



Gemeinde Eichenau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wiesenstraße Süd" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1964/2

Begründung i.d.F. v. 15.09.2009



Planung	Bauamt Gemeinde Eichenau Liane Dietz	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730130
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau Susanne Bierl	Hauptplatz 2 82223 Eichenau Tel. 08141 730136
Planung	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt + Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen Tel. 08036 4717

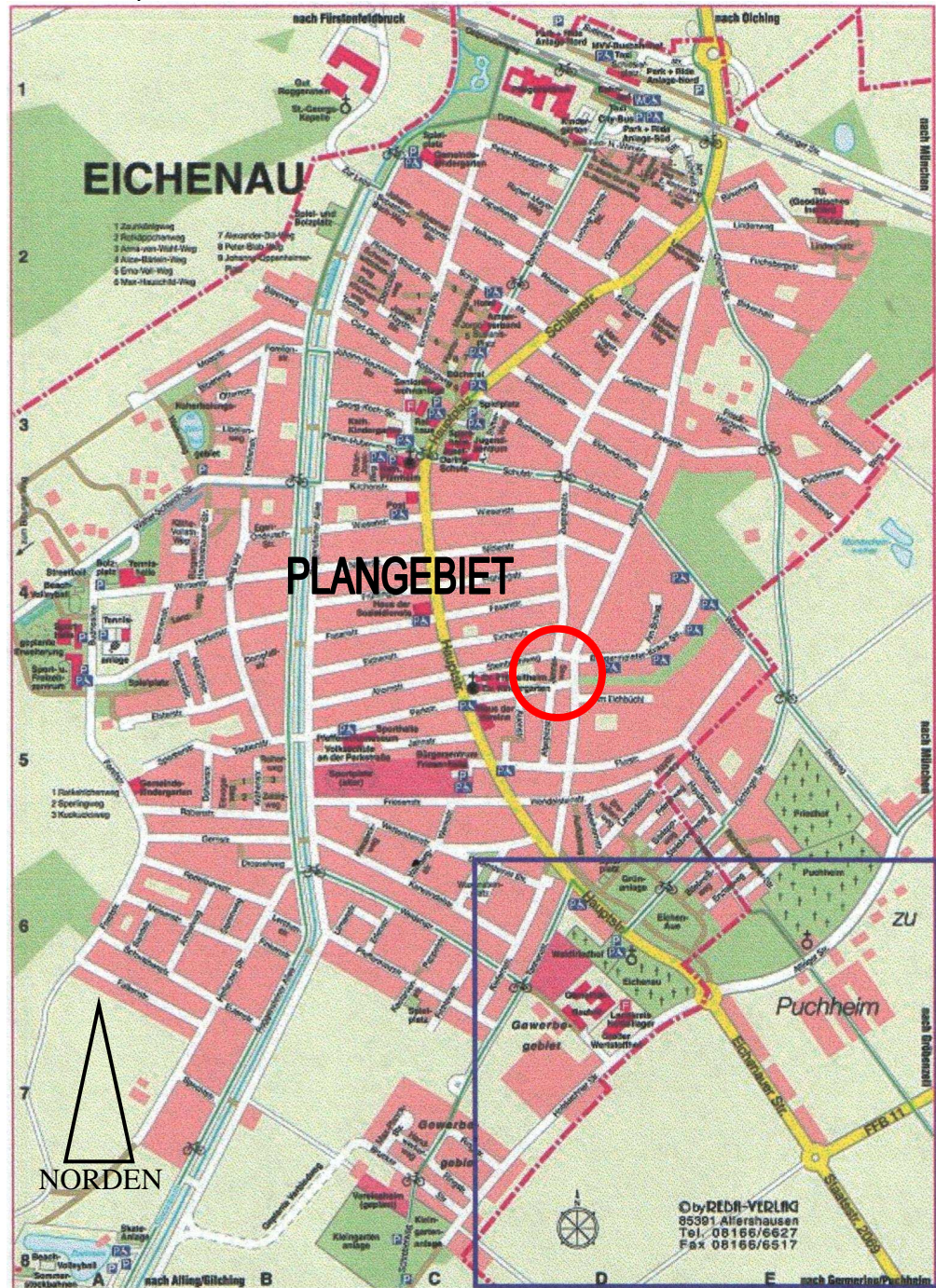
Inhalt

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	6
6.	Flächen mit Bodenbelastung	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Brandschutz	7
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
10.	Ver- und Entsorgung	7
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
13.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Grundstück liegt im südöstlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichenau. Die Größe beträgt ca. 0,1 ha.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurnummer der Gemarkung Alling: 1964/2.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 30.06.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Wiesenstraße Süd“ für den Bereich des Grundstückes 1964/2.

Diese Änderung setzt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung fest.

Der Eigentümer der Grundstücke beantragte eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in der das im südlichen Grundstücksteil festgesetzte Baufenster verkleinert und ein zusätzliches Baufenster im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet werden sollte.

Eine Prüfung des örtlichen Baumbestandes ergab, dass durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung zwei markante Buchen erhalten werden können.

Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 03.03.2009 die Aufstellung eines Änderungs- Bebauungsplanes beschlossen.

3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen.

Nach allen Seiten schließen durch Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiete an.

Die planerischen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Da keine Erhöhung der GRZ erfolgt, ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die Anpassung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des eingereichten Planungsvorschlages des Antragstellers und damit die planungsrechtliche Sicherung sowie der langfristige Erhalt des wertvollen Baumbestandes.

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung sieht unter Beibehaltung des Baurechtes eine Aufteilung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bauraumes auf 2 kleinere Bauräume vor. Damit

wird aus ortsplanerischer Sicht eine bessere Einfügung in den Maßstab und die Proportion der Umgebungsbebauung erreicht.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Der zu ändernde Teilbereich wird als reines Wohngebiet – WR – festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war bislang eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese GRZ ergibt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 290 m². Infolge der vorgesehenen Grundstücksteilung ergibt sich ein Grundstücksanteil von 145 m² je Grundstück, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In analoger Ermittlung ergibt sich eine Geschossfläche von 168 m² je Grundstück.

Damit werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Werte nicht überschritten.

Die zulässige Wandhöhe wird beibehalten.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass der festgesetzte Bauraum oder die zulässige Wandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, sofern keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind unter Berücksichtigung des Entwurfes des Antragstellers geändert und im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich je ein Baufenster angeordnet.

Aufgrund der Grundstücksgröße, des zu erhaltenden Baumbestandes und der erforderlichen Flächen für den Stellplatznachweis werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhausbebauung von 400 m² sind eingehalten.

Bei der Anordnung der neu geplanten Baufenster wurde besonders darauf geachtet, dass der Schutz und die Freihaltung der Wurzel- und Kronenbereiche der erhaltenswerten Bäume gewährleistet werden.

4.4 Äußere Gestaltung

Es werden unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten, wie Gauben oder Quergiebel erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet.

4.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Garagen und Stellplätze wurde neu festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

4.6 Verkehrserschließung

Der südliche Grundstücksbereich wird von der Parkstraße verkehrstechnisch erschlossen, der nördliche Grundstücksbereich kann ausnahmsweise über den Jennerweg, einen Fuß- und Radweg, der nur für Notdienste befahrbar ist,

erschlossen werden. Diese Erschließung kann ausnahmsweise zugelassen werden, da dadurch der Stellplatz und die Garage auf dem Grundstück so angeordnet werden können, dass die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Auslegung wurde von Bürgern darauf hingewiesen, dass auf dem Jennerweg ein rechtswidriger Durchgangsverkehr stattfindet und dies durch die vorliegende Planung verstärkt werde.

Um eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen, wurde vom Gemeinderat beschlossen, an der Einmündung des Jennerweges in die Zugspitzstraße eine Sperre anzubringen, die einen möglichen durchgehenden Fahrverkehr mit Kraftfahrzeugen verhindert.

5. Grünordnung

5.1 Anlass, Ziel und Konzeption

Zusätzlich zu den in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Zielen und Belangen ist festzustellen, dass die Konzeption des Änderungsplanes insgesamt eine Verbesserung aus grünordnerischer Sicht darstellt sowie eine günstigere Voraussetzung für den Erhalt des wertvollen und prägenden Baumbestandes bietet.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits unter Pkt. 4.2 der Begründung ausgeführt, erfolgt durch den Änderungsplan keine Erhöhung der GRZ.

In den Naturhaushalt wird nicht eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

5.3 Umwelt- und Landschaftsschutz

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern, da das Planungsgebiet bislang bereits als Siedlungsfläche in Anspruch genommen wurde. Es herrschen Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Wegen der geringen Größe des Planungsumgriffs und seiner Lage im geschlossenen Ortsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, Störungen oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen zu erwarten. Abzuklären sind dabei sämtliche Tatsachen und Umstände, die mit Blick auf die nach §§ 42 und 62 BNatSchG zu treffende Entscheidung maßgeblich sind.

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Bauliche Maßnahmen sind nur im

Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, aber keine Erhöhung des Maßes der Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

6. Flächen mit Bodenbelastung

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt.

8. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

9. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen.

Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung, und Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung oder Verwendung im Haushalt (WC-Spülung usw.) an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des

Kleinklimas leisten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Kennzahlen

	Neue Planung 18.06.2009	Rechtsverbindliche Planung, 30.06.1995
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,1 ha	ca. 0,1 ha
Reines Wohngebiet WR	ca. 0,1ha	ca. 0,1ha
zulässige Gesamt-Grundfläche als Höchstmaß (§19 Abs.2 BauNVO)	290 m ²	290 m ²
zulässige Geschossfläche als Höchstmaß (§20 Abs.3 BauNVO)	336 m ²	336 m ²
durchschnittliche GRZ (§19 Abs.1 BauNVO)	GRZ = ca. 0,3	GRZ = ca. 0,3
durchschnittliche GFZ (§20 Abs.2 BauNVO)	GFZ = ca. 0,35	GFZ = ca. 0,35

**Gemeinde
Eichenau**

Eichenau, den.....

.....
Jung, 1. Bürgermeister