

# Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

## **1. Änderung**

des Bebauungsplans B 22 „Meisenstraße Süd“  
für die Flurstücksnummer 1843/43

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-75      Bearb.: Neu

Plandatum

21.08.2009

Ergänzt durch die in der Sitzung des Gemeinderats am 17.11.2009 beschlossenen nachrichtlichen Änderungen

## Begründung

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

## 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes im Südwesten von Eichenau. Es handelt sich um ein rund 0,17 ha großes Hinterliegergrundstück, das über einen Eigentümerweg erschlossen wird.

Das Grundstück ist momentan mit zwei Einfamilienhäusern bebaut deren First nach Nordnordost ausgerichtet ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.1994 wird mit einem Baufenster, welches über die bestehende Bebauung verläuft, Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser in gleicher Ausrichtung geschaffen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtswirksamen Bebauungsplan B 22 „Meisenstraße Süd“, der am 30.09.1994 bekannt gemacht wurde.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2009 wurde dem Antrag des Bauwerbers auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und die Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Bauräume und die Anordnung der Stellplätze werden im Rahmen der 1. Änderung modifiziert.

## 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bauwerber sieht für das betreffende Grundstück eine Bebauung mit vier Doppelhaushälften vor. Diese sollen aus energetischen Gründen und zur Begünstigung der Wohnverhältnisse südsüdwestorientiert auf dem Grundstück entstehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine optimal ausgerichtete Wohnbebauung nach Abbruch der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus entsteht durch die neue Erschließung eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 im rückwärtigen Bereich, was die Gebäudesicherheit erhöht. Aus ortsgestalterischer Sicht fügen sich sowohl das vorhandene Baufenster, als auch die vom Bauwerber gewünschten, gedrehten und in zwei aufgeteilten Baufenster in die bestehende Bebauung ein.

## 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 wird insgesamt beibehalten. Da das Baurecht jedoch auf zwei Bauparzellen aufgeteilt wird, wird das Maß der baulichen Nutzung für den jeweiligen Bauraum über die Angabe der höchstzulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) reguliert.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen B 22 in der Fassung vom 16.06.1994 zur Überschreitungen der höchstzulässigen GR bleiben bestehen. Hiernach ist eine Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeich-

neten Anlagen auch über 50% zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenpflicht dies erfordert.

Die GR wird durch die Erschließungsfläche einschließlich der Bewegungsfläche für die Feuerwehr und der Garagen- und Stellplatzflächen zu 75 – 83% überschritten. Durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Erschließungsfläche wird die Versiegelung der Fläche reduziert. Die Hauptgebäude und die Grundfläche der in § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen beanspruchen eine GRZ von 0,41. Die Höchstgrenze von 0,8 wird damit nicht erreicht.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung und Gebäudehöhen

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans B 22 „Meisenstraße Süd“ bleiben bestehen. Durch die Drehung der Baufenster wird die Firstrichtung geändert.

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Das rückwärtige Baugrundstück wird über eine Wohnstichstraße erschlossen, die sich als Eigentümerweg im Eigentum aller Grundstückseigentümer, einschließlich des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1843/43, befindet. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Die Erschließung auf dem Grundstück wird als private Verkehrsfläche gekennzeichnet. Da die künftige Bebauung mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straße entfernt ist, ist die private Verkehrsfläche entsprechend DIN 14090 als Zufahrt und Bewegungsfläche für die Feuerwehr auszuführen und zu befestigen.

Angrenzend an die private Verkehrsfläche sind Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gekennzeichnet. Dabei ist für jede Wohneinheit die Erstellung einer Garage möglich. Der Standort der Garagen und Stellplätze wird vorgegeben. Hierbei wurde darauf geachtet, dass jede Garage mindestens 5 Meter von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr abrückt um diese nicht zu beeinträchtigen.

#### 4.5 Grünordnung

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnete Grünbestand wird aktualisiert. Der Bestand wurde vom Sachgebiet Grünordnung der Gemeinde Eichenau begutachtet und ein Birnbaum an der südlichen Grundstücksgrenze als erhaltenswert eingestuft. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als erhaltenswert eingestufte Eiche auf dem Nachbargrundstück wird als Hinweis in die 1. Änderung aufgenommen.

Planfertiger

München, den.....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eichenau, den.....

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