

**GEMEINDE EICHENAU**

**Bebauungsplan Nr. 35 "Niblerstraße Süd"**

Datum : 24.08.1993  
geändert am 26.05.1994  
12.12.1994

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

I. Ausgangssituation

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen 3. Änderungsfassung seit 25.07.1989 genehmigt vorliegt.

Derzeit läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP). Für den Entwurf des neuen FNP wurde bereits die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen FNP entwickelt und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des für die Neuaufstellung erarbeiteten FNP-Entwurfs.

Der Aufstellungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Eichenau am 20.07.1989 gefaßt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem geplanten Mischgebiet an der Hauptstraße (im Osten) und der Roggensteiner Allee mit Starzelbach (als westliche Grenze des Geltungsbereichs).

Nach Norden schließt der Bebauungsplan "Niblerstraße Nord" als Allgemeines Wohngebiet an (ebenfalls in Aufstellung befindlich).

### 3. Gebietscharakter

Das zu überplanende Gebiet dient fast ausschließlich der Wohnnutzung und ist verkehrsmäßig vollständig erschlossen. Die erfaßten Grundstücke sind weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut, allerdings mit erheblich unterschiedlicher baulicher Dichte.

Vereinzelt hat sich die ursprüngliche Gartensiedlungsstruktur mit z.T. sehr reizvollen kleinen "Gartenhaus-Villen" in großen Grundstücken bis heute erhalten (z.B. Südl. Fasanstraße und entlang der Eichenstraße).

Generell ist festzustellen, daß im Planungsgebiet umfangreiche Grünbestände vorhanden sind mit artenreichem Baum- und Gehölzbestand.

Der große Anteil privater Gartenflächen muß das gänzliche Fehlen von öffentlichen Grünflächen ersetzen.

In weiten Teilen geht der stark durch Grün geprägte Charakter leider mehr und mehr verloren. Kleinparzellige verdichtete Bebauung gefährdet zunehmend den erhaltenswerten Grünbestand. Der Grad der Bodenversiegelung nimmt deutlich zu.

Durch die Beseitigung der ursprünglichen Garten-Villen und massive Neubautätigkeit der letzten Jahre leidet häufig auch die Gestaltqualität. Die Bedeutung der Grün- und Freiflächen für die Wohnqualität wird vielfach hinter der Frage nach der optimalen Geschoßflächenausnutzung zurückgedrängt.

### 4. Anlaß und Aufgabenstellung der Planung

Die Genehmigung neuer Bauvorhaben allein nach § 34 BauGB mit Orientierung an der Nachbarbebauung führt zwangsläufig zu einer kaum mehr kontrollierbaren Verdichtung des Wohngebiets. Die Möglichkeiten hierbei wichtige Gestaltungsprinzipien durchzusetzen sind sehr beschränkt.

Mit den Instrumentarien des Bebauungsplans soll daher eine weitere städtebauliche Fehlentwicklung im Planungsumgriff verhindert werden.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfes sollen in differenzierter Form für eine sinnvolle Entwicklung des Wohngebiets umgesetzt werden.

## II. Planungsziele und Städtebauliches Konzept

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im westlichen Bereich als Reines Wohngebiet ausgewiesen (entlang der Roggensteiner Allee).

Der östliche Teil, in Angrenzung an das Mischgebiet "Hauptstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Vordringliches Planungsziel ist die Beschränkung der fortgeschrittenen baulichen Verdichtung zugunsten der erhaltenswerten Frei- und Grünräume.

Es werden daher bereichsweise Grenzwerte für die Geschosßflächenzahl (GFZ) festgesetzt, die aus den speziellen Gegebenheiten des betreffenden Baubereiches abgeleitet sind (z.B. lockere Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken, oder vorhandene verdichtete Bauweise mit kleinparzelliger Struktur etc.). Allgemein soll ein GFZ-Richtwert von 0,35 nicht überschritten werden. Allerdings liegen z.T. im Bestand die GFZ-Werte erheblich über 0,35. In einigen Teilbereichen wird der GFZ-Wert als Annäherung an den Bestand nach oben angepaßt, wenn eine planerische Verringerung der Baudichte nicht realistisch erscheint.

Hinweis:

Zur Ermittlung der Geschosßfläche werden gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO auch Aufenthaltsräume mitgerechnet, die nicht in einem Vollgeschoß liegen (z.B. ausgebaute Dachräume). Dieser Berechnungsmodus soll, wie früher allgemein gültig, angewandt werden, um die Gleichbehandlung aller Bebauungspläne in der Gemeinde zu gewährleisten.

Die neu festgesetzten GFZ-Werte eröffnen für rund die Hälfte aller Grundstücke bauliche Erweiterungen in unterschiedlichem Umfang (Anbau, Aufstockung, zusätzliche Gebäude ...).

Bestandsschutz gilt, solange durch Neubaumaßnahmen der zulässige GFZ-Wert nicht überschritten wird. Bei Überschreitung ist der Altbestand zu beseitigen.

Um trotz baulicher Verdichtung den Flächenverbrauch geringer zu halten wird für das gesamte Gebiet zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Die festgesetzte Dachneigung bei Wohngebäuden mit 35°-45° erlaubt großzügige Dachausbaumöglichkeiten.

## 2. Bebauungsstruktur

Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt;

Dies entspricht weitgehend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die unter Berücksichtigung des Grünbestandes erhalten und weiterentwickelt werden soll. Geschlossen wirkende Bauzeilen, wie etwa Doppelhausreihung mit dazwischen lückenlos gebauten Garagen soll bei Neubebauung vermieden werden.

Die Bauräume werden in der Regel im straßenzugewandten Teil der Grundstücke angeordnet, insbesondere dann, wenn es gilt größere zusammenhängende rückwärtige Gartenzonen von weiterer Bebauung freizuhalten. Die Festlegung der Baugrenzen wird im übrigen wesentlich durch den erhaltenswerten Baubestand mitbestimmt. Die Größe der ausgewiesenen Bauräume orientiert sich einerseits am Baubestand und andererseits an den unterschiedlichen Grundstückseigenschaften (Lage, Größe, Baubestand), die unterschiedlichen Spielraum für die Anordnung von Neubauten zulassen. Langgestreckte Bauräume ergeben sich z.T. dadurch, daß evtl. Grundstücksteilungen mit Doppelhaus und/oder Einzelhausbebauung ermöglicht werden.

Die Anordnung notwendiger Garagen auf dem Grundstück wird daher in gewissen Grenzen freigestellt. Wichtig erscheint die Erhaltung von möglichst vielen Sichtverbindungen zwischen Straßenraum und den rückwärtigen Grünzonen der Gartengrundstücke.

Außerdem soll genügend Gestaltungsspielraum gegeben werden für Anbauten und Umbauten sowie Situierung von Garagen nachträglich im Bestand.

Um zusammenhängende Gartenflächen erlebbar zu erhalten werden Mindestgrößen für die Bauparzellen bei Grundstücksteilung gefordert.

In der Regel sind im Bebauungsplan die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten. Im Ausnahmefall können sich Unterschreitungen dieser Abstandsflächen ergeben, insbesondere innerhalb von Grundstücken zwischen Baubestand und möglicher Neubebauung, bedingt durch Lage des Altbaubestandes oder den Zuschnitt des Grundstücks. Durch Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Wohngebäuden und Beschränkung der Ausnahme auf eine halbe Fassadenlänge werden ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sichergestellt.

## 3. Städtebauliche Gestaltung

Angesichts der heterogenen Gestaltungsvielfalt im Planungsgebiet (alle "Stilrichtungen" der vergangenen 100 Jahre sind vertreten), sollen diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf die wesentlichen Quartiersmerkmale beschränkt werden.

Die ursprünglich gebietsprägenden kleinen Gartenvillen sind nur noch an wenigen Stellen des Planungsgebiets erhalten und genießen wie die übrige vorhandene Bebauung vollen Bestandschutz, unabhängig ob diese Gebäude innerhalb oder außerhalb festgesetzter Baugrenzen liegen.

Dieser früher gebietsprägende Haustyp kann angesichts heutiger Flächenansprüche bei Neubebauung leider nicht mehr aufrechterhalten werden.

Allerdings sollen eine Reihe von Gestaltungsfestsetzungen dafür sorgen, daß grundsätzliche Gestaltqualitäten wie: Maßstäblichkeit, Proportion, Ablesbarkeit einfacher Baukörper wieder stärker in den Vordergrund gerückt werden.

Dies drückt sich aus durch Beschränkung der Baukörperabmessungen nicht nur in der Höhe, sondern auch in Länge und Breite (vor allem Giebelbreite) Rechteckform der Häuser, einfache Dachformen mit knappem Dachüberstand und Verwendung weniger Materialien für die Fassadengestaltung.

#### 4. Grünordnung und Ökologie

Vordringliches Planungsziel ist die Erhaltung des umfangreichen Grünbestandes (Gartenflächen, Bäume, Gehölze) als prägendes Merkmal der "Gartenstadt-Siedlung", sowohl aus gestalterischen wie aus ökologischen Gründen.

Aus der detaillierten Bestandsaufnahme "Grün" wurden alle erhaltenswerten Bäume im Bebauungsplan kartiert und bei der Ausweisung von Bauräumen weitestgehend berücksichtigt.

Bei einem bedeutenden Teil des Baumbestandes wurden mittlere und schwere Krankheitssymptome festgestellt; auch diese Bäume wurden in die Planzeichnung übertragen mit dem Hinweis "nur bedingt erhaltenswert".

Eine Reihe von Festsetzungen zur Grünordnung soll sicherstellen, daß eine weitere Verdrängung von Grünräumen und der Versiegelung von Flächen künftig Einhalt geboten wird.

Besonders hervorzuheben sind Regelungen zur Minimierung von befestigten Grundstücksflächen, Erhaltung bzw. Entwicklung von grünen Vorgartenzonen entlang der Straßen, sowie alle Bestimmungen zum Baumbestand und zu Neupflanzungen.

Mit der Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan zu jedem Bauantrag soll gewährleistet werden, daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in der Grüngestaltung vor Ort umgesetzt werden.

## 5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Planungsgebiet ist vollständig vorhanden und unterliegt der Baulastträgerschaft der Gemeinde Eichenau.

Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein Gestaltungskonzept für das gesamte Straßennetz im Ortsbereich.

Im Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan wird daher bewußt auf detaillierte Gestaltungsfestsetzungen zu den Straßenräumen (Straßengliederung, Begrünung, Besucherstellplätze etc.) verzichtet.

### Hinweis:

Alle ost-west-verlaufenden Straßen haben den Charakter von Anliegererschließungen. Auf eine Trennung von Fahrbahn und Gehwegbereich kann zugunsten einer gemischt genutzten Straßenfläche verzichtet werden. Die befahrbare Straßenfläche sollte zwischen 4 und 5 m breit sein. Die seitlichen Randstreifen entlang der Grundstückseinfriedungen können begrünt werden, z.T. mit Baumpflanzungen und vereinzelt Anordnung von Besucherparkplätzen.

## 6. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Da es sich um ein weitestgehend bereits bebautes Gebiet handelt und nur mit einem geringeren Einwohnerzuwachs zu rechnen ist, kann man davon ausgehen, daß die bestehenden Versorgungseinrichtungen auch für den Rahmen der Neuplanungen ausreichen.

III. Städtebauliche Daten

Bebauungsplan "Niblerstraße Süd"

Fläche des Gesamtumfangs:	ca.	6.4	ha
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca.	57.200	qm
vorhandene Geschoßfläche (brutto):	ca.	14.600	qm
vorhandene durchschnittliche GFZ:	ca.	0.26	
zusätzlich geplante Erweiterung der Bruttogeschoßfläche:	ca.	7.790	qm
durchschnittliche GFZ nach der baulichen Verdichtung:	ca.	0,39	

Gemeinde Eichenau:



Eichenau, den 22. Mai 1995...

*[Signature]*  
.....  
(Niedermeier, 1. Bürgermeister)