

B E G R Ü N D U N G   Z U M

B E B A U U N G S P L A N   B 30

K I E F E R N S T R A S S E   O S T

DER GEMEINDE EICHENAU

Planentwurf:      Gemeinde Eichenau  
                      Bauamt  
                      Hauptplatz 2, 8031 Eichenau

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B 30 Kiefernstraße Ost  
in der Fassung vom 12. Juli 1985 mit der letzten Änderung vom  
13.08.1987

für das Gebiet zwischen Hauptstraße (St 2069) im Norden  
und Weidenstraße im Süden sowie Kiefernstraße im Westen  
und Industriestraße im Osten.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 27.1.1983 und 10.2.1983 (Az.: 420-6101 FFB 5-2/82) genehmigten 2. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan Nr. 35 bzw. 2967/54, genehmigt am 30.11.1955). Dieser Plan ist durch die tatsächliche Entwicklung in vielen Bereichen überholt. Das Landratsamt sah sich deshalb mehrmals, zuletzt mit Schreiben vom 25.1.1978, Az.: II/2c-602-2 BV.Nr. 2265/77, veranlaßt, auf die notwendige Überarbeitung des Baulinienplanes hinzuweisen. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll der Anfang gemacht werden, weitere Teiländerungen sind in Bearbeitung.

Die im nördlichen Planungsgebiet liegenden Grundstücke FlStNrn. 1984/86 und 1984/87 werden darüber hinaus teilweise vom rechtsverbindlichen und mit Verfügung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 29.1.1981, Nr. II/1-610-11/6 genehmigten Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet überdeckt. Der vorliegende Plan sieht für diese Grundstücke keine Änderung der Nutzung vor.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt am Südostrand des besiedelten Gemeindegebietes. Es wird im Norden durch die Hauptstraße (Staatstraße 2069), im Westen durch die Kiefernstraße, im Süden durch die Weidenstraße und im Osten durch die Industriestraße begrenzt. Mit Ausnahme der Staatsstraße dienen alle übrigen Straßen als Erschließungsstraßen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 0,999 ha. Das Gelände ist eben und fällt von Südwesten leicht nach Nordosten ab.

### 3. Planungsziele

Die Gemeinde Eichenau ist bekannt für ihren Gartenstadtcharakter. Sie ist bestrebt, diesen Charakter nach Möglichkeit zu erhalten und dort wo es sinnvoll und möglich ist, zu intensivieren.

Der vorgenannte Baulinienplan Nr. 35 bzw. 2967/54 entspricht in etwa diesen Vorstellungen. Dadurch, daß dieser Baulinienplan in vielen Bereichen durch die tatsächliche Entwicklung wesentlich durchbrochen wurde, besteht die Gefahr, daß die Gemeinde die Bebauung nicht mehr lenken kann und sich die Bebauung zum Negativen für die Gemeinde entwickelt. Ansätze dieser nicht positiven Entwicklung sind bereits im südlichen Planbereich gegeben. Die Bebauung dieser Grundstücke könnte unter Umständen als Präjudiz für die noch nicht bzw. nur locker und mit geringer Bau-dichte bebauten übrigen Grundstücke wirken. Bei Anwendung von § 34 BBauG und alleiniger Betrachtung der relativ dichten Bebauung würde der von vorliegendem Bebauungsplan überplante Ortsteil seinen heutigen Gebietscharakter vollkommen verlieren.

Vorliegender Bebauungsplan soll der Gemeinde die rechtliche und legitime Möglichkeit geben, vorhandene relativ dichte Bebauung in ihrem Bestand, insbesondere der Geschoßflächenzahl, festzuschreiben sowie eine nach § 34 Bundesbaugesetz eventuell zweifelhaft zulässige relativ dichte Bebauung auf den übrigen Grundstücken zu verhindern. Eine unzulässige Einschränkung einer zulässigen Nutzungsmöglichkeit ergibt sich aufgrund der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht, weil der Rahmen für die zulässige Bau-dichte in allen Fällen so weit gesteckt ist, daß allenfalls politisch-moralische Bindungen berührt werden können.

Sollte sich aufgrund der rechtlichen Bestimmungen von § 34 BBauG im Einzelfall aber doch eine gewisse Nutzungseinschränkung durch vorliegenden Bebauungsplan ergeben, geschieht dies zum Wohle der Allgemeinheit (Sozialbindung).

Mit der Festsetzung von Einzel- und zum Teil Doppelhäusern innerhalb einer begrenzten überbaubaren Fläche sowie der vorgeschriebenen Bepflanzung soll eine lockere Ortsrandbebauung, die sich harmonisch an die angrenzende freie Landschaft bzw. den Parkfriedhof anpaßt, festgeschrieben werden. Dem von auswärts kommenden Betrachter soll außerdem der Gartenstadtcharakter, ein Symbol der Gemeinde Eichenau, verdeutlicht werden. Die in früheren Jahren an anderen Ortsteilrändern entstandenen Fehlentwicklungen einer zu dichten und zu hohen Randbebauung im Verhältnis zu weiten Ortsbereichen im Ortsinneren von Eichenau soll verhindert werden. Eichenau soll sich auch für die Zukunft so darstellen, wie es tausende von Bürgern, die wegen der hohen Wohnqualität hierherzogen, kennen und lieben.

4.a) Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet (0,999 ha) wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird den vorhandenen gewerblichen Einrichtungen im Plangebiet (FlStNr. 1984/43: Malergeschäft; FlStNr. 1984/42: Baugeschäft) sowie der Nähe der Staatsstraße Rechnung getragen, die damit Bestandsschutz genießen. Soweit Betriebe nicht durch § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässig sind, soll die allgemeine Zulässigkeit der unter § 4 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO nur als ausnahmsweise zulässigen Bebauungsart durch den Bebauungsplan nicht begründet werden.

b) Grundstücksermittlung

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe qm</u>	
1984/131	599	
1984/87	601	
1984/88	1200	
1984/47	1200	
1984/46	1152	
1984/82	411	
1984/45	1340	
1984/81	83	
1984/44	1327	
1984/103	8	
1984/43	1104	
1984/42	965	
	<u>9990</u>	Bruttowohnbaufläche

Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün  
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe qm</u>	<u>Bemerkung</u>
		+ im Gemeindeeigentum
Gehwegfläche zur Kiefernstraße		
1984/84	67	+
1984/86	9	+ Teilfläche
Verkehrsbegleitgrün		
1984/86	624	+ Teilfläche
	<u>700</u>	Gesamtfläche

c) Im Baugebiet sind vorgesehen:

10 eingeschossige Einzelhäuser; davon sind drei Häuser bereits errichtet

4 bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser davon sind 1 Doppelhaus und 3 erweiterungsfähige Einzelhäuser bereits errichtet.

d) Im Baugebiet sind derzeit 56 Einwohner angesiedelt. Aufgrund der weiteren möglichen Wohnhausbebauung kann mit einem Zuzug von 24 Einwohnern innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet werden.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) in folgenden Teilen des Baugebietes notwendig:

FlStNrn. 1984/44, 1984/103, 1984/45, 1984/81,  
1984/46, 1984/82.

## 6. Erschließung

### a) Verkehr

Das Baugebiet erhält über die Kiefernstraße, die Weidenstraße und die Industriestraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Alle Erschließungsstraßen sind bereits erstmalig im Sinne der §§ 123 ff BBauG hergestellt. Grundabtretungen für evtl. Verbreiterungen werden nicht benötigt.

Im Entwurf zum Generalstraßenverkehrsplan der Gemeinde Eichenau sind die Erschließungsstraßen wie folgt definiert:

Industriestraße als Haupterschließungsstraße (HE)

Kiefernstraße als Anliegerstraße (A)

Weidenstraße als Haupterschließungsstraße (HE)

### b) Technische Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Eichenau des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe, Olching. Anschlüsse sind - soweit noch nicht vorhanden - jederzeit möglich.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Eichenau des Abwasserverbandes Ampergruppe. Anschlüsse sind - soweit noch nicht vorhanden - jederzeit möglich.

#### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentumbruck

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke

7. Grünordnung

Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden zusammengelegt, um die während des Aufstellungsverfahrens üblicherweise auftretenden Widersprüche zwischen den einzelnen Planfassungen auszuschließen.

Sämtliche bebauten Grundstücke weisen einen erheblichen Bestand an heimischen Solitärbüschen und Buschgruppen auf. Auf die Erhaltung dieser Anpflanzungen sollte - über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus - besonderer Wert gelegt werden.

8. Nachfolgelasten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Nachfolgelasten die über dem Rahmen liegen, wie er sich aufgrund üblicher Baulückenschließungen und einem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs darstellt.

9. Lärmschutz

Das bewertete Schalldämmmaß  $R_w$  der Fenster in den zur St 2069 orientierten Wohnhausseiten (Nordseiten) der beiden Wohnhäuser auf den Grundstücken FlStNrn. 1984/87 und 1984/131 muß mindestens 31 dB betragen.

10. Sonstiges

- a) Nicht genehmigte Schwarzbauten im Geltungsbereich sind zu beseitigen, insbesondere dann, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb freizuhaltender Sichtdreiecke fallen.
- b) Bestehende Garagen-, Neben- und Hauptgebäude mit anderen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen als im Bebauungsplan festgesetzt, erhalten Bestandsschutz, soweit sie nicht gegen formelles oder materielles Bauordnungsrecht verstoßen.
- c) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

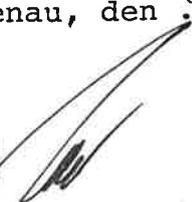
Eichenau, den 12. Juli 1985  
mit der letzten Änderung v. 13.08.1987

Eichenau, den 01. Oktober 1987

Entwurfsverfasser:  
- Bauamt Gemeinde Eichenau -

  
.....  
Klaus Lutz



  
.....  
Niedermeier  
1. Bürgermeister