

Begründung

zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 10.09.1991 mit der letzten Änderung vom 14.08.1992 für das Gebiet B 39 Richard-Strauss-Straße Nord für den Bereich des Grundstücks FlStNr. 1877/7.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30.09.1992 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 39 Richard-Strauss-Straße Nord rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte (1.) Änderung war vom Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 1877/7 beantragt worden. Der Antragsteller bat, die Baugrenzen für sein Grundstück so zu ändern, daß unter Erhalt des bestehenden Einfamilienhauses zusätzlich ein bis zwei Wohneinheiten errichtet werden können.

Am 11. November 1993 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes B 39 Richard-Strauss-Straße Nord für das Grundstück FlStNr. 1877/7. Grundlage der Änderungsplanung soll der Antrag des Grundeigentümers vom 28.08.1993 auf Änderung der Baugrenzen sein.

Dem Antrag konnte stattgegeben werden, weil das Baurecht, das mit dem Bebauungsplan für das Grundstück FlStNr. 1877/7 gewährt wird, nur durch Beseitigung des Altbestandes ausgenutzt werden kann. Dies ist weder bau- noch planungsrechtlich begründet, nachdem der im genehmigten Bebauungsplan aufgezeigte Baumbestand für das betreffende Grundstück, der bestimmend für die Festsetzung der Baugrenzen war, zum Teil gar nicht vorhanden ist.

Die Änderungsplanung ermöglicht die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden auch bei Erhalt des Altbestandes. Mit Ausnahme eines weniger wertvollen Zierahorns im südöstlichen Grundstücksteil wird erhaltenswerter Baumbestand durch die Veränderung der Baugrenzen nicht betroffen.

Zusätzlich zur Veränderung der Baugrenzen wurde beschlossen, die Firstrichtungen innerhalb der Baufelder alternativ mit Süd-Nord bzw. Ost-West festzusetzen (vorher: Süd-Nord). Nachdem die Traufen aus städtebaulichen Gründen der Erschließungsstraße zugewandt sein sollen, besteht nun die Wahlmöglichkeit zur Zuordnung zur Roggensteiner Allee (Süd-Nord) und zur Richard-Strauss-Straße (Ost-West). Zu letzter sind auch die Traufen der östlich gelegenen Grundstücke im Planbereich orientiert.

Die Anliegergrundstücke erfahren durch die Änderungsplanung keine wesentlichen Nachteile. Für das Grundstück FlStNr. 1877 ist eher von Vorteil, daß vom südlichen Vorgarten aus künftig der freie Blick nach Westen möglich wird. Das Heranrücken des Baufeldes auf dem Grundstück FlStNr. 1877/7 nach Süden an die Richard-Strauss-Straße ist hingegen für das Grundstück FlStNr. 1877/10 nicht von wesentlichem Nachteil wenn man bedenkt, daß der Blick nach Westen durch die auf dem Nachbargrundstück stehende und für die Zukunft auch zulässige Doppelgarage bereits verbaut ist.

Die übrigen Festsetzung aus dem gültigen Bebauungsplan, insbesondere die GRZ und GFZ, werden nicht verändert.

Die geplante Veränderung berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Für die Änderung konnte deshalb in Absprache mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

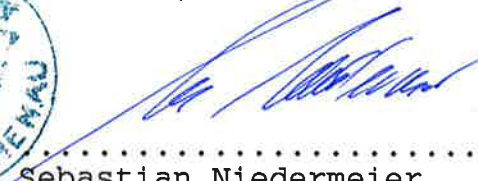
Eichenau, den 26.11.1993

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 26.11.1993


.....
I. A. Lutz
Gemeinde Eichenau - Bauamt




.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister