

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

B 32 Kapellen- / Emmeringer Straße

vom 31.01.1992, mit den

Änderungen vom 07.07.1992 (vgl. GR-S vom 02.07.1992) und
vom 31.08.1992 (vgl. GR-S vom 20.08.1992)
vom 24.03.1993 (vgl. GR-S vom 17.02.1993)
vom 08.07.1993 (vgl. GR-S vom 24.06.1993)
vom 30.09.1993 (vgl. LRA-Schreiben vom 19.08.1993)

für das Gebiet:

Kapellenstraße im Süden, Emmeringer Straße im Osten, Starzelbach bzw. Gemeindegrenze im Westen, derzeitiges Ende der Bebauung auf den Grundstücken FlStNr. 1884/20 und 1884 mit Verlängerung nach Westen bis zur Gemeindegrenze im Norden.

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Harald Wolf,
Fürstenfeldbruck

Weitere Bearbeitung: Gemeinde Eichenau, Bauamt

Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat am 16.05.1991 nach längerer Unterbrechung eines 1986 begonnenen Aufstellungsverfahrens beschlossen, das Bauleitplanverfahren für diesen Bebauungsplan fortzusetzen. Anlaß für diesen Beschluß war der Wunsch, das Grundstück FlStNr. 1883/2 als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, um darauf einen Kindergarten errichten zu können. Nachdem das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, können im wesentlichen die Überlegungen früherer Entwürfe verwendet werden. Ergänzt wurde der aktuelle Baubestand. Geänderte Vorstellungen von der Grünordnung, die neuen Vorschriften der novellierten Baunutzungsverordnung und die andere Nutzung für das Grundstück FlStNr. 1883/2 führten zu vorliegendem Plan.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit RS vom 15.03.1967, Nr. IV B5-15507 e 20 (Urfassung). Der Plan weist das Grundstück FlStNr. 1886/18 - soweit im Instruktionsgebiet liegend - als Grünfläche (Kinderspielplatz), die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet aus.

Aufgrund der angestrebte Nutzungsänderung für das Grundstück FlStNr. 1883/2 änderte die Gemeinde den Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich (Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes). Diese Änderung wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.05.1993 genehmigt und mit Bekanntmachung am 30.06.1993 verbindlich.

- 1.2 Außerdem besteht für das Plangebiet ein gemäß § 173 Bundesbaugesetz übergeleiteter einfacher Bebauungsplan B 1 Nr. 2474/55, gen. am 14.11.1955. Dieser Plan ist jedoch durch die tatsächliche Entwicklung im kompletten Bereich überholt.

- 1.3 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

- 1.4 Das Plangebiet liegt entsprechend den Nutzungskriterien für die Bauleitplanung nicht im Lärmschutzbereich von Militärflugplätzen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kapellenstraße zwischen Emmeringer Straße im Osten und Starzelbach im Westen. Im Norden schließt es mit der dortigen Bebauung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 17,741 ha.

Das Gelände ist eben und besitzt ein leichtes Süd-Nord-Gefälle. Der Untergrund besteht aus Kies. Die Baumaßnahmen neuerer Zeit, im Kernbereich zur Emmeringer Straße im Osten und die Bebauung im Norden, sind als Fehlentwicklung zu werten: Massive Bebauung mit Riegelwirkung, ohne Gliederung und Durchlaß für Mensch und Landschaftsgrün. Jedoch wird unterstellt, daß das Baugebiet später nach Norden noch erweitert und eine gefälligere Ortsrandbebauung dann festgeschrieben wird.

Bei der Bestandsaufnahme wurde ausführlich der Bauzustand der Baubestände erfaßt und gewertet. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt jedoch, daß bis auf die geplante Bebauung des Grundstücks FlStNr. 1883/2 auf lange Sicht keine bauliche Änderung erfolgen wird, die einen echten städtebaulichen Neuanfang zuläßt.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes versucht die Gemeinde

- die freie Landschaft von außen harmonisch in die Bebauung einfließen zu lassen,
- für das Grundstück FlStNr. 1883/2 die Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens zu schaffen.

Die geringe Urstruktur des Plangebietes kommt weitgehend diesem Ziel entgegen.

Die Teilfläche aus FlStNr. 1886/18, die im Westen bis zum Starzelbach für die unmittelbare Naherholung dient, mit Spielplatz, nicht nur für Kinder allein, sondern für die komplette Familie zum gemeinsamen Spielen, Spazieren oder einfach zum Genießen der freien Natur (kein Abenteuerspielplatz) wurde in zwei Bereiche gegliedert;

- a) dem vorderen Bereich für Kleinkinder mit Ratschecke für die Mütter oder Väter,
- b) der rückwärtige, nördliche Bereich, vom Wohngebiet abgewandt, durch einen Hügel (Schallschutz) getrennt, ist als Bolz- und Spielplatz für Größere geplant, dieser Teil liegt nicht im Geltungsbereich des B 32.

Bei der Ausweisung der an der Grenze zu diesem Spielplatz möglichen Bebauung wurde zur Schaffung einer Pufferzone die Bebauung bewußt vom Spielplatz weg, an die Ostgrenze gedrückt.

Dieser Überlegung zur Schaffung einer Pufferzone kam auch der vorhandene Pflanz- und Baumbestand entgegen.

4. Geplante bauliche Nutzung, Baustruktur

- 4.1 Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in drei Bereiche: Dem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), eine Gemeinbedarfsfläche ("Kindergarten") und eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.
- 4.2 Die zulässige Nutzung ist als Geschößfläche direkt jedem einzelnen Bauraum zugeordnet, was den späteren Bauvollzug erfahrungsgemäß sehr erleichtert. Dabei wurden die Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig der Bruttogeschößfläche hinzugerechnet, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen. Aufgrund der bereits relativ hohen Baudichte für die Reihenhausbebauung wurde dort der vorhandene Bestand festgeschrieben. Ausgenommen hiervon die nördliche Reihenhauszeile (FlStNr. 1884/32-/36), bei denen die Dachräume noch nicht ausgebaut sind aber zugelassen werden soll, da ein gewünschter Ausbau das Volumen, die Firsthöhe u.a. nicht verändert. Für die übrigen Grundstücke wurde unter Berücksichtigung der Systematik des § 34 BauGB und unter Berücksichtigung der Anbindung an andere Baugebiete bzw. dem Außenbereich eine maßvolle Verdichtung zugelassen.
- 4.3 Die künftige Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand, d.h. daß maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach, in Übergangs- und Randbereichen lediglich zwei Vollgeschosse mit geringeren Wandhöhen für zulässig erklärt wurden. Um "Ausreißer" zu verhindern, wurde die Firstrichtung für Reihenhäuser einheitlich vorgegeben.

5. Erschließung

5.1 Verkehr:

Die öffentliche Erschließung ist ausreichend. Für die rückwärtig liegenden Grundstücksteile ist eine Wohnwegerschließung ausreichend.

Nach dem Entwurf des Generalstraßenplans der Gemeinde Eichenau ist die Emmeringer Straße und die Kapellenstraße als Haupterschließungsstraße definiert. Beide Straßen sind endausgebaut (und abgerechnet).

- 5.2 Die Grundstücke FlStNr. 1884 und 1884/20 bzw. die Teilflächen daraus sind über einen gemeinsamen öffentlichen Eigentümerweg zu erschließen. Damit soll unnötige Bodenversiegelung vermieden, mehr Raum für Pflanzungen gewonnen und der besseren Ortsgestaltung gedient werden.
- 5.3 Technische Ver- und Entsorgung ist sichergestellt und vorhanden:
- 5.3.1 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser 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.
- 5.3.2 Abwasserbeseitigung
Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Eichenau des Abwasserzweckverbandes Ampergruppe. Anschlüsse sind, soweit noch nicht vorhanden, jederzeit möglich
- 5.3.3 Müllabfuhr
Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Fürstenfeldbruck sichergestellt. Für Grundstücke, die ausnahmsweise nicht unmittelbar an ausreichend breiten, von Müllfahrzeugen befahrbareren Flächen anliegen, werden gemeinsame fahrbare Sammelbehälter angeordnet. Die Standorte für die Behälter werden im Bebauungsplan jedoch nicht vorgegeben, weil derartige restriktive Festsetzungen erfahrungsgemäß im Bauvollzug Probleme aufgeben, welche dann oft nur aufgrund Befreiungen von den Festsetzungen zu beseitigen sind.
- 5.3.4 Stromversorgung
Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
- 5.3.5 Gasversorgung
Die Voraussetzungen für eine Gasversorgung des Gebietes durch die Stadtwerke München liegen vor.

6. Grünordnung

Bebauungs- und Grünordnungsplan werden zusammengelegt. Wesentlicher Planungsgrundsatz ist, den Baumbestand weitgehend zu erhalten und wo nötig, zu intensivieren. Die Verwendung von ausschließlich standortgerechten, heimischen Gehölzern ist festgesetzt.

7. Grundwasserpegel, Gewässerausbau

Die naturräumliche Lage der Gemeinde ist bestimmt durch die Münchner Ebene, eine von Süden nach Norden hin leicht geneigte Kiesschotterebene, die im Westen des Gemeindegebietes begrenzt wird durch die Ausläufer des Fürstenfeldbrucker Hügellandes als Teil des voralpinen Hügel- und Moorlandes.

Innerhalb der unter den Deckschichten folgenden Kiesschicht ist ein geschlossener Grundwasserkörper vorhanden. Der Grundwasserspiegel im Kies stellt sich in Tiefen zwischen 0,80 und 1,50 m unter Gelände ein. Der Stand des Grundwasserpegels unterliegt Schwankungen, die von den jeweiligen Niederschlags- und Abflußbedingungen abhängen. Die Fließrichtung ist Südwest nach Nordost.

Ein Gewässer 3. Ordnung tangiert das Plangebiet im Westen (Starzelbach). Von einem Anfang der 80er Jahre geplanten Ausbau des Seitengraben 3 wird bis auf weiteres Abstand genommen.

8. Geruchsbelästigung

Durch den Schweinemastbetrieb des Gut Roggenstein kann es zeitweise zu einer Geruchsbelästigung kommen. Da jedoch die im Plangebiet zusätzlich ausgewiesenen Neubaumaßnahmen nicht näher an die Gyllesilos des Schweinemastbetriebes liegen als die schon in der Umgebung befindliche, bestehende Bebauung (Abstand ca. 200 m) sind hier keine weiteren, zusätzlichen Maßnahmen von seiten des Schweinemastbetriebes zu erfüllen, als die schon bislang aufgrund der in gleicher oder näheren Entfernung bestehenden Bebauung zu erfüllen sind.

9. Soziale Maßnahmen

Ein Sozialplan ist im Hinblick auf die geringen Veränderungen einer ansonsten gesund gewachsenen Sozialstruktur nicht erforderlich.

10. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde

Durch die Bebauungsplanaufstellung fallen für die Gemeinde keine Nachfolgelasten an, da es sich nur um geringe Erweiterungen bzw. um geringe Neuausweisungen handelt. Eventuelle Straßenum- und -ausbauten werden satzungsgemäß abgerechnet.

11. Städtebauliche Berechnungen

11.1 Maß der baulichen Nutzung

- a) Bestand: - Summe der derzeit vorhandenen GF = ca. 3006
 - Summe der Grundstücksflächen = ca. 17741
 mittlere GFZ Bestand = 0,169
- b) Planung: - Summe der Grundstücksflächen = ca. 17741
 - Summe der zulässigen GF = ca. 4990
 mittlere GFZ Planung = 0,281

11.2 Detailaufstellung

FlStNr.	Buchgrund und Nebenflächen *	GZ	BGFL in qm	GFZ	Bemerkungen
1883/2	3076	--	--	0	
1883/3	665	I	120	0,18	
1883/4	670	--	--	0	Gemeinde Eichenau
1883/47	645	--	--	0	Gemeinde Eichenau
1883/49	955	I	140	0,15	
1883/51	382+46,85	II	160	0,37	
1883/52	142+46,85	II	120	0,64	
1883/53	142+46,85	II	120	0,64	
1883/54	140+46,85	II	147	0,78	
1883/55	142+46,85	II	120	0,64	
1883/56	145+46,85	II	160	0,84	
1883/57	106	--	--	0	
1883/58	332+46,85	II	160	0,42	
1883/59	127+46,85	II	120	0,69	
1883/60	127+46,85	II	120	0,69	
1883/61	127+46,85	II	120	0,69	
1883/62	126+46,85	II	147	0,85	

FlStNr.	Buchgrund und Neben- flächen *	GZ	BGFL in qm	GFZ	Bemerkungen
1883/63	124+46,85	II	120	0,70	
1883/64	124+46,85	II	160	0,94	
1883/65	115	--	--	0	
1883/66	609	--	--	0	
1883/76	570	I	206	0,36	
1884	1005	I	115	0,11	
1884/20	188	--	--	0	
1884/32	245+45,40	II	130	0,45	
1884/33	112+46,40	II	127	0,80	
1884/34	115+47,40	II	127	0,78	
1884/35	117+48,40	II	127	0,77	
1884/36	125+48,40	II	130	0,75	
1884/37	27	--	--	0	
1884/38	28	--	--	0	
1884/39	29	--	--	0	
1884/40	30	--	--	0	
1884/41	30	--	--	0	
1886/18 TF1	5595	--	--	0	
1886/21	54	I	10	0,19	Trafohaus
1886/27 TF1	450	--	--	0	Gemeinde Eichenau
Gesamt	17741		3006		

=====

* Für die Ermittlung der GFZ sind den Reihenhausgrundstücken an der Emmeringer Straße - wie in den Baugenehmigungen vor Teilung der Grundstücke - die jeweils zugehörenden Garagen- und Garagenvorplatzflächen zugeordnet. Diese Flächenanteile sind nicht öffentlich gewidmet.

Anlage zum Bebauungsplan

Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung: vgl. Festsetzung durch Text A.3

Achtung: Nur die Spalten 3 (GF) und 6 (GRZ) sind Festsetzungen, die übrigen Spalten haben nur informativen Charakter.

1 FlStNr.	2 Grundstück in qm	3 GF in qm	4 GFZ	5 Bauraum in qm	6 GRZ
1883/2	3.076	1.100	0,36	1.236	0,40
1883/3	665	230	0,35	140	0,21
1883/49	955	330	0,35	260	0,27
1883/51	382	160	0,42	65	0,17
1883/52	142	160	1,13	65	0,40*
1883/53	142	160	1,13	65	0,40*
1883/54	140	160	1,14	65	0,40*
1883/55	142	160	1,13	65	0,40*
1883/56	145	160	1,10	65	0,40*
1883/58	332	160	0,48	65	0,20
1883/59	127	160	1,26	65	0,40*
1883/60	127	160	1,26	65	0,40*
1883/61	127	160	1,26	65	0,40*
1883/62	126	160	1,27	65	0,40*
1883/63	124	160	1,29	65	0,40*
1883/64	124	160	1,29	65	0,40*
1883/76	570	200	0,35	140	0,25
1884	1.005	250	0,25	150	0,15
1884/32	245	160	0,65	65	0,27
1884/33	112	160	1,43	65	0,40*
1884/34	115	160	1,38	65	0,40*
1884/35	117	160	1,37	65	0,40*
1884/36	125	160	1,28	65	0,40*
Gesamt qm	9.165	4.990		3.096	

* Hier wurde der aus dem Bauraum errechnete zu hohe GRZ-Wert auf die in § 17 der BauNVO festgesetzte Obergrenze zurückgesetzt.

Aufgestellt:

Eichenau, den 30.09.1993

Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister

