

# GEMEINDE EICHENAU

## Begründung zur

### 1. Änderung des Bebauungsplanes B 31 Flurstraße Ost

vom 18.12.1986 mit der letzten Änderung vom 14.04.1988

für den Bereich der bisher noch mit einer Geschossflächenzahl von 0,30 überplanten Grundstücke nördlich der Flurstraße.

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

#### 1. Werdegang und Verfahren

Am 23. Februar 1999 beschloss der Gemeinderat die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 31 Flurstraße Ost in Teilbereichen.

Anlass für den Beschluss zur (1.) Änderung war der Antrag der Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 1965/17, die im seit 30.11.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,30 auf 0,35 anzuheben.

Aus Gründen der Gleichbehandlung beschloss der Gemeinderat alle Grundstücke im Plangebiet, soweit diese mit einer GFZ von 0,30 belegt waren, in die Änderungsplanung einzubeziehen.

#### 2. Baurecht, Planungsziele

Die Änderungsplanung entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 31 Flurstraße Ost, mit welchem, mit Ausnahme des zur Überplanung anstehenden Bereiches, ein einheitliches Baurecht mit einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt wird.

Die Gemeinde Eichenau ist bestrebt, ihren Gartenstadtcharakter zu erhalten und dort, wo es sinnvoll und möglich ist, zu intensivieren. Deshalb wurde im gesamten Bebauungsplan eine maßvolle und homogene Verdichtung festgesetzt. Nach den seinerzeitigen Vorstellungen der Gemeinde sollte außerdem im zur Überplanung anstehenden Bereich nördlich der Flurstraße ein harmonischer Übergang zu dem im Bebauungsplan B 2 als öffentliche Grünfläche deklarierten Wald durch Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Zone geschaffen werden. Zur Untermauerung der baufreien Zone wurde eine GFZ von 0,30 festgeschrieben.

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 mit der Zielvorstellung der Gemeinde nach Erhaltung und Stärkung des Gartenstadtcharakters noch gut vereinbar. Insbesondere auch deshalb, weil die Festsetzung der anbaufreien Zone bei einer Erhöhung der GFZ auf 0,35 erhalten bleiben kann. 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 seit 30.11.1988 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.

Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl in geringem Umfang werden die Grundzüge des Bebauungsplanes B 31 Flurstraße Ost nicht berührt. Die 1. Änderung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

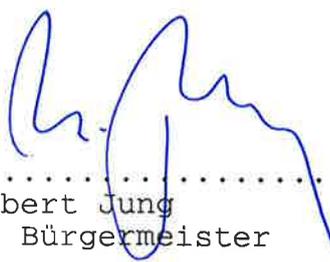
aufgestellt am: 10.03.1999  
geändert am: 30.06.1999

Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

  
.....  
Im Auftrag  
Lutz



Eichenau, den 02.08.1999

  
.....  
Hubert Jung  
1. Bürgermeister