

GEMEINDE EICHENAU

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes B 25 Ahornstraße Süd vom 29.09.1978 mit der letzten Änderung vom 19.11.1981

für das Gebiet zwischen Ahornstraße im Norden, Parkstraße im Süden, Roggensteiner Allee im Westen und den östlichen Grundstücksgrenzen der FlStNrn. 1962/22 und 1962/27 im Osten.

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

1. Werdegang und Verfahren

Am 27. April 1995 beschloß der Gemeinderat die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 25 Ahornstraße Süd im westlichen Teilbereich.

Anlaß für den Beschluß zur (2.) Änderung war der Antrag der Eigentümer der Grundstücke FlStNrn. 1962/32, 1962/31 und 1962/67, die im seit 30.11.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,30 auf 0,35 anzuheben.

Auf Empfehlung des vorberatenden Ausschusses wurden aus Gründen der Gleichbehandlung alle Grundstücke im Plangebiet, soweit diese mit einer GFZ von 0,30 belegt waren, in die Änderungsplanung einbezogen.

2. Baurecht, Planungsziele

Die Änderungsplanung entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 25 Ahornstraße Süd, mit welchem Baurecht in sehr unterschiedlicher Größe festgesetzt wird (z.B. GFZ 0,30 bis GFZ 0,91).

Nach den seinerzeitigen Vorstellungen der Gemeinde sollte sich die Bebauung an der Hauptstraße deutlich stärker verdichten können, um die Bedeutung dieser Straße als Geschäftsstraße hervorzuheben.

Die bauliche Entwicklung entlang den Seitenstraßen sollte mehr oder minder die städtebauliche Ordnung eines zum größten Teil bebauten Innerortsbereichs sowie der Erhaltung der dort den Vorstellungen der Gemeinde entsprechenden Grundstücke und ihrer Bebauung zur Wahrung des Gartenstadtcharakters dienen.

Die Festschreibung der GFZ von 0,30 für den nordwestlichen Bereich wird den heutigen Erfordernissen nach einer maßvollen Verdichtung der innerörtlichen Bereiche nicht mehr gerecht. Die intensive Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Ortsansässige und den von den Festsetzungen betroffenen Grundstückseigentümern erfordert die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung von GFZ 0,30 auf GFZ 0,35 ist auch mit der grundsätzlichen Zielvorstellung der Gemeinde nach Erhaltung und Stärkung des Gartenstadtcharakters noch gut vereinbar. Dem Antrag auf Anhebung der GFZ konnte daher stattgegeben werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung zu anderen Bebauungsplangebieten sind die Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und hinsichtlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen.

3. Sonstiges

Bis auf die Erhöhung der GFZ gelten die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes unverändert weiter.

Durch die Bebauungsplanänderung fallen für die Gemeinde keine Nachfolgelasten an, da es sich nur um geringe Erweiterungen bzw. um geringe Neuausweisungen handelt.

aufgestellt am: 18.04.1995/
29.04.1996

Gemeinde Eichenau
- Bauamt-

Eichenau, den 01.07.1996



.....
Im Auftrag
Lutz

.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister