

Begründung

zur vereinfachten 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 24.08.1978 mit der letzten Änderung vom 02.05.1988 für das Gebiet B 27 Wettersteinstraße Süd für den Bereich des Grundstücks FlStNr. 1991/2.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31.5.1980 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 27 Wettersteinstraße Süd rechtsverbindlich.

In einer 1. Änderung vom 2.5.1988 wurde das Sichtdreieck Ecke Roggensteiner Allee/Friesenstraße verkleinert und eine zusätzliche Baugrenzausweisung für eine Garage auf dem Eckgrundstück FlStNr. 1984/94 vorgenommen.

Die beabsichtigte (2.) Änderung war vom Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 1991/2 beantragt worden. Der Antragsteller bat, die private Gemeinschaftsanlage "Kinderspielplatz" samt Stellplätze und Zufahrt zu streichen und die im südlichen Grundstücksteil festgesetzte überbaubare Fläche nach Norden zu verlagern.

Am 24. Juni 1993 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes B 27 Wettersteinstraße Süd. Grundlage der Änderungsplanung sollen die Planvorlagen aus dem Antrag auf Vorbescheid des Grundeigentümers der FlStNr. 1991/2 vom 28.11.1992 sein.

Dem Antrag konnte stattgegeben werden, weil die Erhaltung der Gemeinschaftsanlage "Kinderspielplatz" und Realisierung derselben aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend notwendig ist. Das gesamte Plangebiet ist - mit Ausnahme eines Grundstücks Ecke Wetterstein-/Wallbergstraße, für welches ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorliegt - inzwischen bebaut. Entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes wurden auf den Grundstücken Einzel- und Doppelwohnhäuser errichtet. Die Grundstücke sind sämtlich so groß und besitzen entsprechend große nicht überbaute Freiflächen, daß dem allgemeinen Bedürfnis entsprochen ist, für Kinder den im Interesse ihrer Betätigung und Entwicklung notwendigen Spiel- und Bewegungsraum zu schaffen, auf den Grundstücken Rechnung getragen werden kann. Diese Überlegung war bereits bisher Anlaß dafür, daß im Zuge der Einzelbaugenehmigungen von Wohnhäusern im Plangebiet von der Forderung auf Errichtung des privaten Kinderspielplatzes Abstand genommen wurde.

Nachdem auch das Grundstück FlStNr. 1991/2 nunmehr lediglich mit einem Doppelhaus im Rahmen der im übrigen in den wesentlichen Teilen unveränderten Festsetzungen zum Bebauungsplan bebaut werden soll, wird eine Pflicht des Bauherrn auf Errichtung des Kinderspielplatzes nicht begründet.

Die Verlagerung des Baufeldes nach Norden entspricht den sonstigen Festsetzungen und Baurealitäten für die Grundstücke südlich der Karwendelstraße, denen zufolge die Wohngebäude sämtlich der öffentlichen Straße zugeordnet sind. Nachdem für die Errichtung des Kinderspielplatzes keine Notwendigkeit gesehen wird, füllt das vorgerückte Baufeld die entstehende Lücke und trägt soweit zu einem einheitlichen jedoch nicht uniformen Städtebild bei. Auch ergibt sich eine bessere Ausnutzung des Gartens mit vom Verkehr abgewandten ruhigen Zonen, die den Wohnwert deutlich heben. Wie die Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück FlStNr. 1991/12, soll das Wohngebäude einen Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie erhalten. Ebenfalls wurde die Firstrichtung diesem Gebäude angepaßt und entsprechend festgeschrieben (Ferienausschußbeschuß vom 17.08.1993). Nach dem Wunsch eines Anliegers wurde außerdem festgeschrieben, daß in die straßenzugewandte nordseitige Dachfläche keine Gauben errichtet werden dürfen. Nachdem aus städtpflegerischen und gestalterischen Gesichtspunkten auf Gauben im dortigen Bereich durchaus verzichtet werden kann, konnte dem Wunsch Rechnung getragen werden.

Die Anliegergrundstücke erfahren durch die Änderungsplanung keine Nachteile. Mit Wegfall der dem Kinderspielplatz zugeordneten Stellplätze sowie der öffentlichen Zufahrt zu denselben ergibt sich vielmehr ein deutlicher Vorteil durch Einschränkung von Zu- und Abfahrtsverkehr. Dasselbe gilt für den Entfall der Zufahrt zum ehemals im rückwärtigen Grundstücksteil zugeordneten Baufeld. Für die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke kommt hinzu, daß an deren Gartenzonen keine Gebäude angrenzen und der freie Blick über die Grenzen hinweg geschaffen wird.

Die geplante Veränderung berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Für die Änderung konnte deshalb in Absprache mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Eichenau, den 24.6.1993
geändert: 30.08.1993
geändert: 30.11.1993

GEMEINDE EICHENAU
Eichenau, den 30.11.1993

.....
I. A. Lutz
Gemeinde Eichenau - Bauamt



.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister