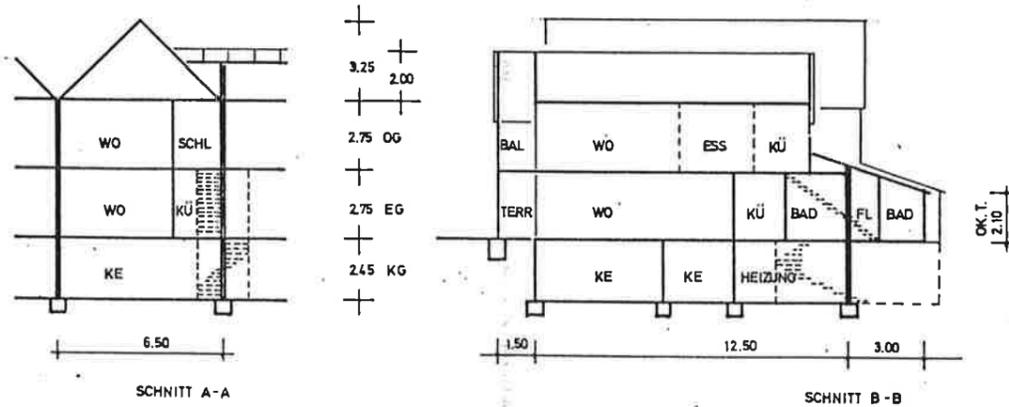


BT 3a
KG
M 1:200



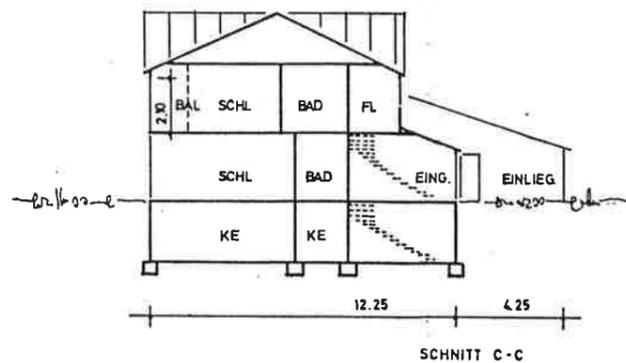
2 ZI - WHG 44qm / NR.7
2 ZI - WHG 45qm / NR.8
2 ZI - WHG 51qm / NR.9
2 ZI - WHG 54qm / NR.10

BT 3a
OG
M 1:200



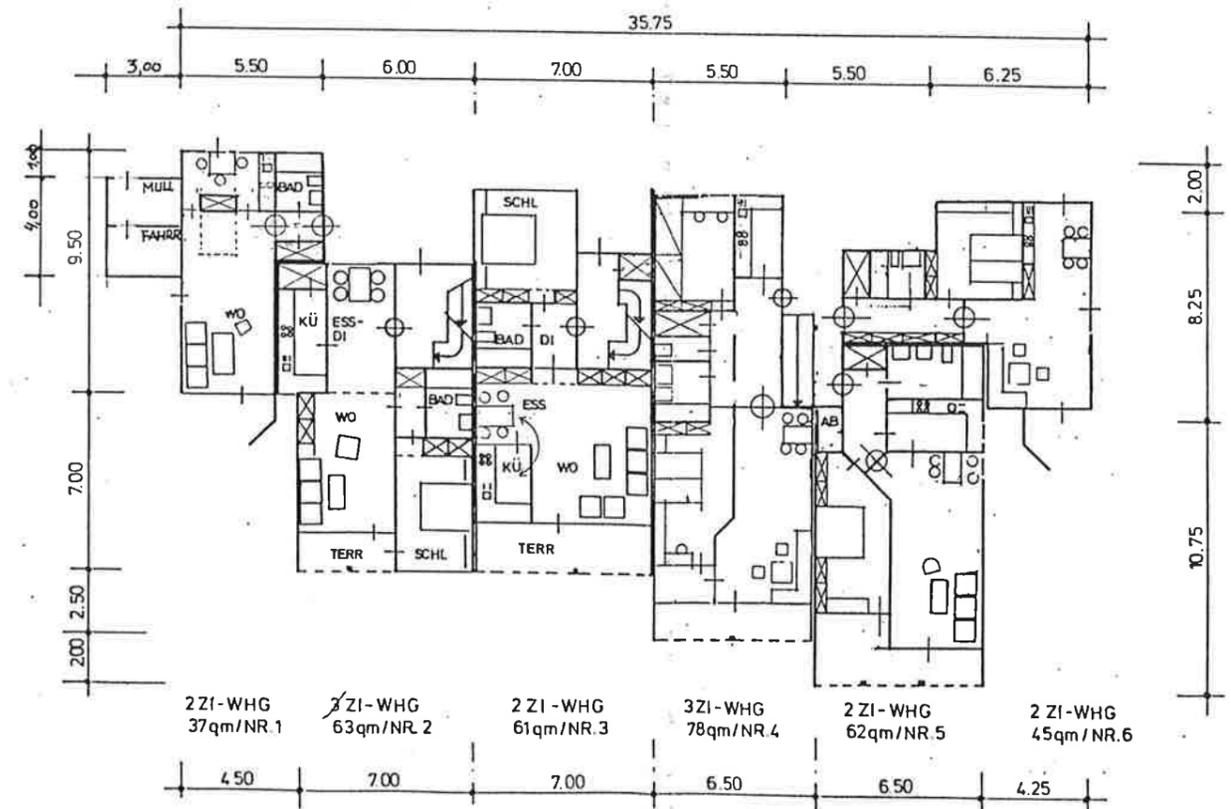
SCHNITT A - A

SCHNITT B - B



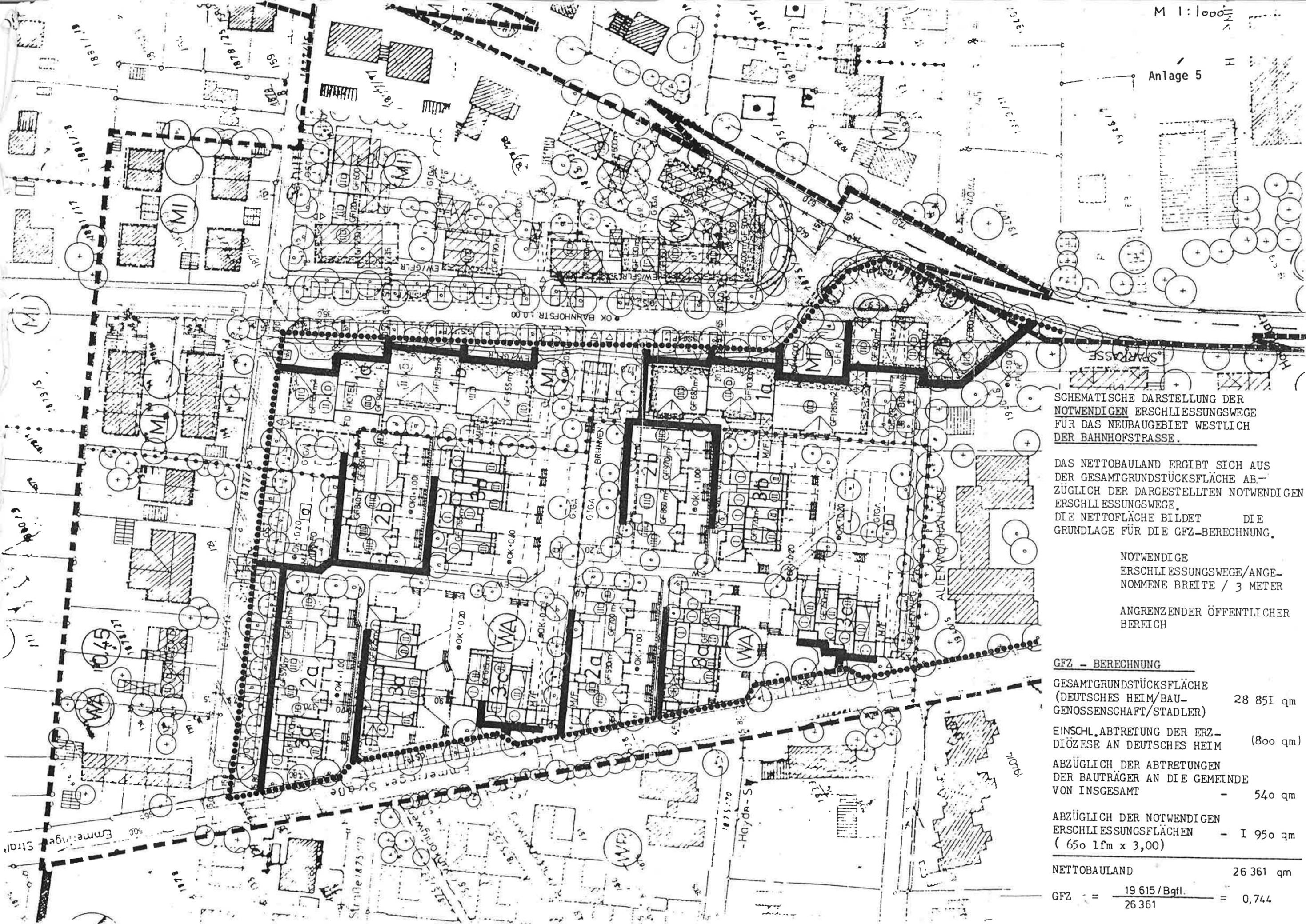
SCHNITT C - C

BT 3a
SCHNITTE
M 1:200



2 ZI - WHG 37qm / NR.1
2 ZI - WHG 63qm / NR.2
2 ZI - WHG 61qm / NR.3
3 ZI - WHG 78qm / NR.4
2 ZI - WHG 62qm / NR.5
2 ZI - WHG 45qm / NR.6

BT 3a
EG
M 1:200



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER NOTWENDIGEN ERSCHLIESSUNGSWEGE FÜR DAS NEUBAUGEBIET WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE.

DAS NETTOBAULAND ERGIBT SICH AUS DER GESAMTGRUNDSTÜCKSFÄCHE ABZÜGLICH DER DARGESTELLTEN NOTWENDIGEN ERSCHLIESSUNGSWEGE. DIE NETTOFLÄCHE BILDET DIE GRUNDLAGE FÜR DIE GFZ-BERECHNUNG.

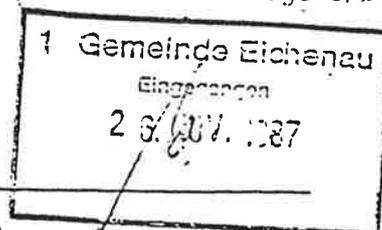
NOTWENDIGE ERSCHLIESSUNGSWEGE/ANGENOMMENE BREITE / 3 METER

ANGRENZENDER ÖFFENTLICHER BEREICH

GFZ - BERECHNUNG

GESAMTGRUNDSTÜCKSFÄCHE (DEUTSCHES HEIM/BAUGENOSSENSCHAFT/STADLER)	28 851 qm
EINSCHL. ABTRETUNG DER ERZDIOZESE AN DEUTSCHES HEIM	(800 qm)
ABZÜGLICH DER ABTRETUNGEN DER BAUTRÄGER AN DIE GEMEINDE VON INSGESAMT	- 540 qm
ABZÜGLICH DER NOTWENDIGEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (650 lfm x 3,00)	- 1 950 qm
NETTOBAULAND	26 361 qm
GFZ = $\frac{19\ 615}{26\ 361}$ Bqfl.	= 0,744

Städtebauliche Eckdaten / Bebauungsplan 17 /
 Ortsmitte Eichenau / Bereich Baugenossenschaft Eichenau
 (zum Bebauungsplanstand vom 1.10.87 geändert 21.11.88 /
 geändert 24.08.89)



Grundstücksfläche (GRFL)	14301 qm	
Wohnflächen (BGFL)		
Wohnflächen Geschoßbau EG	1179 qm	
Wohnflächen Geschoßbau 1.OG und darüber	2624 qm	
Wohnfläche Geschoßbau gesamt	3803 qm	
Anzahl der Wohneinheiten im Geschoßbau	54	} <u>66</u>
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten im Geschoßbau	12	
Kellerflächen im Geschoßbau	2233 qm	
Wohnflächen der Reihenhäuser	2605 qm	
Anzahl der Wohneinheiten in den Reihenhäusern	24 WE	✓ 15 Häuser
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten	22	✓
Kellerflächen / Reihenhäuser	1157 qm	
Gewerbeflächen EG / Bahnhofstraße	601 qm	
Gewerbeflächen Hotel (ca. 33 Zimmer)	1643 qm	
Gewerbeflächen OG / Bahnhofstraße	778 qm	
<u>Zusammenfassung</u>		
Wohnflächen BGFL / gesamt	6408 qm	
Anzahl der Wohneinheiten / gesamt	78	✓
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten	34	✓
Prozentanteil der Wohneinheiten mit Garten	43,6 %	
Gewerbeflächen / gesamt	3022 qm	
Bruttogeschoßfläche / BG / gesamt	9430 qm	
GFZ (BGFL : GRFL)	0,66	
Überbaute Fläche / BG	3913 qm	
GRZ (Üb.Fl. : GRFL)	0,27	
Erforderliche Stellplätze	191	
davon Wohnen	120	✓
davon Gewerbe	29	
davon Hotel	15	
davon Restaurant / Cafe	27	
Vorhande Stellplätze	191	
davon oberirdisch	80	
davon unterirdisch	111	
Tiefgaragenfläche	2977 qm	

Tatsächlich - 198
78
120

Städtebauliche Eckdaten / Bebauungsplan 17 /
 Ortsmitte Eichenau / Bereich Deutsches Heim /
 (einschl. Grundstück Stadler / und ca. 800 qm Erzdiözese)
 (zum Bebauungsplanstand vom 1.10.87 geändert 21.11.88 / geändert 24.08.89)

Grundstücksfläche (GRFL)	14550 qm
Wohnflächen (BGFL)	
Wohnflächen Geschoßbau EG	1083 qm
Wohnflächen Geschoßbau 1.OG und darüber	4631 qm
Wohnflächen Geschoßbau gesamt	5714 qm
Anzahl der Wohneinheiten im Geschoßbau	87 ✓
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten im Geschoßbau	12 ✓
Kellerflächen im Geschoßbau	2769 qm
Wohnflächen der Reihenhäuser	2170 qm
Anzahl der Wohneinheiten in den Reihenhäusern	31 WE ✓ 12 Häuser
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten	18 ✓
Kellerflächen / Reihenhäuser	1088 qm
Gewerbeflächen / EG / Bahnhofstraße	1237 qm
OG / Bahnhofstraße	1064 qm
<u>Zusammenfassung</u>	
Wohnflächen BGFL / gesamt	7884 qm
Anzahl der Wohneinheiten / gesamt	118 ✓
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten	30 ✓
Prozentanteil der Wohneinheiten mit Garten	25,4 %
Gewerbeflächen / EG / OG / Büro / Laden	2301 qm
Bruttogeschoßfläche / DH / gesamt	10185 qm
GFZ (BGFL : GRFL)	0,70
Überbaute Fläche / DH	4247 qm
GRZ (Üb.Fl. : GRFL)	0,29
Erforderliche Stellplätze	219
davon Wohnen	169
davon Gewerbe	50
Vorhandene Stellplätze	219
davon oberirdisch	41
davon unterirdisch	178
Tiefgaragenfläche	4159 qm

Städtebauliche Eckdaten / Bebauungsplan 17 /
 Ortsmitte Eichenau / Gesamtübersicht /
 (Detailaufschlüsselung siehe gesonderte
 Zusammenstellung Baugenossenschaft Eichenau/
 Deutsches Heim)
 Bebauungsplanstand vom 1.10.87 geändert 21.11.88 / geändert 24.08.89

Grundstücksfläche gesamt (GRFL)	28851 qm
davon Baugenossenschaft Eichenau	14301 qm
davon Deutsches Heim (einschl. Stadler)	14550 qm
Wohnflächen (BGFL) gesamt	14292 qm
Anzahl der Wohneinheiten / insgesamt	196 ✓
Anzahl der Wohneinheiten mit Garten	64 ✓ } 260
Prozentanteil der Wohneinheiten mit Garten	32,7 %
Gewerbeflächen / EG / OG / Bahnhofstr. / Hotel	5323 qm
Prozentverhältnis / Wohnen / Gewerbe	72,9 % / 27,1 %
Bruttogeschoßfläche	19615 qm
GFZ (BGFL:GRFL)	0,68
Überbaute Fläche	8160 qm
GRZ (Üb.Fl. : GRFL)	0,28
Erforderliche Stellplätze (Rechnerisch)	410
Vorhandene Stellplätze / gesamt	410
davon oberirdisch	121
davon unterirdisch	289
Tiefgaragenflächen / gesamt	7136 qm

Geht man davon aus, daß die für die Gewerbeflächen
 (ohne Hotel) erforderlichen Stellplätze (106 Stpl.)
 nachts von den Bewohnern genutzt werden können, so
 kann man den Stellplatzbedarf mit Sicherheit als
 gedeckt ansehen.

Berechnung (überschlägig) der erforderlichen Stellplätze für den östlich der Bahnhofstraße gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17/Orstmitte Eichenau

Nutzung	BGFL	Stpl	
EG/Ladenfläche	ca.1390 qm	39 Stpl	(1 Stpl./ 35qm)
Büro und Praxisflächen im 1.OG, 1/2 der Fläche	ca 800 qm	23 Stpl.	(1 Stpl / 35qm)
Wohnen ca 80qm/WE	ca.5010 qm	102 Stpl	(pro WE 1,5 Stpl. + 10%)
Gesamt erforderlich	:	164 Stpl	
vorhanden(oberirdisch und in Tiefgaragen)ca.	:	170 Stpl	

Berechnung (überschlägig) der erforderlichen Stellplätze für den nördlich der Schilfstrasse gelegenen Geltungsbereich des Beb. Plans 17 / Ortsmitte Eichenau (Unter der theoretischen Annahme das die ausgewiesene Mischgebietsnutzung voll zum tragen kommt)

Nutzung	BGFL	Stpl	
EG/Ladenfläche	ca.400 qm	12 Stpl	(1 Stpl./35 qm)
Büro und Praxisflächen im 1.OG, 1/2 der Fläche	ca.600 qm	17 Stpl	(1 Stpl/ 35 qm)
Wohnen	ca.3744 qm	77 Stpl	(1,5 Stpl/WE zuzügl. 10 %)
Gesamt erforderlich	:	106 Stpl	
vorhanden(oberirdisch und in Tiefgaragen) ca.	:	90 Stpl	

Im Breich des neu überplanten Mischgebietbereiches nördlich der Schilfstraße können die erforderlichen Stellplätze durch zwei Tiefgaragen gedeckt werden.Im Bestand des allg.Wohngebietes ergäbe sich rechnerisch ein Defizit von ca.16 Stpl.

Anmerkung:

Zur Ermittlung der vorhandenen Stellplätze im Bereich nördlich der Schilfstraße und östlich der Bahnhofstraße wurde zu den ausgewiesenen Senkrechtstellplätzen ein möglicher Anteil an Längsparkplätzen entlang der Emmeringer-, und der Schilfstraße angesetzt und die vorhandenen Garagen im allg. Wohngebiet nördlich der Schilfstraße mitgerechnet.

Im Bereich des Mischgebietes nördlich der Schilfstr. und östlich der Bahnhofstraße muß darauf hingewiesen werden, daß eine Realisierung des neu ausgewiesenen Baurechtes nur durch den Bau entsprechender Tiefgaragenplätze möglich ist. Auf Grund der sehr komplizierten Grundstücksverhältnisse sind hierfür umfangreiche privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

Für die Berechnung der Stellplätze wurde bezüglich der Wohnungen das Merkblatt des Landratsamtes FFB zugrunde gelegt (Fassung vom 19.1.87), für die Gewerbe-, Büro-, und Ladenflächen das Ministerialamtsblatt Nr. 6/1978/S. 189.

Anlage zu Abschnitt 3

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1—2 Stpl. je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen ¹⁾	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	—
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10—20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.7	Schwesterwohnheime	1 Stpl. je 3—5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2—4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8—15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen²⁾		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30—40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20—30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3	Verkaufsstätten^{2) 3)}		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30—40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	75
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10—20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5—10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20—30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10—20 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche	—
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200—300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5—10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 5—10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10—15 Besucherplätze	—

¹⁾ Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muß in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.

²⁾ Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.

³⁾ Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher in v. H.
5.10	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	—
5.11	Kegelbahnen Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn 2 Stpl. je Bahn	— —
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 2—5 Boote	—
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Nettogastraumfläche	75
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2—6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.3	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2—4 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3—4 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 4—6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2—4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6—10 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1 Stpl. je Klasse	—
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stellplätze je Klasse	—
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	—
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3—5 Studierende	—
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20—30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	—
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	—
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	—
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe ⁴⁾	1 Stpl. je 50—70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10—30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ⁴⁾	1 Stpl. je 80—100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	—
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen ⁵⁾	5 Stpl. je Waschanlage	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3—5 Stpl. je Waschplatz	—
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2—4 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	—

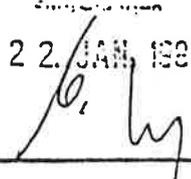
⁴⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

⁵⁾ Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.



LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

An alle
Gemeinden des Landkreises
und
an die
Stadt Fürstentfeldbruck

1 Gemeinde Eichenau 22. JAN. 1987 

Fürstentfeldbruck, 19.01.1986
1987

Ihre Nachricht vom/
Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unser Aktenzeichen/ II-601-1/2
Sachbearbeiter RR Fuhrmann

Telefon
(0 81 41)

Zimmer

93-213

212

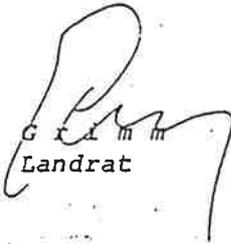
Erhöhung der Stellplatzforderung

Die fortschreitende Motorisierung im Landkreis hat dazu geführt, daß auf die ca. 176.000 Bewohner des Landkreises über 82.600 Personenkraftwagen entfallen. Es ist deshalb statistisch davon auszugehen, daß in den meisten Familien mehr als 1 Kraftfahrzeug vorhanden ist.

Viele Gemeinden sowie die Stadt Fürstentfeldbruck tragen dieser Entwicklung schon Rechnung und fordern in neuen Bebauungsplänen mehr Stellplätze als in der Vergangenheit. Soweit allerdings eine entsprechende Festsetzung nicht vorhanden ist, hat das Landratsamt bisher nur 1 Stellplatz bzw. 1 Garage pro Wohneinheit verlangt. Dies führt dazu, daß zunehmend öffentlicher Straßenraum für das Parken der Kraftfahrzeuge der Anlieger in Anspruch genommen wird. Für den Landkreis Fürstentfeldbruck wird deshalb ein besonderes Bedürfnis gesehen, gegenüber den geltenden Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern generell eine Erhöhung der zur Verfügung zu stellenden Stellplätze bzw. Garagen zu fordern, um dem Zuparken des öffentlichen Straßenraumes und der damit einhergehenden Behinderung des fließenden Verkehrs entgegenzuwirken. Diese Stellplatzrichtlinien sehen für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz pro Wohnung vor. Demgegenüber wird das Landratsamt ab sofort bei jedem neuen Bauvorhaben, das Wohngebäude betrifft, Stellplätze in folgender Anzahl fordern:

1. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern): 2 Garagen bzw. Stellplätze
2. bei allen Mehrfamilienhäusern
 - a) bis zu 2 Wohneinheiten
 - je Wohneinheit über 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
 - je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. Stellplatz,
 - b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
 - mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
 - 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

Das Landratsamt bittet die Gemeinden bzw. die Stadt Fürstenfeldbruck, dieser geänderten Praxis beim Neueingang von Bauanträgen Rechnung zu tragen. Darüberhinaus regen wir an, soweit dies nicht schon bisher geschehen ist, daß schon beim Erlaß von Bebauungsplänen dem Bedürfnis nach einer erhöhten Anzahl von Stellplätzen unter Berücksichtigung des ab sofort vom Landratsamt angewandten Schlüssels Rechnung getragen wird.


G r i m m
Landrat

ja 7:0

MÜLLER-BBM GMBH

SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO

Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 8033 Planegg b. München

1. Gemeinde Eichenau

RAUM- UND BAUAKUSTIK
SCHALLSCHUTZ
ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
THERMISCHE BAUPHYSIK
LÜFTREINHALTUNG
MESS-SYSTEME, SOFTWARE

PLANUNG, BERATUNG, MESSUNG
FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Telefon (089) 85 60 2-0
Telex 52 12 880
Telefax (089) 85 60 2-111

Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstentfeldbruck
z.H. Herrn 1. Bgm. Niedermeier
Hauptplatz 2

8031 Eichenau

AUFTRAGS-NR./SACHBEARBEITER

12.695 / Wittmann

bitte bei allen Anfragen angeben

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefon-Durchwahl
(089) 85 60 2-

Datum

wi/sl

219

05.11.1986

Bebauungsplan Eichenau Ortsmitte
1. Stellungnahme zum Schallschutz

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der ersten Planungsphase für den o.g. Bebauungsplan sind in einer Besprechung mit dem planenden Architekt die Grundzüge zur Berücksichtigung der schalltechnischen Belange festgelegt worden. Dabei handelte es sich im wesentlichen um die Anordnung der Garagenszufahrten in weniger lärmempfindlichen Bereichen, die Strukturierung der baulichen Nutzung und die Vorsorge bei potentiellen Störquellen wie z.B. Gaststätten.

Zwischenzeitlich liegen Vorabzüge des Bebauungsplan-Entwurfes (Datum 03.06.1986) vor, und zwar ein Plan mit Dachaufsichten und Tiefgaragenstellplätzen und ein weiterer Plan mit der vorgesehenen baulichen Nutzung.

Wir haben die Pläne durchgesehen und festgestellt, daß die schalltechnischen Belange bei der Planentwicklung im wesentlichen berücksichtigt worden sind. Günstig im Hinblick auf die Lärmvorsorge ist dabei, daß beidseits der Bahnhofstraße nur MI-Nutzung

geplant ist und zum benachbarten WR-Gebiet an der Emmeringer Straße hin keine Garagenausfahrten vorgesehen sind. Nicht ganz unproblematisch ist jedoch die nördliche Garagenausfahrt zusammen mit dem Oberflächenparkplatz wegen des nahen WA-Gebietes. Hier können ggf. Nutzungsbeschränkungen für die Nachtzeit erforderlich werden.

Insgesamt bietet der Vorabzug des Bebauungsplanes gute Voraussetzungen für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dipl.-Ing. H. Wittmann)

Kopie an:

Dipl.-Ing. Arch.
Max Eichenauer

8941 Kronburg - Unterbinnwang

I. Müller-BBM GmbH
Robert-Koch-Straße 11
8033 Planegg

Lu-K1

130

18/I

05.03.1986

Bebauungsplan B 17 Ortsmitte;
schalltechnische Stellungnahme zum Nachbarnschutz sowie
schalltechnische Begleitung des Bauleitplanverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie bereits vom 1. Bürgermeister der Gemeinde Eichenau, Sebastian Niedermeier, heute vorab fernmündlich informiert worden sind, hat der Planungsausschuß am 04.03.1986 beschlossen, Ihr Büro beim Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan B 17 Ortsmitte als Gutachter einzuschalten.

Die Gemeinde Eichenau beabsichtigt, zwischen der Bahnhofstraße, der Schilfstraße, der Emmeringer Straße und dem Kolpingweg ein Ortszentrum zu entwickeln, in dem außerdem eine Vielzahl von Wohngebäuden und Wohnungen (ca. 150 WE) auch mehrere Gebäude mit Verkaufsläden, Büroräumen, einem Kaffee und einer Hotelanlage sowie die dazugehörigen Stellplätze und Tiefgaragen entstehen sollen. Der Betrieb dieser Anlagen wird zur Geräuschbelastung in der Nachbarschaft beitragen. Es soll deshalb untersucht werden:

- wie stark die Geräuschquellen (z.B. Hotelanlage, Parkplätze) zur Geräuschbelastung in der Umgebung beitragen können
- wie diese Geräuschsituation zu beurteilen ist und
- welche Schallschutzmaßnahmen gegebenenfalls vorgeschlagen werden können bzw.
- ob gegebenenfalls geplante Einrichtungen -insbesondere in ihrer Lage zur Nachbarschaft- anders orientiert werden sollen.

Der Bebauungsplan für das geplante Ortszentrum befindet sich zur Zeit in der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, also noch nicht im offiziellen Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG. Die Gemeinde bittet Sie, bereits in diesem Stadium des Bauleitplanverfahrens um Ihre erste schalltechnische Begutachtung, damit eventuelle Veränderungen in der Planung noch berücksichtigt werden können. Wir bitten jedoch darüber hinaus um Ihre ständige Beratung bis zum Abschluß des Bauleitplanverfahrens.

Die für Ihre Beurteilung notwendigen Unterlagen, insbesondere den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung, Einzelangaben über die Größenordnungen der Verkaufs- und Büroräume, wird Ihnen das mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragte Arch.Büro Max Eichenauer, Danklstraße 1, München 70, Tel. 089/761382 oder Tel. 08394/1223 sowie Tel. 08325/366, in den nächsten Tagen übersenden. Herr Eichenauer, an den Durchschlag dieses Schreibens ergeht, wird gebeten werden, sich vorab mit Ihnen telefonisch in Verbindung zu setzen. Sollten Sie von uns weitere Angaben benötigen, sind wir gerne bereit, Ihnen diese zu geben oder in einem persönlichen Gespräch offene Fragen abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Lutz

II. Ø Arch. Büro
Max Eichenauer



mit der Bitte, die notwendigen Unterlagen für die schalltechnische Begutachtung des Bebauungsplanes baldmöglichst an die Firma Müller-BBM abzusenden. Bitte setzen Sie sich vorher mit Herrn Dipl.Ing. Wittmann in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Lutz

III. zum Vorgang

GRUNDSTÜCKSGRENZEN
ALT U. NEU

M 1:1000

FLÄCHEN DIE VON DEN BAUTRÄGERN AN DIE GEMEINDE ABGETRETEN WERDEN

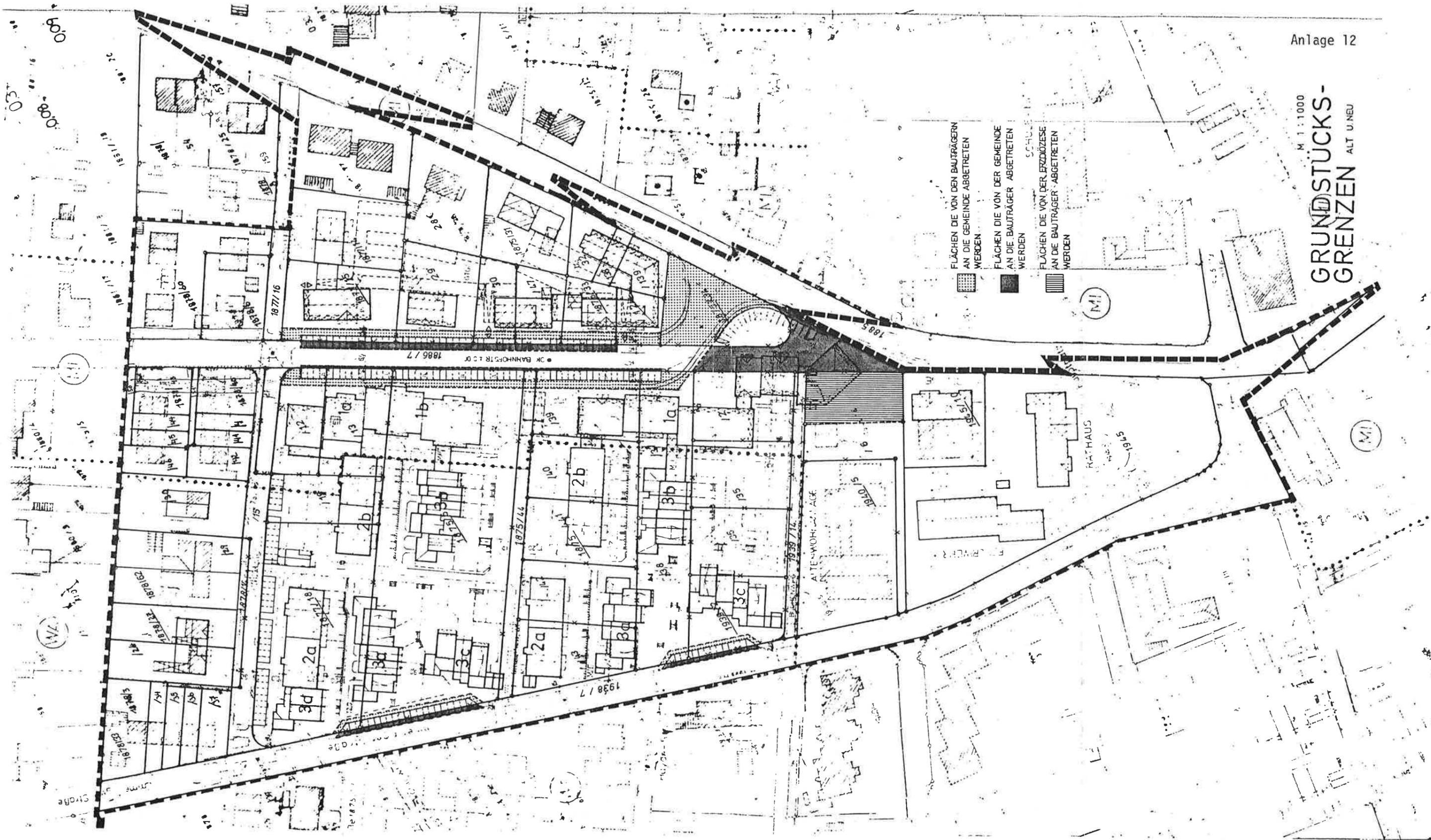
FLÄCHEN DIE VON DER GEMEINDE AN DIE BAUTRÄGER ABGETRETEN WERDEN

FLÄCHEN DIE VON DER ERZDIOZESE AN DIE BAUTRÄGER ABGETRETEN WERDEN



RATHAUS

ALTE WOHNLAGE



Erforderliche Umlegungen

Emmeringerstraße	DH + BG	flächengleicher Tausch mit der Gemeinde
westl. Bahnhofstr.	DH + Stadler	Abtretung von DH an Gemeinde ca.280 qm
westl. Bahnhofstr.	BG	Abtretung von BG an Gemeinde ca.260 qm
östl. Bahnhofstr.		Abtretung der Grundeigentümer an die Gemeinde ca.95 qm
südl. Buchenweg		Abtretung der Erzdiözese an Deutsches Heim ca.800 qm

Bebauungsplan B 17

Flurstücksnummern

Grundstücke	Flächen	GFZ/best.	BGFL/best.	GFZ/neu	BGFL/neu	Art der Nutzung
1945 / 10	1205 qm	0,69	831 qm	0,69	831 qm	MI Sparkasse
1945	6745 qm	0,22	1484 qm	0,60	4047 qm	MI Gem. Feuerwehr und Rathaus
1938 / 7	6274 qm					Emmeringerstr. Teilfläche
1886 / 7	3390 qm					Bahnhofstraße Teilfläche
1878 / 14	179 qm					Schilfstraße Teilfläche
1878 / 15	835 qm					" "
1885	1175 qm					Schillerstr./Hauptpl. nur Sichtdreiecke
1875 / 39 / 2	1066 qm					WA
1875 / 36	1024 qm					WA
1875 / 35	1024 qm					WA/MI
1875 / 2	1022 qm					MI
1875 / 38	1250 qm					WA
1875 / 37	1249 qm					WA/MI
1875 / 43	1084 qm					WA
1875 / 42	1084 qm					WA
1875 / 41	1084 qm					WA
1875 / 40	1081 qm					WA/MI
1875 / 39	1090 qm					MI
1939 / 14	486 qm					WA/MI Buchenweg
1875 / 34	1206 qm					MI Stadler
1875 / 5	6925 qm					WA/MI
1877 / 18	3688 qm					WA
1877 / 19	828 qm					WA/MI
1877 / 13	999 qm					MI
1877 / 12	999 qm					MI/teilw. Straße
1875 / 44	862 qm					WA/MI Anton- Bruckner-Str.
1940 / 5	2475 qm	0,76	1881 qm	0,76	1881 qm	MI Altenwohnanlage
1940 / 6	1517 qm		-ca.800 qm an DH	0,60	430 qm	MI " "
1875 / 124	363 qm	0,46	167 qm	0,70	254 qm	MI
1875 / 139	370 qm	0,52	192 qm	0,70	259 qm	MI
1875 / 138	160 qm	0,52	83 qm	0,70	112 qm	MI
1875 / 33	507 qm	0,46	233 qm	0,70	355 qm	MI
1875 / 32	357 qm	0,52	186 qm	0,70	250 qm	MI
1875 / 47	528 qm	0,27	143 qm	0,70	370 qm	MI
1875 / 31	1094 qm	0,27	295 qm	0,70	766 qm	MI
1875 / 30	498 qm	0,27	134 qm	0,70	349 qm	MI
1875 / 29	1113 qm	0,36	401 qm	0,70	778 qm	MI
1875 / 28	1170 qm	0,26	301 qm	0,70	819 qm	MI
1877 / 17	1495 qm	0,67	1005 qm	0,70	1047 qm	MI
1877 / 15	1297 qm	0,40	519 qm	0,70	908 qm	MI
1877 / 14	1291 qm	0,20	258 qm	0,70	904 qm	MI
1960 / 10	63 qm					Hauptstr. Teilfl.
1946 / 18	25 qm					MI Supermarkt Teilf.
1878 / 51	75 qm	--	--	0,45	34 qm	MI
1878 / 50	77 qm	--	--	0,45	35 qm	MI
1877 / 16	293 qm					Schilfstr. Teilfl.
1878 / 61	48 qm					" "
Übertrag	62670 qm		8113 qm		34044 qm	

DH + Stadler = 13750 qm + ca. 800 qm
 von der Erzdiözese = 14550 qm
 GFZ 0,70 = BGFL/neu 10185 qm

BG = 14301 qm
 GFZ 0,66 = BGFL/neu 9430 qm

Übertrag 62670 qm

<u>Grundstücke</u>	<u>Flächen</u>	<u>GFZ/best.</u>	<u>BGFL/best.</u>	<u>GFZ/neu</u>	<u>BGFL/neu</u>	<u>Art der Nutzung</u>
1878 / 6	818 qm	0,53	436 qm	0,75	612 qm	MI
1878 / 60	1529 qm	0,48	727 qm	0,67	1020 qm	MI
1878 / 47	41 qm		qm		qm	MI
1878 / 48	34 qm		qm		qm	MI
1878 / 49	34 qm		qm		qm	MI
1878 / 43	42 qm		qm		qm	MI
1878 / 39	34 qm		qm		qm	MI
1878 / 40	337 qm	0,39	131 qm	0,53	177 qm	MI
1878 / 4	149 qm	0,69	127 qm	1,16	173 qm	MI
1878 / 41	148 qm	0,67	127 qm	1,17	173 qm	MI
1878 / 42	313 qm	0,42	131 qm	0,57	177 qm	MI
1878 / 31	293 qm	0,44	131 qm	0,60	177 qm	MI
1878 / 44	147 qm	0,70	127 qm	1,18	173 qm	MI
1878 / 45	147 qm	0,70	127 qm	1,18	173 qm	MI
1878 / 46	278 qm	0,41	131 qm	0,64	177 qm	MI
1878 / 30	1078 qm	0,17	183 qm	0,45	485 qm	WA
1878 / 29	726 qm	0,40	290 qm	0,45	327 qm	WA
1878 / 62	676 qm	0,40	270 qm	0,45	304 qm	WA
1878 / 27	717 qm	0,13	93 qm	0,45	323 qm	WA
1878 / 24	712 qm	0,10	71 qm	0,45	320 qm	WA
1878 / 3	629 qm	0,39	245 qm	0,45	283 qm	WA
1878 / 34	242 qm	0,39	94 qm	0,45	109 qm	WA
1878 / 35	222 qm	0,39	87 qm	0,45	100 qm	WA
1878 / 36	208 qm	0,39	81 qm	0,45	94 qm	WA
1878 / 37	319 qm	0,39	124 qm	0,45	144 qm	WA
1878 / 33	206 qm	0,39	80 qm	0,45	93 qm	WA
1878 / 38	30 qm	0,39	12 qm	0,45	14 qm	WA
Summe	72779 qm		11938 qm		39672 qm	

Gesamtfläche innerhalb des Bebauungsplanumgriffes = 72779 qm

Straßenflächen

938 / 17	6274 qm	Emmeringerstr. Teilfl.
986 / 7	3390 qm	Bahnhofstr. Teilfl.
1878 / 14	179 qm	Schilfstr. Teilfl.
1878 / 15	835 qm	" "
1877 / 16	293 qm	" "
1885	1175 qm	Schiller Str. Teilfl.
1960 / 10	63 qm	Hauptstr. Teilfl.
1946 / 18	25 qm	MI Supermarkt Teilfl.
1878 / 61	48 qm	Schilfstr. Teilfl.

Summe 12282 qm

Nettobauland = Gesamtfläche - Straßenfläche

$$= 72779 \text{ qm} - 12282 \text{ qm} = 60497 \text{ qm}$$

Anmerkung: Die BGFL sind auf bzw. abgerundet.

p.) städtebauliche Berechnung

Eine detaillierte Übersicht über die vorhandenen Grundstücksflächen, über das vorhandene Baurecht (Bruttogeschoßfläche und GFZ) und über das künftige Baurecht (BGFL / GFZ) im Planungsgebiet ergibt sich aus der folgenden tabellarischen Auflistung:

a.) Bestand	Summe der derzeit vorh. BGFL.	11938 qm
	<u>Summe der Grundstücksflächen</u>	<u>60497 qm</u>
	mittlere GFZ/Bestand	0,20
b.) Planung	Summe der geplanten BGFL.	39672 qm
	<u>Summe der Grundstücksflächen</u>	<u>60497 qm</u>
	mittlere GFZ/Planung	0,66

Es ergibt sich dadurch eine neue BGFL von 27734 qm

Dieses Baurecht verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

Bereich		BGFL Wohnen	BGFL Gewerbe
Neubaubereich Deutsches Heim	118 WE	7884 qm	2301 qm
Neubaubereich Baugenossenschaft Eichenau	78 WE	6408 qm	3022 qm
Bereich östl. der Bahnhofstr. Zugang an BGFL 3254 qm	33 WE	2640 qm	614 qm
Bereich nördl. der Schilfstr. Zugang an BGFL ca. 1872 qm		1872 qm	
Gemeinbedarfsfläche Rathaus / Feuerwehr / Rathausplatz Zugang an BGFL ca. 2993 qm (rechnerischer Wert auf Grund GFZ 0,60) Als bauliche Erweiterung sind ca. 1300 qm für Rathaus und Feuerwehrerweiterung vorgesehen.	2993 qm (Gemeinbedarf)		

Flächenvergleich vorher/nachher

Grundflächen DH + Stadler	13750 qm	+ ca. 800 qm Kirche = 14550 qm
		BGFL vorh. o / BGFL neu 10185 qm
Grundflächen BG	14301 qm	BGFL vorh. o / BGFL neu 9430 qm
Öffentliche Flächen Rathaus / Feuerwehr / Altenheim / Sparkasse	11942 qm	- ca. 800 qm Kirche an DH = 11142 qm
		BGFL vorh. 4196 qm / BGFL neu 7189 qm
Flächen nördl. Schilfstr.	10261 qm	BGFL vorh. 3825 qm / BGFL neu 5697 qm
Flächen östl. Bahnhofstr.	10243 qm	BGFL vorh. 3917 qm / BGFL neu 7171 qm
Straßenflächen	12282 qm	
	72779 qm	BGFL vorh. 11938 qm / BGFL neu 39672 qm

Summe der Grundstücksflächen (Nettobauland) = 60497 qm