

Gemeinde

Eichenau
Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 31 „Flurstraße Ost - 2. Änderung“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-80 Bearb.: Kr

Plandatum

27.09.2011

Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1965/7, 1965/8 und 1965/46 und hat eine Fläche von rund 0,233 ha. Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Eichenau, unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Puchheim.

Im Südosten markiert die Flurstraße, welche hier auf die Waldstraße einmündet, die Grenze des Plangebiets. Die Waldstraße, welche nordseitig das Plangebiet begrenzt, bildet den östlichen Ortsrand Eichenaus in diesem Bereich. Südwestlich grenzen Einzel- und Doppelhäuser des Wohngebiets beidseitig der Flurstraße an, nordwestlich der Grünzug „Erholungswald“.

Das Areal ist momentan mit drei Einzelhäusern bebaut, die Freiflächen der Grundstücke sind als Gartenflächen genutzt und z.T. mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockt.

2 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist der gegenständliche Bereich der 2. Änderung Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Zudem gilt hier der Bebauungsplan B 31 Eichenau „Flurstraße – Ost“, rechtskräftig seit dem 30.11.1988. Der Bebauungsplan wurde bereits einmal geändert, die 1. Änderung ist seit dem 31.07.1999 rechtskräftig.

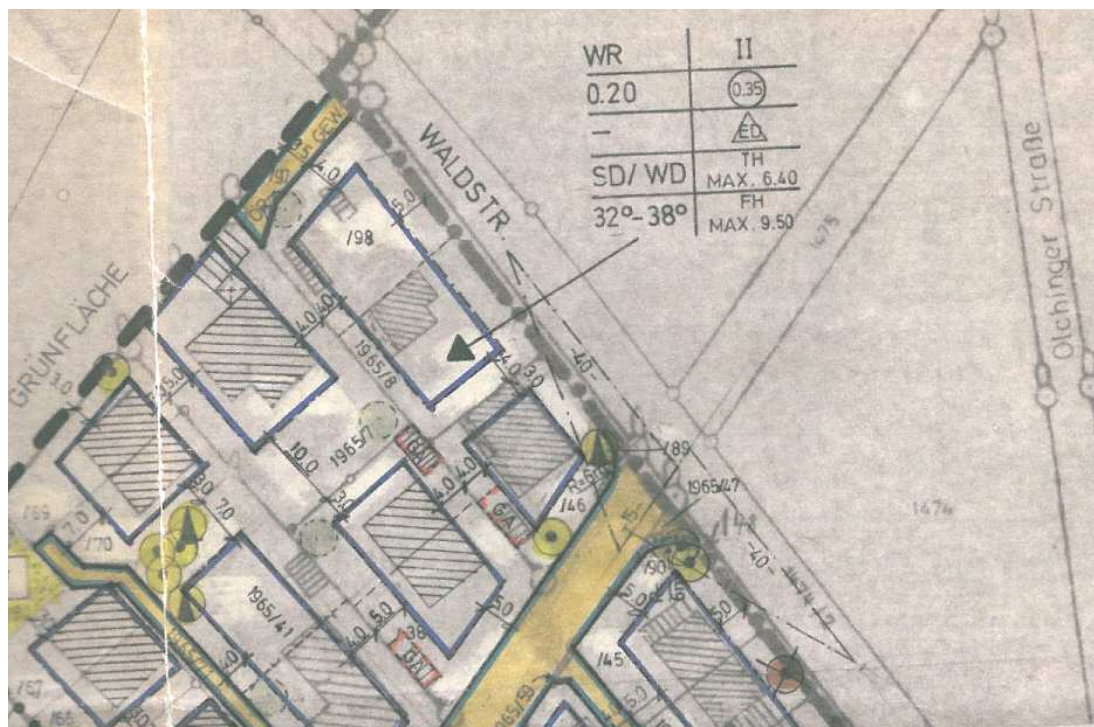


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 31 „Flurstraße Ost“

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Reines Wohngebiet WR mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 fest, die Traufhöhen TH sind auf max. 6,40 m und die Firsthöhen FH auf max. 9,50 m begrenzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei, als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 32-38° zulässig. Für eine Bebauung stehen

drei Bauräume (zwei über die Fl.Nr. 1965/8 und 1965/6 verteilt, einer auf der Fl. Nr. 1965/7) zur Verfügung. Der Bauraum auf der Fl.Nr. 1965/7 ist in zweiter Reihe nicht direkt über die Flur-, bzw. Waldstraße erschlossen sondern über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Waldstraße angebunden. Eine Klassifizierung als öffentlich rechtlich gewidmeter Eigentümerweg soll (gem. Festsetzung im BP) einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten bleiben.

Auf den Grundstücken befinden sich drei freistehende Einfamilienhäuser, die das jetzige Baurecht von ca. 450 qm (ca. 2.250 qm bebaubare Grundstücksfläche x GRZ 0,2) nicht ganz ausschöpfen.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm für freistehende Einfamilienhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften ist zudem im rechtskräftigen BP festgesetzt.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf Fl.Nr. 1965/8 ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten.

Durch die nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte Grundstücksteilung (262 qm wurden damals der Fl.Nr. 1965/46 zugemessen) wäre nunmehr eine Ausnutzung der beiden ausgewiesenen Bauräume nicht mehr vollends möglich, zudem ist durch die Grundstücksteilung ein baurechtswidriger Zustand erfolgt, da die Abstandsflächen an der südlichen Grundstücksgrenze bei Haus Waldstraße Nr. 20 nicht eingehalten werden. Darüber hinaus würde auf dem Grundstück 1965/8 die zulässige GRZ und GFZ überschritten.

Auf Anraten des Gemeinderats aus der Sitzung vom 31.05.2011 wird nunmehr der Bebauungsplan unter Einbeziehung der Fl.Nrn. 1965/7, 1965/8 und 1965/46 geändert, um hier eine ökonomisch und städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Dabei soll das vorhandene Baurecht neu verteilt und heutigen Anforderungen entsprechend in geringem Umfang erhöht werden, die Bauräume werden dabei neu zugeschnitten um so eine sinnvolle Grundstücksteilung zu ermöglichen. Die vormals als Eigentümerweg vorgesehene Fläche soll stattdessen als Fläche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, um somit auf die Fläche der Baugrundstücke anrechenbar zu sein. Ebenso werden verschiedene Festsetzungen (z.B. zulässige Dachneigung, Mindestgrundstücksgröße) entsprechend dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und in der näheren Umgebung angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde vom Gemeinderat am 27.09.2011 gefasst.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung nicht geändert. Der Bereich ist auch weiterhin als WR – Reines Wohngebiet – ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der aktuellen Änderung erfolgt eine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über die Angabe der absoluten Grundflächen- und Geschossflächenzahl pro Bauraum, der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die Angabe der Wand- und Firsthöhe.

Die Höhenentwicklung bleibt im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung (Trauf – und Firsthöhen von max. 6,40 m, bzw. max. 9,50 m) gleich, lediglich wird statt einer max. Traufhöhe nun eine max. Wandhöhe festgesetzt. Ebenso bleibt es bei der Festsetzung von max. zulässigen zwei Vollgeschossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 31 werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,35 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche GR von ca. 450 qm, sowie einer Geschossfläche GF von ca. 785 qm.

Durch die gegenständliche Änderung wird eine GR von insgesamt 590 qm, verteilt auf vier Bauräumen festgesetzt. Dabei wird zum einen der 1990 novellierte Fassung der Baunutzungsverordnung BauNVO Rechnung getragen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen), zum anderen sind in der unmittelbaren Umgebung Dichtewerte von GRZ >0,2 vorhanden. Die GF wird jetzt mit insgesamt 815 qm festgesetzt, dies entspricht bei einer bebaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.330 qm einer GFZ von 0,35 (die bebaubare Grundstücksfläche liegt nunmehr bei ca. 2.330 qm, da die mit GFL belastete Fläche im Vergleich zum vorher festgesetzten Eigentümerweg bei der Berechnung berücksichtigt wird).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird an der offenen Bauweise festgehalten, jedoch sollen jetzt nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Entsprechend werden die vorhandenen Bauräume entsprechend dem Bestand, bzw. den aktuellen Vorhaben der Grundstückseigentümer abgeändert, so dass vier einzelne Bauräume für Einzelhäuser festgesetzt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Bestehende Gebäude, welche über die nunmehr festgesetzten Bauräume hervortreten sind bei Abriss und Neubau innerhalb dieser zu errichten.

Entsprechend der neuen Bauräume werden Vorschläge zur Neuaufteilung der Grundstücke gemacht, die zulässige Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird von 450 qm auf 400 qm reduziert um ein der Nachfrage angepasstes, kleinteiliges und verträgliches Baukonzept zu ermöglichen.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich sind wie bisher Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung wird die ehemals zulässige Dachneigung von 32-38° auf 20-35° verringert. Übrige gestalterische Anforderungen werden durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau geregelt.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1945/46 und 1965/8 (und die bei Grundstücksneuaufteilung hieraus entstehenden drei Grundstücke) sind direkt über die Flurstraße, bzw. die Waldstraße erschlossen. Das Baugrundstück Fl.Nr. 1965/7 verfügt ebenfalls über eine direkte, 3,5 m breite Zufahrt zur Waldstraße. Diese wurde jedoch nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen als Eigentümerweg öffentlich gewidmet. Um diesen Grundstücksanteil mit in die Verteilung des zulässigen

Baurechts (insbesondere für die geplante Neubebauung) einzubeziehen und gleichzeitig die Erschließung zu sichern ist geplant, diesen Grundstücksteil dem neu entstehenden nördlichen Baugrundstück an der Waldstraße zuzuschlagen. Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der verbleibenden Fl.Nr. 1965/7 zu belegen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Mit der genauen Zuordnung der Garagenstandorte zu den neu aufgeteilten Bauräumen soll eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Übrige Anforderungen an Garagen und Stellplätze werden, wenn nicht analog zur gültigen Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in den Festsetzungen aufgeführt, durch diese geregelt.

4.6 Grünordnung

Für den Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, findet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung statt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

Nach Auskunft des Sachgebiets Umwelt der Gemeindeverwaltung Eichenau sind auf den Baugrundstücke keine besonders schützenswerten Bäume vorhanden, die über die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau hinaus noch explizit im Bebauungsplan als zu erhalten eingetragen werden müssten.

Im Bereich der bislang unbebauten Flächen, welche innerhalb der abgeänderten Baufenster, Garagen und deren Zufahrten liegen sind als vorhandener Baubestand zwei Birken, ein Apfel- und ein Birnbaum zu nennen, von denen jedoch nur die beiden Birken als erhaltenswert und vital zu bewerten sind. Eine andere Anordnung der Baufenster und Garagen ist jedoch kaum möglich, ohne erhebliche Nachteile der Gebäudeausrichtung und der Besonnung der Freibereiche nach sich zu ziehen und das städtebauliche Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

Gemeinde: Eichenau, den.....

 (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)