

Arbeits begründung

GEMEINDE EICHENAU

rechtsverbindlich

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet
"Richard-Strauß-Straße Nord"
in der Fassung vom 4. 6. 1992

30. 9. 1992

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1875/113, 1877, 1877/7,
/20 bis /34, /37 und /39, 1878, 1878/12, 1878/63, 1879/3,
/11 und /14, 1880, 1880/14 bis /17 und /21, 1881/2, /4,
/21 und /32, 1882/2 und /3, /8 und /17 bis /19
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1879/10, Gemarkung Eichenau

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152/70533

gefertigt am: 14. 11. 1991
geändert am: 14. 1. 1992
geändert am: 4. 6. 1992
geändert am: 14. 8. 1992

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 20. 6. 1989 beschlossen, weitläufige Ortsbereiche, die bisher noch nicht bzw. durch Baulinienpläne älteren Datums überplant waren, durch die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB zu überplanen. Die zunächst beschlossenen Grenzen wurden am 26. 7. 1990 neu festgelegt, da sich die ursprünglich festgesetzten Geltungsbereiche als zu groß erwiesen.

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. 3. 1967 unter dem Aktenzeichen Nr. IV B 5 - 15507e 20 genehmigt und in der Fassung vom 12. 5. 1966 wirksam. Nach mehreren Änderungsverfahren in den darauffolgenden Jahren beschloß der Gemeinderat am 11. 11. 1982 die Neuaufstellung, um die vielerorts von den ursprünglichen Zielen abgewichene Entwicklung in neue Bahnen zu lenken. Der Entwurf hat aber noch keine Rechtskraft erlangt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt

innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die folgenden Baulinienpläne:

- B 1 Bauliniengebiet für Grundstücke südlich der Bahnlinie, genehmigt am 14. 11. 1955 Gen.Nr. 2474/55
- B 01 Tektur zum Bebauungsplan B 12 (Bereich nördlich der Richard-Strauß-Straße), genehmigt am 4. 7. 1963
- B 12 Tektur zum Baulinienplan Ortsmitte, genehmigt am 28. 6. 1961
- B 15 Johannes-Brahms-Straße Nord, genehmigt am 19. 5. 1961

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde und wird von der Kapellenstraße im Norden, der Emmeringer Straße im Osten, der Richard-Strauß-Straße im Süden und der Roggensteiner Allee im Westen begrenzt. Die mittlere Entfernung zur Grundschule und zum Sport- und Freizeitgebiet beträgt in Luftlinie 1 200 m; Kindergarten, Kirchen, Rathaus und der Haltepunkt der S-Bahnlinie 4 sind nach 500 m erreichbar. Geschäfte und Läden liegen derzeit 700 m entfernt; die im Bau befindliche neue Ortsmitte zwischen Bahnhof- und Emmeringer Straße wird Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 3,7 ha. Das Gelände ist nahezu eben.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde, dem einsetzenden Veränderungsdruck innerhalb des Gemeindegebiets zu begegnen sowie den vermehrt vorgetragenen Umgestaltungs- und Erweiterungswünschen der Anwohner zu entsprechen.

Die intensive Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Ortsansässige erfordert dringend die Schaffung von Miet-, Sozial- und Eigentumswohnungen. Deshalb ist das im Mittelteil des Gebiets noch unbebaute Gelände für verdichtete Wohnbebauung vorgesehen. Der von der Gemeinde im Juli 1990 grundsätzlich befürwortete Entwurf des vom Grundeigentümer beauftragten Architekten wurde vom Planverfasser vollkommen überarbeitet und verändert, um eine bessere Ausnutzung des knappen Baulandes, bessere Erschließung und Stellplatzversorgung sowie eine günstigere Freiflächengestaltung zu erreichen. Im Westen des Geländes befindet sich ein Altgebäude, das zusammen mit einem entsprechenden Grundstücksanteil in das Eigentum der Gemeinde überging. Das Gelände soll erhalten und für sozio-kulturelle Zwecke ausgebaut werden (z.B. Pfeffermünz-museum).

Um Vorstellungen der Anwohner in bezug auf die weitere Entwicklung ihres Quartiers sowie auf baulich-gestalterische An- und Umbauten bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld eine Anwohnerbefragung mit einem Fragebogen durchgeführt. Die Anwohner waren aufgefordert, über geplante Nutzungsänderungen oder beabsichtigte bauliche Veränderungen ebenso Auskunft zu geben, wie eine Beurteilung des Quartiers abzugeben, seine gewünschte weitere Entwicklung und besondere Wünsche und Vorschläge einzubringen. Die hohe Zahl der Rückantworten bestätigten das starke Interesse der Anwohner und den Erfolg dieser Aktion.

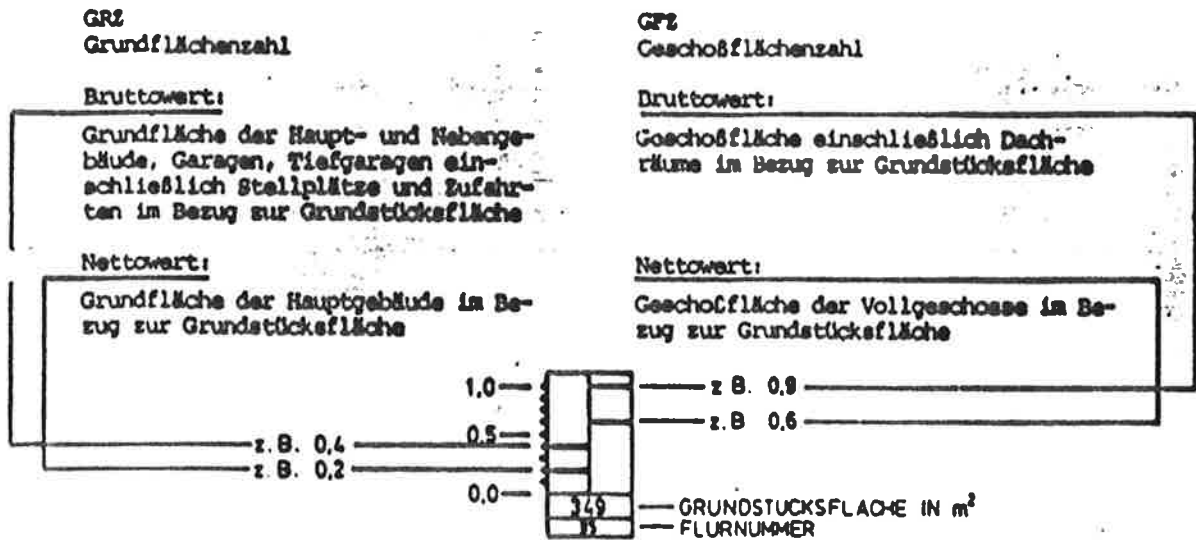
4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet (37 236 m²) gliedert sich wie folgt:

a) Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	3 155 m ²
b) Fläche für Gemeinbedarf	1 935 m ²
c) Nettobauland	32 166 m ²
hiervon:	
- Baugrundstücke Bestand	25 782 m ²
Baugrundstücke Neuplanung	6 364 m ²

Die heterogene Bebauungsstruktur des Plangebiets machte es notwendig, genaue Bestandserhebungen zur Bebauungsdichte anzufertigen, um die späteren Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung auf eine solide Basis zu stellen. Deshalb wurde der Bestand in der Grundflächen- und Geschosflächenzahl sowohl im Netto- als auch im Bruttowert erfaßt (s. Abbildung) und in eine Skala und in Pläne umgesetzt.

Diese Erhebungen tragen den Veränderungen der Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahl-Definitionen in der neuen Baunutzungsverordnung (Fassung 1990) Rechnung. Bei der Grundflächenzahl stellt der Bruttowert die anzurechnenden Flächen nach neuer Definition dar. Der Nettowert zeigt nach alter Definition nur die Grundfläche des Hauptgebäudes. Aus der Differenz beider Werte läßt sich sehr gut der Grad der Versiegelung über das Hauptgebäude hinaus erkennen.



Bei der Geschoßflächenzahl basiert der Nettowert auf die neue Definition (nur Vollgeschosse), während der Bruttowert nach alter Definition auch die Dachräume miteinbezieht und somit das tatsächlich für Wohnzwecke nutzbare Volumen darstellt. Auf der Grundlage dieser Werte wurde ein Dichtekonzept erarbeitet. Es wurde am 10. 9. 1991 vom Bau- und Planungsausschuß beschlossen und diente als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3.a) bis d) ist mit der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstzulässigen Traufhöhe bestimmt. Bei der Geschoßflächenzahl sind die Flächen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die Werte sind gem. Dichtekonzept für Teilbereiche des Geltungsbereichs unterschiedlich.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist eine GRZ von 0,30 und eine Geschoßfläche von 0,35 bei 6,00 m Traufhöhe festgesetzt. Bei den Flachdach-Bungalows entlang der Richard-Strauß-Straße ist die Traufhöhe auf 3,00 m begrenzt. Von den Eigentümern dieser Gebäude wurde gewünscht, daß der Bau eines geneigten Dachs möglich werden soll (Abdichtungsprobleme beim Flachdach). Diesem Wunsch wurde durch die GRZ- bzw. GFZ-Festsetzung Rechnung getragen. Die Dachneigung wurde auf maximal 5° begrenzt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 1878 und 1878/13 T (Neubebauung) ist die Grundfläche mit 2 010 m² auf 6 364 m² Nettobauland festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ 0,326 (Festsetzung 3.e). Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 soll eingehalten werden. Die Möglichkeit, im Einzelfall von der Einhaltung dieser Höchstgrenze abzusehen, wird durch die Festsetzung 3.a) ausgeschlossen. Die entstehende Geschoßfläche beträgt 2 582 m²; dies entspricht einer GFZ von 0,392. Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind hier nur die Flächen in den Vollgeschossen anzurechnen. Im Bebauungskonzept wurde auf eine Mischung von Wohnungsgrößen und -typen Wert gelegt. Deshalb entstehen 22 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmerwohnungen) in drei Geschossbauten. Die Traufhöhen sind mit 6,00 m festgesetzt. Daneben entstehen 19 Wohneinheiten in Zwei-, Drei- und Vier-spännern. Die Traufhöhe ist hier auf 3,50 m begrenzt; diese Wohnungen verfügen auch über private Gärten.

Das Grundstück Fl.Nr. 1878/63 wurde als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5. Erschließung

a) Verkehr

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt durch die das Gebiet umschließenden Straßenzüge, die als Wohnsammelstraßen einzustufen sind. Im Innern werden ein Teil der Altbebauung und die entstehende Neubebauung über die Johannes-Brahms-Straße erschlossen. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden und die Belastungen der Anwohner zu verringern, wird sie im Mittelteil stillgelegt. Die Durchfahrt für Fahrradfahrer und Fußgänger bleibt bestehen; der Ausbau erfolgt so, daß im Notfall eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die beiden Straßenstücke münden jeweils in eine Tiefgarage mit insgesamt 55 Plätzen (24 Plätze in nordwestlicher Tiefgarage, 31 Plätze in südöstlicher Tiefgarage). Zusammen mit 16 offenen Stellplätzen entstehen 71 Stellplätze zur Versorgung der Neubebauung (2 Stellplätze pro Haus, 1,5 Stellplätze je Geschosswohnung). Die Gemeinschaftsgrünflächen stehen der Allgemeinheit zur Nutzung als Kinderspielplatz und Parkanlage zur Verfügung; nicht befahrbare Wohnwege dienen der Erschließung für Fußgänger.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbands zur Wasserversorgung Ampergruppe. Für die entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1878 und 1878/63 verlaufende Versorgungsleitung (DN 80) wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

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

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung schützen in erster Linie den vorhandenen Baumbestand. Auf dezidierte Festsetzungen wurde verzichtet, da die Baugrundstücke (mit Ausnahme Fl.Nr. 1878) ausreichend und vielgestaltig begrünt sind. Die Auswahl der zulässigen Arten beschränkt sich auf heimische Laub- und Obstbäume.

Bei der Neubebauung ist eine große Anzahl neu zu pflanzender Bäume vorgesehen, um die Freiräume zu gliedern.

7. Sonstiges

Da innerhalb des Plangebiets Grundwasserströme bekannt sind, die in Süd-Nord-Richtung verlaufen, wurde für die Neubebauung festgesetzt, daß zwischen der südöstlichen Tiefgarage und den Gebäuden 11 - 13 ein Durchlaß vorzuhalten ist, der das Grundwasser abfließen läßt.

8. Nachfolgelasten

Durch den neugeschaffenen Wohnraum wird in der Gemeinde ein Einwohnerzuwachs von ca. 120 Personen entstehen. Nachfolgelasten bei Infrastruktureinrichtungen sind nicht zu erwarten.

.....
(1. Bürgermeister)



Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Telefon 081 52/7 05 33

