

GEMEINDE EICHENAU

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans B 39 für das Gebiet
"Richard-Strauß-Straße Nord"
in der Fassung vom 17. 12. 2003

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1879/63
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1880/22,
Gemarkung Eichenau

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing

Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister

Serge Schimpfle

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning
Telefon 08143/959323
Telefax 08143/959325

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die 3. Änderung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan B 39
Richard-Strauß-Straße Nord in der Fassung vom 14. 8. 1992.

2. Flächenbilanz und geplante Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	2 158 m ²
hiervon:	
öffentliche Verkehrsfläche	230 m ²
Bauland	1 928 m ²

Die **Gemeinbedarfsfläche**, ursprünglich für ein Museum vorgesehen, wird aufgegeben,
da die finanziellen Mittel für den Museumsneubau auch auf längere Sicht nicht zur Verfü-
gung stehen. Stattdessen wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** wie im sonstigen
Geltungsbereich festgesetzt.

Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen bei einer max. Wandhöhe von 6,00 m wird analog
dem sonstigen Geltungsbereich festgelegt. Die Systematik der Grundflächen- und
Geschossflächenzahl wird zu Gunsten der im Bauvollzug einfacheren **Grund- und**

Geschossfläche als absoluter Wert verlassen. Die höchstzulässige Grundfläche für die 4 Grundstücke beträgt 388 m², die Geschossfläche 734 m²; dies entspricht einer durchschnittlichen **GRZ von 0,20** und einer durchschnittlichen **GFZ von 0,38**.

Vorgeschlagen werden 4 Grundstücke. Die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind für eine Einzelhausbebauung vorgesehen; sie werden vom Johann-Sebastian-Bach-Weg erschlossen. Die Grundstücke Nr. 3 und 4 sind so konzipiert, dass eine Doppelhausbebauung möglich ist; die Erschließung erfolgt direkt von der Roggensteiner Allee.

3. Grünordnung

Das Grundstück verfügt über erhaltenswerten **Baumbestand**, vor allem entlang der Roggensteiner Allee in Form einer geschlossenen Eingrünung; im Osten befindet sich ein großer Einzelbaum. Der weit gehende Erhalt dieser Grünbestände wird angestrebt. Neupflanzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend begrünt sind.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht i.V. mit § 1a BauGB für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen **Eingriffsregelung** vor. Im vorliegenden Fall wird deren Anwendung jedoch ausgesetzt, da eine vergleichbare Bebauung auch gem. § 34 BauGB zulässig wäre, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) kleiner als 0.30 ist und mit den Festsetzungen zur Grünordnung eine weit gehende Kompensation des Eingriffs erfolgt.

4. Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen werden in Teilen ergänzt oder aktualisiert. So wird z.B. Zeltdach zugelassen, die Höhenbeschränkung für Einfriedungen wird auf das in den letzten Jahren praktizierte Maß von 1,20 m aktualisiert und es werden Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen aufgenommen.

Eichenau, den 17. 12. 2003

(1. Bürgermeister)



