

Fritz Hubert



Architektur+
Stadtplanung

rechtsverbindlich 31.05.1989

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE, KAPELLENSTRASSE,
PETER-ROSEGGER-STRASSE UND EMERINGER STRASSE
IN EICHENAU

MÜNCHEN, DEN 22.9.1988

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 27.1.1983 und 10.2.1983 genehmigten zweiten Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan). Dieser Plan entspricht heute nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. So ist z.B. die mittig vorgesehene Erschließungsstraße nicht realisiert worden. Statt dessen sind quergestellte dreigeschossige Wohngebäude vorzufinden.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an der Westseite der Bahnhofstraße am derzeit nördlichen Bebauungsrand des Gemeindegebietes. Die Bahnhofstraße hat als Zubringer zum S-Bahnhof Sammlerfunktion. Die anderen Straßen haben Erschließungsfunktion.

3. AUSGANGSSITUATION

Das Planungsgebiet weist an der Nord- und Südseite eine lockere Einfamilienhausbebauung auf, wurde dann aber mit dreigeschossiger stangenartiger Bebauung ergänzt, einschließlich zugehöriger Garagenhöfe. Hierdurch ist ein Bruch in der Bebauungsstruktur entstanden, der sich über das Plangebiet hinaus negativ auswirkt. Etwa 40 % der Flächen sind unbebaut. Diese sind mit Ausnahme eines Grundstückes im Besitz der Erzdiözese München-Freising. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke zu teilen und in Erbpacht zu vergeben.

4. PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Eichenau ist bestrebt, ihren Gartenstadt-Charakter zu erhalten und dort, wo es sinnvoll und möglich ist, zu intensivieren.

Auf den jetzigen Einfamilienhausgrundstücken wird eine maßvolle bauliche Ergänzung ermöglicht, die entweder einer Gebäudeerweiterung oder dem Neubau eines Doppelhauses entspricht.

Die Wohnblocks werden lediglich in ihrem Bestand aufgenommen.

Auch für den Bereich der Garagenhöfe wird kein weiteres Baurecht vorgesehen.

Auf den freien Grundstücken wird eine Mischung von Doppelhäusern und Reihenhäusern angeboten, die über einen verkehrsberuhigten Stich erschlossen sind.

Gebäude- und Garagenstellung sind so vorgesehen, daß eine Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet bleibt.

Parkhöfe sind so konzipiert, daß durch den Wechsel von Garagen und offenen Stellplätzen die gestalterische Einbindung erreicht wird.

Im überarbeiteten Entwurf ist die südöstliche Garagenzeile verschoben, um eine bessere Besonnung des Hausgartens und Belichtung der Wohnräume zu erzielen.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Neuvermessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Methode der bauraumbezogenen Festsetzung der Geschoßflächen gewählt. Die Festsetzung einer GFZ würde wegen der unterschiedlichen Flächengrößen zu erheblichen Unterschieden führen, die dem städtebaulichen Entwurf nicht entsprechen.

Die Bilanz über den Geltungsbereich ergibt folgende Werte:

Bruttowohnbauland	2,447 ha
Verkehrsfläche	0,774 ha
Nettowohnbauland	1,673 ha

Geschoßflächen Bestand	7.900 m ²
Geschoßflächen gesamt	12.222 m ²

Wohneinheiten vorhanden	53 WE
Wohneinheiten neu	29 WE

Zwischen Reihenhäusern und Sammelgaragen ist eine Reduzierung der Abstandsflächen vorgesehen, die die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

Den Reihenhäuser- und Doppelhausgrundstücken entlang der neuen Erschließungsstraße sind Fahrrad- und Geräteschuppen zugeordnet. Diese halten die erforderlichen Abstandsflächen zu den Doppelhäusern bzw. zu den Grundstücksgrenzen nicht ein. In der Ausführung ist der erforderliche Brandschutz zu gewährleisten.

Auf eine Anregung des Landratsamtes hin wurde eine Verringerung der Dachneigung bei den Garagen nördlich der Erschließungsstraße auf 15° bis 20° (vorher 25° bis 30°) vorgenommen, um geringere Pultfirsthöhen zu erhalten.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und einer ordnungsgemäßen Bebauung auf den Grundstücken ist eine Neuaufteilung der noch unbebauten Grundstücke erforderlich. Die bestehenden Grundstücksgrenzen der bebauten Bereiche können beibehalten werden.

7. 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 Fürstentfeldbruck.

STROMVERSORGUNG

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

8. GRÜNORDNUNG

Bestehende und erhaltenswerte Bäume sind im Plan aufgenommen. Die Darstellung der Baumpflanzung ist als Schema einer Begrünung anzusehen. Die möglichen Baumarten sind angegeben. Entlang der Bahnhofstraße wird eine Reihensbepflanzung in den privaten Vorgärten vorgesehen.

Der Anregung des Landratsamtes Fürstentfeldbruck, je 200 m² einen zu pflanzenden Baum festzusetzen, wird durch Planzeichnung entsprochen.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, daß die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden leiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe ist zu unterbinden.

9. 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.

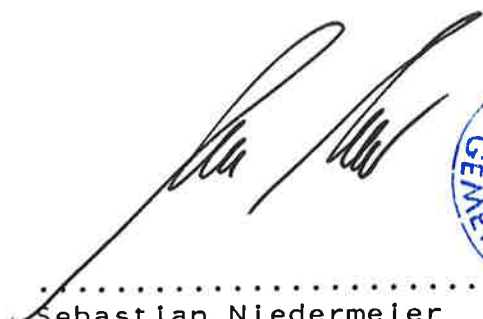
10. SONSTIGES

Bestehende Garagen, Neben- und Hauptgebäude, die sich nicht in Bau- räumen befinden oder andere Dachneigungen aufweisen, als im Bebauungs- plan festgesetzt, erhalten Bestandsschutz, soweit sie nicht gegen formelles oder materielles Bauordnungsrecht verstoßen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungs- bereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

Eichenau, den 5.6.1989

Gemeinde Eichenau



.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister



Entwurfsverfasser

FRITZ HÜBERT
Dipl.-Ing. Architekt BDA/DWB
Marschallstraße 1a
8000 München 40, Tel. 396867



.....
Dipl. Ing. Architekt
Fritz Hubert

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33

LISTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

	Grundstück	GFZ Bestand	GF zul.	GFZ zul.	
1883	1084	0			
1883/31	1008	0		0,48	
1883/32	994	0		0,49	
1883/37	545	0	3322	0,47	neu geteilt
1883/38	1230	0		0,47	
1883/39	1026	0		0,47	
1883/40	978	0		0,72	
				0,55	
1883/46	881	0			
1883/33	1012	0,74			
1883/34	1009	0,76			
1883/35	970	0	4170	0,44	
1883/36	1103	0,57			
1883/43	1027	0			
1883/44	976	0			
1883/45	1253	0,79			
1883/71	690	0,57			
1883/72	640	1,01			
1883/41	1030	0,31	400	0,39	
1883/42	999	0,32	400	0,40	
1884/11	1018	0	400	0,39	
1884/12	1027	0,23	400	0,39	
1884/13	1000	0,17	400	0,40	
1884/14	941	0,15	400	0,43	
1884/15	895	0,45	400	0,45	
1884/16	913	0,20	400	0,44	

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33

ZULÄSSIGE GFZ LAUT BEBAUUNGSPLAN

