

# Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes B 39 Richard-Strauss-Straße Nord, rechtsverbindlich seit 30.09.1992, für den Bereich der Grundstücke FStNrn. 1882/19 und 1880/15, 1880/24 und 1880/16

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

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan B 39 Richard-Strauss-Straße Nord betrifft zwei Bereiche. Bei **Bereich A** handelt es sich um das Grundstück FStNr. 1882/19 Ecke Kapellen-/Emmeringer Straße. Bei **Bereich B** handelt es sich um die Grundstücke FStNrn. 1880/15, 1880/24 und 1880/16 nördlich dem Johann-Sebastian-Bach-Weg.

## I. Teilbereich A:

### I.1. Bisherige Festsetzungen:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Grundstück FStNr. 1882/19 die Errichtung einer geschlossenen Bauzeile (Doppel- bzw. Einzelhaus, verbunden mit Garagen) entsprechend einer bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorgelegenen Bauvoranfrage vorgesehen.

### II.2. Anlass für die Bebauungsplanänderung:

Am 19.03.2002 befürwortete der Gemeinderat eine Bauvoranfrage, die für das Grundstück die Errichtung von drei Einzelhäusern mit Walmdach vorsah. Für einen daraufhin identisch mit der Bauvoranfrage gestellten Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck die Genehmigung verweigert, da das Landratsamt, insbesondere durch die geplante Einzelhausbebauung anstatt der festgesetzten Hausgruppe mit Baulinien, sowie der geänderten Dachform (Walmdach statt Satteldach) die Grundzüge der Planung berührt sieht und eine Umplanung bzw. Bebauungsplanänderung fordert.

### II.3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einzelhäusern auf dem Grundstück FStNr. 1882/19 entsprechend der Gemeinderat am 19.03.2002 befürworteten Bauvoranfrage zu schaffen, beschloss der Gemeinderat am 18.02.2003 den Bebauungsplan B 39 Richard-Strauss-Straße Nord entsprechend zu ändern.

Die Änderung betrifft die festgesetzten Baugrenzen, Baulinien, Dachgestaltung (auch die der Garagen), Hauptfirstrichtung, Gestaltung der offenen Stellplätze und den als zu erhalten gekennzeichneten Baumbestand. Eine weitere Änderung betrifft die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser, die von 500 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> verringert wurde.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar und entsprechen dem Charakter des Baugebietes, das eher von Einzelhäusern als von Hausreihen geprägt ist. Walmdächer sind aus städtebaulichen Gründen genauso vertretbar wie Satteldächer, da sie in der näheren Umgebung bereits mehrfach vorhanden sind und dem Siedlungscharakter des Gebietes entsprechen. Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße ist ebenfalls vertretbar, da im Plangebiet bereits verschiedene Grundstücke von der vor-

geschriebenen Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser abweichen. Im übrigen ist in den meisten Bebauungsplänen im Ortsgebiet eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von lediglich 400 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

#### II.4. Baumbestand

Das Grundstück ist vor allem in den Randbereichen dicht mit Bäumen bestanden. Der Baumbestand wird bis auf eine Birke und zwei Haselnusssträucher im südwestlichen Bereich entfernt. Es handelt sich überwiegend um Fichten, die als Heckeneinfriedung gepflanzt wurden. Der Bauvoranfrage wurde am 19.03.2002 mit dem Hinweis zugestimmt, dass als Ersatzpflanzung

- im Vorgartenbereich je Gebäude 1 heimischer Laubbaum
- im rückwärtigen Gartenbereich 2 heimische Laubbäume 1. Ordnung und
- 2 heimische Laubbäume entlang der Emmeringer Straße gefordert werden.

## II. Teilbereich B:

### II.1. Bisherige Festsetzungen:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für die Grundstücke FISTnrn. 1880/15 (alt) und 1880/16 je ein Baufeld im rückwärtigen Grundstücksteil und ein gemeinsames Baufeld mit mittig verlaufender Baulinie mit einer GFZ von 0,35 festgesetzt. Das Grundstück FISTnr. 1880/15 wurde zwischenzeitlich geteilt und hat die FISTnrn. 1880/15 und 1880/24 erhalten.

### II.2. Anlass für die Bebauungsplanänderung:

Am 29.05.2001 befürwortete der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Teil des Grundstücks FISTnr. 1880/15 (alt). Ein - bis auf geringfügige Verkleinerungen der Doppelhaushälften - identischer Bauantrag wurde am 12.07.2001 auf dem Verwaltungsweg dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Genehmigung vorgelegt.

Im Baugenehmigungsverfahren wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck planungsrechtliche Bedenken geäußert, da nach Genehmigung der beantragten Doppelhaushälften eine Bebauung des im südlichen Grundstücksbereichs festgesetzten Baufeldes wegen Ausschöpfung der GFZ bereits bei der Doppelhausbebauung endgültig ausgeschlossen ist. Die Festsetzung der „Baulinie“ an der Nachbargrundstücksgrenze zu FISTnr. 1880/16 im Bereich des südlichen Baufeldes, die eine Grenzbebauung - vornehmlich durch zwei Doppelhaushälften - zwingend vorschreibt (sofern gebaut wird), verfehlt somit ihren Regelzweck.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck machte deshalb die Genehmigung der beantragten und durch die Gemeinde befürworteten Doppelhaushälften davon abhängig, dass die Gemeinde - bei nächster Gelegenheit - zur Vermeidung einer einseitigen Grenzbebauung, die Festsetzung dieser „Baulinie“ aufhebt, so dass auf dem Nachbargrundstück FISTnr. 1880/16 die Möglichkeit geschaffen wird, von der Grundstücksgrenze abzurücken und ein freistehendes Einzelhaus zu errichten.

### II.3. Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 25.09.2001, den Bebauungsplan B 39 Richard-Strauss-Straße Nord im Bereich der Grundstücke FISTnrn. 1880/15 (alt) und

1880/16 zu ändern und das im südlichen Grundstücksteil eingeplante Baufeld auf dem Grundstück F1StNr. 1880/15 (alt) zu streichen, die Baulinie zwischen den Grundstücken F1StNrn. 1880/15 (alt) und 1880/16 zu streichen und das im südlichen Grundstücksteil des Grundstücks F1StNr. 1880/16 eingeplante Baufeld Richtung Osten zu verschieben, so dass die Errichtung eines freistehenden Hauses möglich wird.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken.

III: **Verfahren:**

Da durch die vorstehenden Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes B 39 Richard-Strauss-Straße Nord nicht berührt werden, kann die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 39 Richard-Strauss-Straße Nord werden von der Änderung nicht berührt.

Eichenau, den 19.02.2003  
geändert: 29.04.2003

Im Auftrag

*L. Dietz*

L. Dietz

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 29.04.2003



*[Handwritten signature]*  
Hubert Jung  
Erster Bürgermeister