



# Gemeinde Eichenau

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Ortsmitte" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1878/30

**Begründung i.d.F. v. 21.12.2010**  
geändert 28.06.2011 (redaktionelle Änderung)



Planung	Bauamt Gemeinde Eichenau Liane Dietz	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730130
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau Karin Schmid	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730136
Planung	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt + Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen Tel. 08036 4717

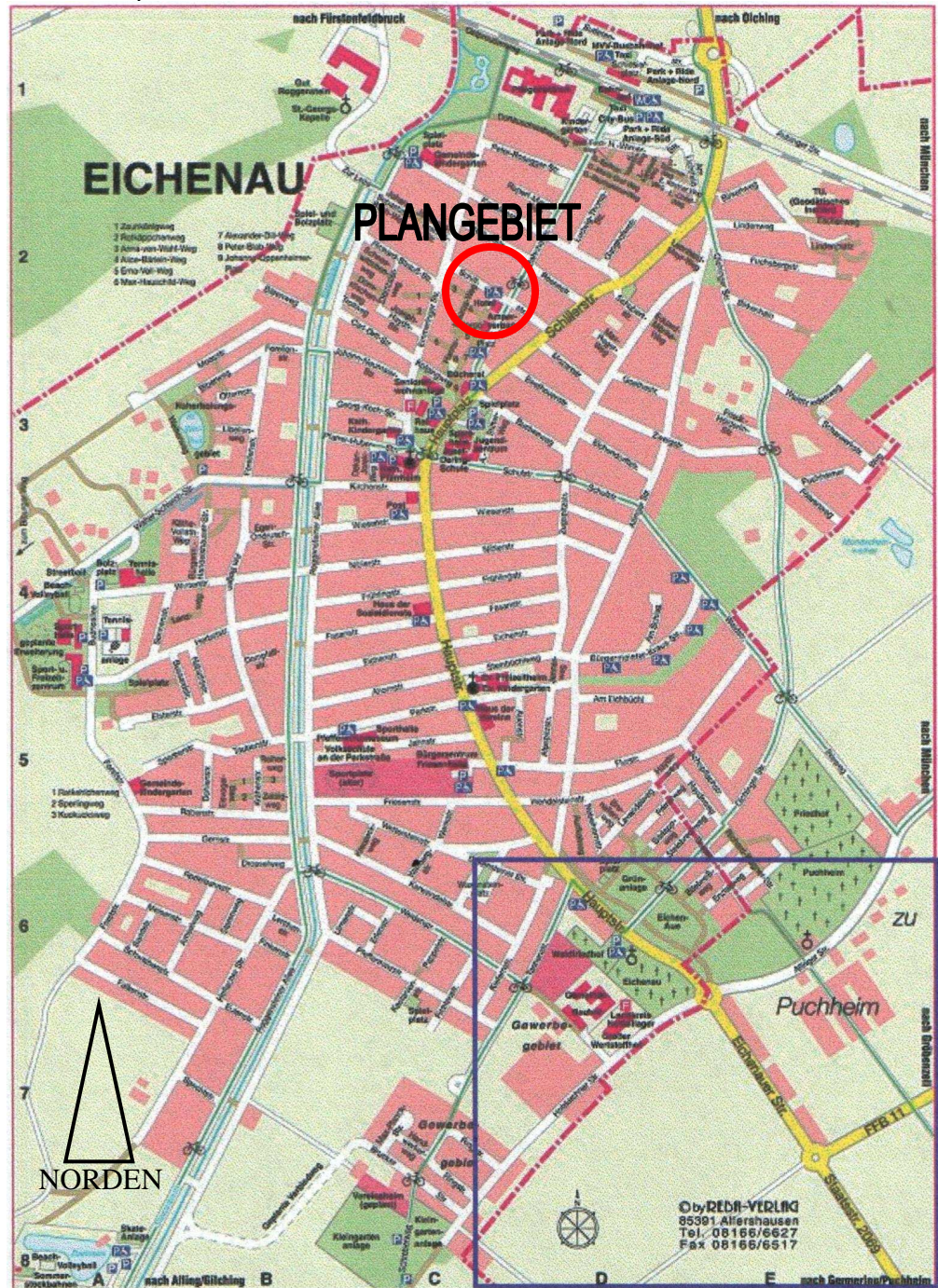
## Inhalt

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planungskonzeption	5
5.	Grünordnung	6
6.	Flächen mit Bodenbelastung	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Brandschutz	7
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
10.	Ver- und Entsorgung	7
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
13.	Städtebauliche Kennzahlen	8

# 1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Grundstück liegt im nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Eichenau. Die Größe beträgt ca. 0,11 ha.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurnummer der Gemarkung Alling: 1878/30.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet, das Grundstück Fl.Nr. 1878/30, befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 31.07.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte“.

Die Eigentümerin des Grundstücks Schilfstraße 16, Fl.Nr. 1878/30, hat eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beantragt. Inhalt des Antrags ist eine Aufteilung des Bauraumes in zwei Bauräume, der Festsetzung einer Wandhöhe von 5,75 m sowie die Festsetzung eines Walm- bzw. Zeldaches in Verbindung mit der Änderung der Dachneigung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 21.12.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortsmitte“ beschlossen.

## **3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen.

Nach Norden, Westen und Südwesten schließen Wohnbauflächen an, im Osten und Südosten befinden sich Mischgebietsflächen.

Die planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht berührt, zudem ändert sich der aus der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht. Es ist kein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1 Planungsziele**

Wesentliches Planungsziel ist - unter Berücksichtigung der planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - die Neuordnung der Bauräume in Verbindung mit den Festsetzungen zur Wandhöhe und Dachneigung.

### **4.2 Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Festsetzung der GFZ in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe geregelt.

Diese Vorgaben werden durch die Festsetzung einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- sowie Firsthöhe ersetzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche –  $GR_H$  gemäß A) Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 1.3.1 - für Hauptbaukörper bleibt die Bebauungsplanänderung innerhalb des Rahmens einer GFZ von 0,45, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan festsetzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche – GR gemäß A) Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 1.3.2 - entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO wird geregelt, welcher Flächenanteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen insgesamt überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche – GR - darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen werden als Höchstmaß durch Höhenkoten der Oberkante (OK) baulicher Anlagen über NN festgesetzt, um eine eindeutige Bestimmtheit zu gewährleisten.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sind im Grundsatz unter Berücksichtigung des Entwurfes des Antragstellers geändert. Im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich wird je ein Baufenster angeordnet, die jeweils den räumlichen Bezug zu den östlich situierten Reihenhäusern aufnehmen.

Im Plangebiet wird offene Bauweise sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

### **4.4 Äußere Gestaltung und Höhenlage**

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird zwingend, bezogen auf die Höhe über NN, festgesetzt. Die zwingende Festlegung der Höhenlage erfolgt, um unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenlage der umliegenden Bebauung eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und mögliche Konfliktsituationen zu vermeiden.

Die Dächer der Hauptgebäude werden mit einer Dachneigung von 24° bis 34° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen wird die nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Firsthöhe nicht erreicht.

Ansonsten gelten die Regelungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau.

#### **4.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Lage und Anordnung der Flächen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze sind in den textlichen Festsetzungen geregelt, um die bestehenden Strukturen der Vorgarten- und Gartenzonen zu sichern und langfristig zu erhalten.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Das Gesamtgrundstück ist derzeit über die Schilfstraße erschlossen. Das neue Hinterliegergrundstück wird zukünftig über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche des südlichen Grundstücks, das an der Schilfstraße anliegt, erschlossen. Weitere planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Grünordnung**

#### **5.1 Anlass, Ziel und Konzeption**

Die Konzeption des Änderungsplanes bewirkt aus grünordnerischer Sicht keine wesentlichen Veränderungen. Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Bauliche Maßnahmen sind nur im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, aber keine Erhöhung des Maßes der Nutzung. Die GRZ wird, wie bereits unter Pkt. 4.2 der Begründung ausgeführt, nicht erhöht. Von den vier Bäumen auf dem Grundstück, die unter den Schutz der gemeindlichen Baumschutzverordnung fallen, bleibt kein Baum erhalten. Zwei bereits vorgeschädigte Fichten, eine vorgeschädigte Birke und ein Obstbaum sollen gefällt werden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen (ein Baum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) wird auf dem Grundstück ein angemessener Ausgleich geschaffen. Durch die Neupflanzungen wird ein stabiler Baumbestand geschaffen. Aus grünordnerischer Sicht wird deshalb langfristig gesehen, sogar eine Verbesserung erreicht werden.

#### **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

#### **5.3 Umwelt- und Landschaftsschutz**

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern, da das Planungsgebiet bislang bereits als Siedlungsfläche in Anspruch genommen wurde. Es herrschen Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten

und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren. Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Wegen der geringen Größe des Planungsumgriffs und seiner Lage im geschlossenen Ortsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, Störungen oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen zu erwarten.

Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

**6. Flächen mit Bodenbelastung**

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

**7. Immissionsschutz**

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt.

**8. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

**9. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

**10. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen.

Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung, und Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung oder Verwendung im Haushalt (WC-Spülung usw.) an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

- 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**  
Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

- 12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**  
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**13. Städtebauliche Kennzahlen**

	Neue Planung 21.12.2010	Rechtsverbindliche Planung, 31.07.1990
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,11 ha	ca. 0,11 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,11 ha	ca. 0,11 ha
zulässige Gesamt-Grundfläche als Höchstmaß (§19 Abs.2 BauNVO)	360 m <sup>2</sup> (=GRZ 0,33)	(nicht festgesetzt)
zulässige Gesamt-GFZ als Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 484 m <sup>2</sup> (=GFZ 0,45)	0,45

**Gemeinde  
Eichenau**

Eichenau, den.....

.....  
Jung, 1. Bürgermeister