

# GEMEINDE EICHENAU

## Begründung zur

### 2. Änderung des Bebauungsplanes

#### B 28 Eichen-Aue

#### vom 16.12.1982 mit der letzten Änderung vom 18.05.1984

für den Bereich der Grundstücke FlStNrn. 1976/10, 1976/9, 1976/8, 1973/24 (Teilfläche) und 1973/11 (Teilfläche).

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31. Juli 1984 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 28 Eichen-Aue rechtsverbindlich.

In einer 1. Änderung vom 12.02.1985 wurde die südwestliche Fußwegverbindung zwischen Nebelhornstraße und den Grünanlagen der Eichen-Aue um ca. 20 - 25 m weiter nach Südwesten verlegt. Der Weg führt somit anstatt zwischen den beiden Doppelhäusern künftig zwischen dem Sechsfamilienhaus und dem ersten Doppelhaus.

Am 29. Juni 1999 beschloss der Gemeinderat eine weitere Änderung des Bebauungsplanes B 28 Eichen-Aue in Teilbereichen. Anlass für den Beschluss zur (2.) Änderung war der Wunsch der Eigentümer der Grundstücke FlStNrn. 1976/9 und 1976/10 auf Aufstockung ihres Doppelhauses.

Für die Grundstücke FlStNrn. 1976/9 und 1976/10 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine GFZ von 0,40 festgesetzt bei 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 28° bis 33°.

Mit Antrag auf Vorbescheid beantragen die Eigentümer der Grundstücke FlStNrn. 1976/10 und 1976/9 die Aufstockung der bestehenden Doppelhaushälfte um 1 Vollgeschoss (1. OG). Der Antrag auf Vorbescheid musste jedoch nach der geltenden Rechtslage aufgrund der GFZ-Überschreitung abgelehnt werden.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des Doppelhauses zu schaffen, wird der Bebauungsplan B 28 Eichen-Aue geändert. Für die Grundstücke FlStNrn. 1976/9 und 1976/10 wird eine Bruttogeschosfläche von je 145 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gleichzeitig wird die Baugrenze im Bereich der Vorgartenlinie ans Haus zurückversetzt. Außerdem wird die auf den Grundstücken FlStNrn. 1973/11 Teilfläche, 1973/24 Teilfläche und 1976/8 eingeplante Grünfläche den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Dem Wunsch der Bauwerber nach Schaffung der planungsrechtli-

chen Voraussetzungen für die Aufstockung ihres Doppelhauses konnte aus folgenden Gründen gefolgt werden. Das an das Grundstück FlStNr. 1976/9 anschließende Grundstück FlStNr. 1976/8 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und sollte ursprünglich zur Verwirklichung eines Verbindungsweges zwischen Allinger Straße und Nebelhornstraße verwendet werden. In der Natur ist es eingezäunt und dem Grundstück FlStNr. 1976/9 zugeordnet. Für das ebenfalls als Grünfläche ausgewiesene und als Verbindungsweg geplante Grundstück FlStNr. 1973/24 (Teilfläche) beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.1.1993, im Zusammenhang mit der Verzichtserklärung eines Vorkaufsrechts, dass das Grundstück mit dem dahinter liegenden Baugrundstück FlStNr. 1973/11 verschmolzen werden darf, da die Notwendigkeit zur Verwirklichung eines Verbindungsweges zwischen Allinger- und Nebelhornstraße nicht gegeben war.

Aufgrund der Einbeziehung des als Grünfläche festgesetzten Grundstücks FlStNrn. 1973/24 (Teilfläche) in die Wohnbaufläche erübrigt sich für die FlStNr. 1976/8 ein Festhalten als Grünfläche/Verbindungsweg. Mit der Zuordnung dieser Grundstücksfläche zur FlStNr. 1976/9 wird lediglich die Planung der Realität angepasst.

Die beantragte Aufstockung des Doppelhauses passt sich optisch der umliegenden Bebauung an, da auf der einen Seite des Baugrundstücks eine Reihenhauszeile in II+D-Bauweise, auf der anderen Seite Mehrfamilienhäuser, ebenfalls II+D, existieren.

Die auch bei Einbezug der FlStNr. 1976/8 und Baurechtsverlagerung vom Grundstück FlStNr. 1976/10 auf das Grundstück FlStNr. 1976/9 sich ergebende GFZ-Erhöhung ist städtebaulich vertretbar. Zweckmäßigerweise wird die Bruttogeschossfläche, die dem geplanten Vorhaben (bestehendes Doppelhaus mit Aufstockung) entspricht, festgeschrieben.

Die geplante Änderung berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Die 2. Änderung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

aufgestellt am: 04.08.1999

Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

  
.....  
Im Auftrag  
Lutz



Eichenau, den 02.11.1999

  
.....  
Hubert Jung  
1. Bürgermeister