

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 37 Winterstraße Süd

Datum :

17.06.1996

07.01.1997

20.10.1997

B e g r ü n d u n g

I. Ausgangssituation

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), dessen 3.Änderungsfassung seit 27.07.1989 genehmigt vorliegt.

Das derzeit laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans steht unmittelbar vor dem Abschluß.

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

2. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet ist ringsum von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben.

Im Osten an der Roggensteiner Allee grenzt Allgemeines Wohngebiet an (B-Plan B 35), im Norden, entlang der Winterstraße, liegt Allgemeines und Reines Wohngebiet (B-Plan B 9), im Süden, an der Herbststraße, die Bebauungspläne B3a und B3b ,mit Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten.

Im Westen grenzt - getrennt durch den Entwässerungsgraben „Seitengraben III“ - der Bebauungsplan B 18 als Sport- und Freizeitgebiet an.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans B 37 „Winterstraße“ umfaßt ca. 3.6 ha.

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. Ein Bereich mit Reihenhausbebauung findet sich im westlichen Teil des Planungsumgriffs.

Die grundstückswise ermittelte Bebauungsdichte (GFZ) schwankt zwischen 0.09 und max. 0.96 (Reihenmittelhaus).Zwei Grundstücke im mittleren Abschnitt sind noch unbebaut.

Der weitaus größte Teil der Bebauung ist in den 70er und 80er Jahren entstanden. Vereinzelt finden sich noch Reste der früheren, für Eichenau typischen Gartensiedlungsstruktur, mit z.T. sehr kleinen „Gartenhausvillen“ in relativ großen Grundstücken.

Durch den großen Gartenflächenanteil erscheint das Wohngebiet insgesamt recht gut durchgrünt. Älterer Baumbestand findet sich eher vereinzelt im Bereich an der Roggensteiner Allee (Osten) und entlang des Entwässerungsgrabens an der Westgrenze zum Sport- und Freizeitgelände.

Außer straßenbegleitendem Grün an der Roggensteiner Allee sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Wie bereits an der Reihenhaussiedlung erkennbar und auch durch jüngere Bautätigkeit mit Einzel- und Doppelhäusern bestätigt wird, setzt sich ein Trend zu dichter Bebauung auf kleineren Grundstücken unaufhaltsam fort.

Der Anteil an notwendigen Stellplatz- bzw. Garagenflächen nimmt zu, wie insgesamt der Grad der Bodenversiegelung.

Der durch Grün geprägte Siedlungscharakter geht allmählich verloren, kleinparzellige, dichte Bebauung gefährdet den erhaltenswerten Grünflächen- und Baumbestand.

Bei weiterem Fortschreiten dieser Entwicklung wird zunehmend die Wohnumfeldqualität hinter der Frage nach der optimalen Geschoßflächenausnutzung zurückgedrängt.

4. Anlaß und Aufgabenstellung

Die Genehmigung neuer Bauvorhaben allein nach § 34 BauGB mit Orientierung an der Nachbarbebauung führt zwangsläufig zu einer kaum mehr kontrollierbaren Verdichtung des Wohngebiets mit den o.g. negativen Auswirkungen.

Die Möglichkeiten hierbei wichtige Gestaltungsprinzipien durchzusetzen sind sehr beschränkt. Mit den Instrumentarien des Bebauungsplans soll daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets gesichert werden.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfs sollen in differenzierter Form in die verbindliche Bauleitplanung für das Wohngebiet einfließen.

II. Planungsziele und städtebauliches Konzept

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im wesentlichen, entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der östliche Randbereich an der Roggensteiner Allee wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung mit vereinzelt im WA zulässigen gewerblichen Nutzungen. Außerdem wird damit den etwas größeren Emissionsbelastungen durch Verkehr in unmittelbarer Lage an der Roggensteiner Allee Rechnung getragen.

Vordringliches Planungsziel ist die Beschränkung der bereichsweise fortgeschrittenen baulichen Verdichtung auf ein vertretbares Maß, um den Siedlungscharakter mit seinen durchgrüntem Gartenbereichen zu bewahren.

Es werden daher bereichsweise Grenzwerte für die Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw.

höchstzulässige Geschoßflächen als absolute Quadratmeter-Werte je Bauraum bei Hausgruppen festgesetzt.

Die getroffenen Grenzwerte sind aus den speziellen Gegebenheiten des betroffenen Baubereichs bzw. aus der Haustypologie abgeleitet (z.B. aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung auf tieferen Gartengrundstücken, oder vorhandene verdichtete Bauweise mit kleinparzelliger Reihenhaus-Struktur etc.).

Allgemein soll der Richtwert von GFZ 0.35 nicht überschritten werden.

Allerdings liegen die Werte im Bestand, vor allem bei Reihenhausbebauung z.T. deutlich höher. In einigen Bereichen wird daher der GFZ-Wert als Annäherung an den Bestand nach oben angepaßt., wenn eine planerische Verringerung der Baudichte nicht realistisch erscheint. In Bereichen mit Hausgruppenbebauung wird Wert darauf gelegt, die vorhandene Parzellenstruktur (Anzahl der Hauseinheiten mit jeweils gleicher zul.Geschoßfläche) festzuschreiben. Die Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung (z.B. durch „Wintergarten“-Anbauten) soll auf alle Hauseinheiten gleich verteilt werden, unabhängig vom Parzellenzuschnitt (RMH bzw. REH).

Hinweis:

Zur Ermittlung der Geschoßfläche 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 einem Großteil von Grundstücken bauliche Erweiterungen in unterschiedlichem Maße, je nach Vorgabe der vorhandenen Dichte im Bestand. Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von Anbau, Aufstockung bis Neubau bzw. zusätzlichen Gebäuden räumlich unabhängig vom Baubestand. Bestandschutz 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 bis 45 Grad bei Wohngebäuden erlaubt großzügige Dachausbaumöglichkeiten.

2. Bebauungsstruktur

Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, teilweise aufgrund des Bestands auch Hausgruppenbebauung festgesetzt.

Die vorhandene Siedungsstruktur wird im Prinzip fortgeschrieben, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Grünbestands.

Geschlossen wirkende Bauzeilen, wie etwa Einzel- oder Doppelhausreihung mit dazwischenliegenden lückenlos gebauten Garagen soll bei Neubebauung vermieden werden. Wenn auch die großen zusammenhängenden Grünräume wie etwa in benachbarten Planungsbereichen der Gemeinde hier nicht vorhanden sind, so sollen zumindest die Voraussetzungen für eine wirksame Grünvernetzung geschaffen und der Sichtkontakt vom öffentlichen Raum in die privaten Gartenbereiche bewahrt werden.

Die Bauräume sind in der Regel im straßenzugewandten Grundstücksteil angeordnet, insbesondere dann, wenn rückwärtige, zusammenhängende Gartenzonen erhalten werden können.

Die tieferen, schmalen Grundstücke in der Westhälfte des Planungsgebiets sind z.T. mit ein bis zwei Einzelhäusern bebaut, so daß keine zusammenhängenden Gartenbereiche mehr vorhanden sind. Hier soll die Festlegung der Baugrenzen sinnvolle Alternativen der baulichen

Entwicklung offenhalten, z.B. straßenseitiger oder rückwärtiger Anbau an Bestand, oder Abbruch Bestand mit bis zu zwei neuen Gebäuden vorn oder in der Tiefe der Grundstücke. Im übrigen sind die festgesetzten Bauräume auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes abgestimmt.

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

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

Ein starre Festschreibung von Garagenflächen wäre hierbei sehr hinderlich.

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

3. Städtebauliche Gestaltung

Angesichts der vorhandenen Gestaltungsvielfalt im Planungsgebiet, sollen diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf die wesentlichen Quartiersmerkmale beschränkt werden.

Die ursprünglich gebietsprägenden kleinen „Gartenvillen“ sind nur noch ganz vereinzelt im Planungsgebiet erhalten und genießen wie die übrige vorhandene Bebauung vollen Bestandsschutz, unabhängig davon, ob diese Gebäude innerhalb oder außerhalb festgesetzter Baugrenzen liegen.

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

Allerdings sollen eine Reihe von Gestaltungsfestsetzungen dafür sorgen, daß grundsätzliche Gestaltqualitäten wie: Maßstäblichkeit, 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 eher knappen Dachüberständen und Verwendung weniger Materialien für die Fassadengestaltung.

4. Grünordnung

Ein wichtiges Planungsziel ist die Erhaltung des Grünbestandes (zusammenhängende Gartenzonen, Baum- und Gehölzbestand) als prägendes Merkmal der „Gartenstadt-Siedlung“, sowohl aus gestalterischen wie ökologischen Gründen.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan eingetragen und bei der Ausweisung von Bauräumen soweit möglich berücksichtigt worden.

Eine Reihe von Festsetzungen zur Grünordnung soll sicherstellen, daß einer weiteren Verdrängung der Grünräume 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 verzichtet (Gliederung, Begrünung Besucherstellplätze etc.).

6. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

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

III. Städtebauliche Daten

Fläche des Gesamtumgriffs	ca. 35.600 qm
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 31.900 qm
vorhandene Geschoßfläche (brutto)	ca. 10.960 qm
Vorhandene durchschnittliche GFZ	ca. 0.34
zusätzlich geplante Erweiterungen der Bruttogeschoßfläche	ca. 3.180 qm
durchschnittliche GFZ nach der baulichen Verdichtung	ca. 0.44

Gemeinde Eichenau



Eichenau, den 03.11.1997

(Niedermeier , 1. Bürgermeister)