

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan "1. Änderung zum Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd" der Gemeinde Eichenau vom 10.05.1984 mit den Änderungen vom 29.11.1984 31.01.1985 und 06.08.1985

1. Umgriff des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 38.821 qm, somit alle Grundstücke im seit 24.12.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet nordwestlich der Puchheim-Bahnhof-Straße und zwischen dem Baugelände der Firma Aldi und dem bestehenden Wäldchen nördlich der Kleingartenanlage besteht ein mit Bescheid vom 14.10.1983 Nr. II/1 V - 610 - 11/6 - 530 Eichenau des Landratsamtes genehmigter und mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde am 24.12.1983 rechtsverbindlich gewordener Bebauungsplan.

Die Lage, Größe und Zuschnitte der Grundstücke im Bebauungsplangebiet ermöglichten keine dem Bebauungsplan entsprechende zweckmäßige Nutzung. Deshalb wurde für den gesamten Planbereich ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BBauG durchgeführt. Das Umlegungsverfahren fand mit der Inkraftsetzung nach Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt am 31.1.1984 seinen Abschluß. Am 30.8.1983 beschloß der Ferienausschuß der Gemeinde Eichenau den Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd zu ändern und einen 1. Änderungsplan hierfür aufzustellen. Darüber hinaus beschloß der Gemeinderat am 27.2.1984 Detailfestsetzungen für die Bebauungsplanänderung.

3. Städtebauliches Konzept, planerische Leitvorstellungen

Nach den Vorstellungen der Eigentümer der im Gewerbegebiet liegenden Grundstücke soll das Gebiet nunmehr rasch einer Bebauung zugeführt werden. Nach Angaben der bauinteressierten Grundstückseigentümer ergaben die Kostenberechnungen für die geplanten Bauvorhaben, daß Satteldächer in der Regel kostengünstiger und technisch besser zu realisieren sind. Deshalb, und weil ein Dachraum für Wohnzwecke besser nutzbar ist, beantragten die Grundeigentümer die Zulässigkeit von Satteldächern im Gewerbegebiet. Dem gegenüber standen die Wünsche der Gewerbetreibenden, die aufgrund ihres Betriebsablaufes bzw. aus daraus resultierenden Kostenberechnungen lieber ein Flachdach bzw. ein Sheddach realisiert haben wollten. Eine konkrete Planung besteht noch nicht für alle Grundstücke. Es bleibt jedoch letztlich offen, mit welchen Wünschen diese Grundeigentümer an die Gemeinde herantreten werden.

Aus vorgenannten Gründen beschloß der Gemeinderat am 27.2.1984 außer den bereits gültigen Festsetzungen für das Flachdach folgende Änderungen im Bebauungsplan festzusetzen:

Dachdeckung: Betondachpfannen und Ziegel sind zulässig
Dachneigung: bis 27 Grad
Außerdem sollen ausnahmsweise Sheddächer (betriebsbedingt) zugelassen werden.

Traufhöhe: max. 6 m
Firsthöhe: max. 10 m
Traufabstand: max. 1 m von der Hauswand endend
Abgeschleppte Dachflächen in Verlängerung der Satteldachflächen sind zulässig, wenn die Länge des abgeschleppten Daches nicht mehr als ein Drittel der Hauptdachfläche, in Firstrichtung gemessen, beträgt.

Firstrichtung: über die Längsseiten der Gebäude.
Berichtigung der Straßenbegrenzungslinie im nord-westlichen Bereich der Ringstraße, so daß nunmehr das dort ausgewiesene öffentliche Verkehrsbegleitgrün eindeutig der Straße zugeordnet werden kann.

Desweiteren beschloß der Ferienausschuß der Gemeinde Eichenau am 14.8.1984, aufgrund einer Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, im Bebauungsplan Ausnahmen von der maximalen Trauf- und Firsthöhe zuzulassen. Die Ausnahmen ermöglichen eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,30 m und der Firsthöhe bis 10,50 m und werden unter der Voraussetzung erteilt, daß für die Überschreitung eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird und die bauliche Gestaltung einwandfrei ist.

Nachdem das Gebiet an mehreren Seiten an die offene Landschaft anschließt, sollte nach Auffassung des Landratsamtes an diesen ortsplanerisch empfindlichen Stellen die Firstrichtung parallel zu den äußeren Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen. Mit der Zuordnung der Dachfläche zum Ortsrand ist nach Auffassung des Landratsamtes eine bessere Einbindung in die freie Landschaft gegeben.

Die Gemeinde Eichenau teilt die Auffassung des Landratsamtes hinsichtlich der städtebaulichen Vorteile, die sich aus dem Vorschlag des Landratsamtes zur Anordnung der Firstrichtungen ergeben. Im Gegensatz zum Landratsamt ist sie jedoch der Auffassung und wird darauf hinwirken, daß diese Ziele auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan weitestgehend erfüllt werden. Bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke an der Geltungsbereichsgrenze, die ohnehin im Besitz der Gemeinde stehen, soll durch privatrechtliche Vereinbarungen erreicht werden, daß die künftigen Nutzer dieser Grundstücke sich an den Zielen des Landratsamtes orientieren.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die für das Gebiet notwendig gewordene Umlegung ist mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt vom 24.12.1983 abgeschlossen.

6. Sonstiges

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gilt nur bis zu einer Größe von 30 % der Gesamtfläche des Gebäudes, höchstens aber 156 qm.

Begründung: Die Grundeigentümer und Bauinteressenten sollen von Anfang an darauf hingewiesen werden, daß eine spätere Wohnnutzung, die über diesen Rahmen hinausgeht und die eine Änderung des Gewerbegebietes zur Folge haben könnte, ausgeschlossen ist.

Nachdem außer den vorher angesprochenen Änderungen die übrigen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd weiterhin Gültigkeit haben, insbesondere sich keine Änderungen im Bereich der Erschließung und Ent- und Versorgung sowie im Bereich der Folgelasten ergeben, sind weitere Erläuterungen in dieser Begründung nicht erforderlich.

Eichenau, den 10.5.1984
geändert am: 29.11.1984
geändert am: 31.01.1985

Eichenau, den
gemäß FA-Beschluß vom 14.8.1984
und GR-Beschluß vom 17.10.1984
aufgrund der aus formellen Gründen
für das Bebauungsplanblatt not-
wendigen Wiederholung des Ausle-
gungsverfahrens erforderlichen An-
passung der Daten.
Anpassung der Daten

geändert am: 06.08.1985
Planfertiger
Gemeinde Eichenau - Bauamt -

GEMEINDE EICHENAU


.....
i.A. Lutz

.....
Niedermeier
1. Bürgermeister