

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 33 „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße - 2. Änderung“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-86

Bearb.: Karnott, Lange, Fries

Plandatum

22.12.2015 - Entwurf

12.04.2016 (mit redaktionellen Änderungen)

Begründung

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

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 33 „Kapellen-/Emmeringer Straße“ umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1884/14 und hat eine Fläche von rund 941 qm. Das Plangebiet liegt nahe des nördlichen Ortsrands der Gemeinde Eichenau. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Peter-Rosegger-Straße, zur Ost-, Süd- und Westseite an umliegende Grundstücke des Wohngebiets mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern an.

Das Areal ist mit einem erdgeschossigen Einzelhaus mit Satteldach (ausgebautes Dachgeschoss), traufständig zur Peter-Rosegger-Straße bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

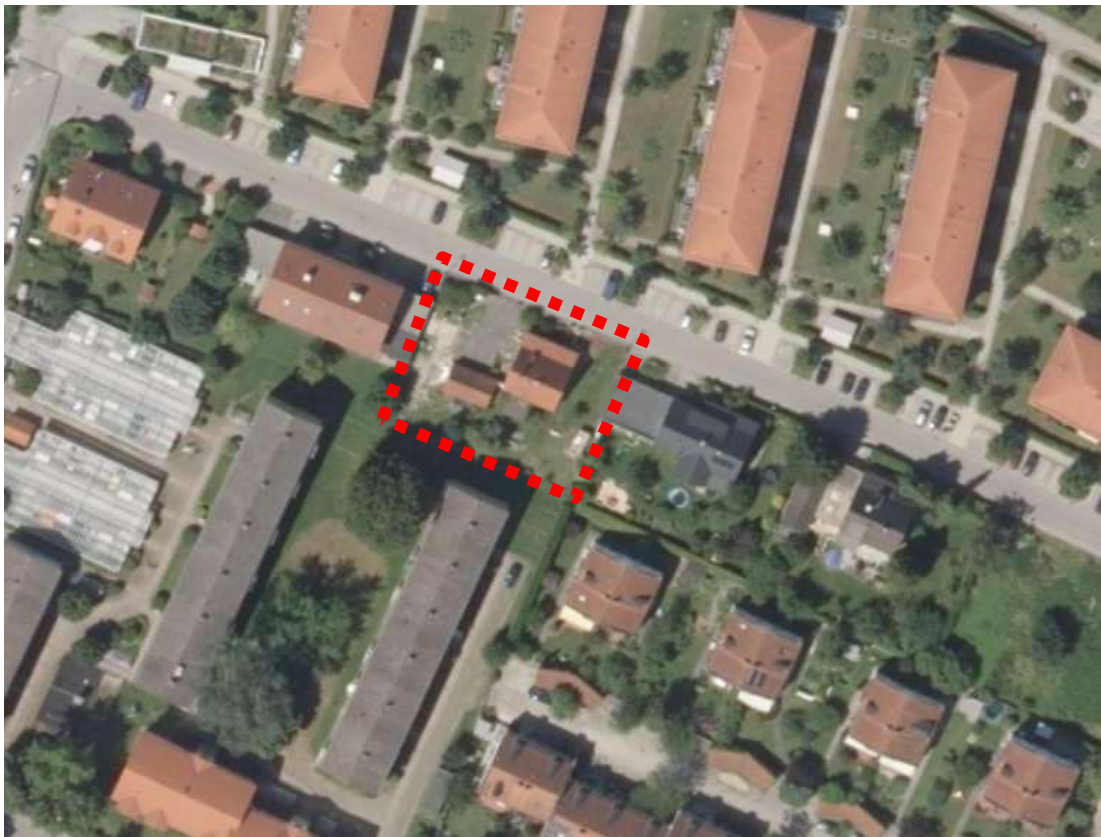


Abb.: Lage des Plangebiets auf Basis des digitalen Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung; unmaßstäbliche Darstellung

2 Planungsrechtliche Situation

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Eichenau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt hier der **Bebauungsplan B 33** „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße“, in Kraft getreten am 31.05.1989. Der Bebauungsplan umfasst im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Eichenau das Quartier zwischen Peter-Rosegger-Straße im Norden, Bahnhofstraße im Osten, Kapellenstraße im Süden und Emmeringer Straße im Westen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich einmal geändert, die vorausgegangene Änderung betrifft jedoch nicht den gegenständlichen Planbereich.

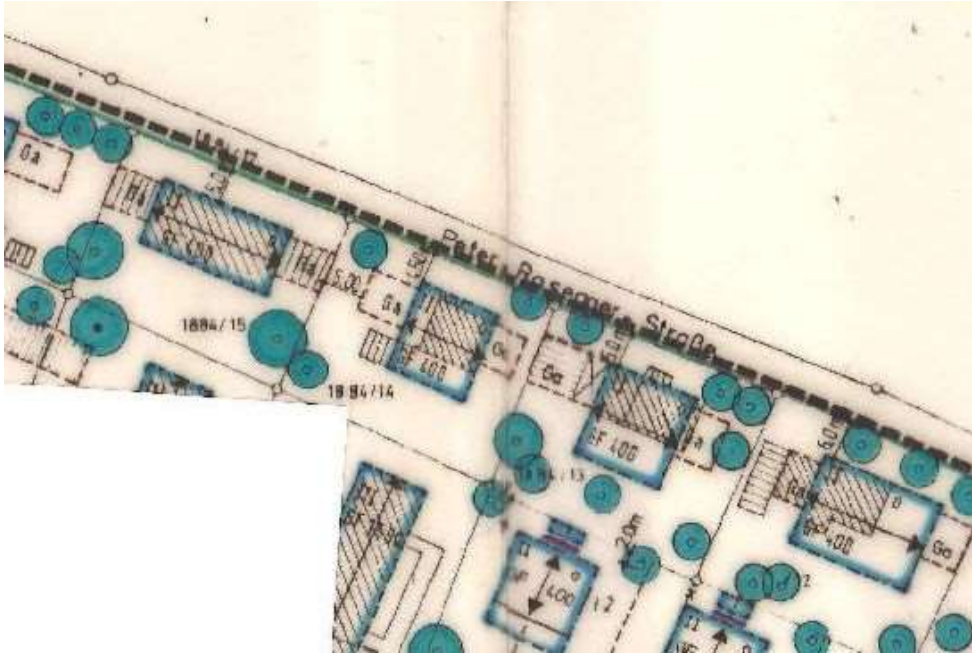


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 33 „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße“, in Kraft getreten am 31.05.1989

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Geschossfläche ist für den betreffenden Bereich auf 400 qm festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Für eine Bebauung steht ein Baufenster mit den Maßen 12,50 m x 14,00 m zur Verfügung. Zur Peter-Rosegger-Straße hält dieses einen Abstand von 4,5 m ein.

Als Bauweise ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Die Firstrichtung muss in Ost-West-Richtung verlaufen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand aus dem Jahre 1954, der sich zum großen Teil innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters befindet; das bestehende Baurecht jedoch bei weitem nicht ausschöpft.

Da der gegenständliche Bereich im Innenbereich liegt, durch einen Bebauungsplan überplant und bebaut ist und durch die Änderung lediglich das Baurecht auf einem Einzelgrundstück neu geordnet wird, sieht die Gemeinde Eichenau die Voraussetzungen als erfüllt an, die gegenständliche Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 33 „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße“ ist der Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1884/14, das Baufenster zu teilen, sodass zwei Baufenster in den Ausmaßen von 7,85 m x 14,00 m und 11,00 m x 14,00 m entstehen. Ebenso wird beantragt, die Geschossfläche entsprechend in je 200 qm pro Baufenster aufzuteilen.

Begründet wird der Antrag damit, dass nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Inanspruchnahme des zulässigen Baurechts nur durch einen Abriss des Bestandes und der Errichtung eines Doppel- bzw. Mehrfamilienhauses möglich wäre. Gewünscht wird jedoch zunächst der Erhalt des Altbestandes sowie die Errichtung eines zweiten Einzelhauses.

Der Gemeinderat Eichenau hat dem Antrag des Grundstückseigentümers in seiner Sitzung am 22.09.2015 grundsätzlich zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Zustimmung gründet sich darauf, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit der Aufteilung des Baurechts in zwei Baufenster verbunden mit der Änderung der Firstrichtung städtebaulich vertretbar scheint. Außerdem bietet sich das Grundstück aufgrund seiner Größe für eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern an, so dass eine Nachverdichtung im Bestand erfolgen kann. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Baugrenzen so eingeschränkt, dass die Ausschöpfung des Baurechts nur bei Errichtung eines Gebäudes in E + I + ausgebautes Dach möglich wäre.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung bleibt das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossfläche von insgesamt 400 qm auf dem Grundstück unverändert. Es wird jedoch zu gleichen Teilen auf die beiden neu entstehenden Baufenster aufgeteilt, um eine Bebauung mit zwei kleineren Einzelhäusern zu ermöglichen. Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen ist im Sinne eines geordneten und nachvollziehbaren Bauvollzugs nicht mehr anzurechnen; dies praktiziert die Gemeinde Eichenau nunmehr sukzessiv. Durch die Begrenzung der zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen, verbunden mit den engen Grenzen der neuen Baufenster, ist eine Nutzung des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen ohnehin nur sehr stark eingeschränkt möglich, so dass hier keine bauliche Übernutzung des Grundstücks zu befürchten ist. Die Festsetzung der Anzahl höchstzulässiger Vollgeschosse ist somit obsolet und nunmehr nicht mehr erforderlich.

Neu wird eine höchstzulässige Grundfläche mitsamt einer zulässigen Überschreitung für Garagen, Carport und Nebenanlagen festgesetzt, um die Überbauung des Grundstücks und damit die Versiegelung zu begrenzen.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,00 m über natürlichem Gelände festgesetzt, die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,5m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Mindestgrundstücksgrößen

Die Neuaufteilung der Baugrenzen in zwei separate Baufenster (Maße 7,85 m x 14,00 m und 11,00 m x 14,00 m) soll die Errichtung eines zweiten Einzelhauses, unabhängig vom Abriss des Bestandsgebäudes ermöglichen. Wird dieses ersetzt, so ist der Neubau weiter nach Osten orientiert zu errichten und das östliche neue Grundstück kann (bei Grundstücksteilung) hinsichtlich der Belichtung und Besonnung optimal ausgenutzt werden.

Es sind nunmehr nur noch Einzelhäuser zulässig, um (zusammen mit der Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten) eine übermäßige Verdichtung des Grundstücks zu vermeiden. Daher wird auch eine zulässige Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 400 qm festgesetzt.

4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich bleibt weiterhin die Form eines Satteldachs zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 25°-30° herabgesetzt, um die Ausbildung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss zu verhindern. Die festgesetzte Firstrichtung wird in eine Nord-Süd Ausrichtung umgekehrt, sodass die Bebauung giebelständig zur Straße steht und zwei Einzelhäuser die Grundstücksflächen möglichst optimal ausnutzen können.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung sind pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. Carport untergebracht muss. Zur Ordnung der baulichen Situation mit Neubau, Bestandsgebäude und später folgendem Ersatzbau werden Garagenbauräume festgesetzt, die eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks ermöglichen. Offene Stellplätze sind allgemein auf den Baugrundstücken zulässig; sie müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.

Die Anzahl und Größe von Nebengebäuden (Gartenhäuschen) wird auf ein Gebäude mit max. 9 qm pro Baugrundstück begrenzt um eine übermäßige Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern, diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.6 Grünordnung

Entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan waren 3 heimische Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Im Sinne einer guten Durchgrünung des Baugebiets wird die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume entsprechend vergleichbarer Bebauungsplan-Änderungen im Gemeindegebiet geändert und pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein zu pflanzender Baum vorgeschrieben.

4.7 Wasser

Das Grundstück liegt nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (HQ 100). Deshalb sind keine besonderen Festsetzungen (z.B. Retentionsräume) erforderlich.

5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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 – dem kommt die Gemeinde Eichenau durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

Gemeinde:

Eichenau, den.....

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)