

Gemeinde Eichenau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 46

„Friesenstraße - Nord“

Begründung

1. Änderung

Planfertiger: Ebe + Ebe
Dipl. Ing. Architekten BDA
und Stadtplaner
Volkartstraße 50
80636 München
Tel. 089 / 18 00 18
Fax. 089 / 18 00 20
Mail: buero@ebe-ebe-architekten.de

Plandatum: 30.09.2008
21.10.2008
28.01.2009

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen aus der Flurnummer 1969. Es beinhaltet die beiden westlichen Wohnhöfe des geplanten Wohngebietes.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem nördlich der Friesenstraße gelegenen Areal im Ortskern von Eichenau ein bedarfsgerechtes Wohngebiet zu realisieren.

Die Gemeinde hat vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ein Plangutachtenverfahren durchgeführt, mit dem Ziel alternative städtebauliche Konzepte für das Plangebiet zu erhalten.

Zur Realisierung der Bebauung hat der Gemeinderat am 12. Juli 2005 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. B 46 für das Gebiet „Friesenstraße Nord“ beschlossen. Grundlage ist der Entwurf aus dem Plangutachtenverfahren des Architekturbüros Ebe + Ebe aus München, der in der Sitzung am 11.11.2004 für die weitere Planung ausgesucht worden war. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde das Büro Freiraum aus Freising mit dem Umweltbericht beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. B 46 wurde am 30.11.2006 rechtsverbindlich.

3. Anlass, Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Bauträgersgesellschaft hat nun nach Fertigstellung des ersten Wohnhofes die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 46 "Friesenstraße Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beantragt, um den Käuferwünschen entgegenzukommen. Der Änderungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.07.2008 gefasst. Die Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte:

a. Für WA 5 und WA 6 bzw. WA 9 und WA 10 sollen 3 Geschosse als Höchstgrenze, für WA 7 und WA 8 bzw. WA 11 und WA 12 sollen 2 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Begründung: die ursprüngliche Planung ging hauptsächlich von in sich 2- und 3 geschossigen gegliederten Reihenhäusern aus. Die Kaufinteressenten setzen sich jedoch zum größeren Teil aus älteren Menschen zusammen, die barrierefrei erschlossene Geschosswohnungen nachfragen. Die jetzige Festsetzung, bei der ein Teil des Gebäudes zwingend 3 - geschossig gebaut werden muss, erfordert jedoch einen unwirtschaftlichen Aufzug, der nur eine kleine Fläche erschließt oder Maisonettewohnungen. Die Infracor GmbH plant deshalb pro Hof zwei 3 - geschossige Baukörper mit Aufzug, wodurch die Geschosswohnungen barrierefrei und relativ wirtschaftlich erschlossen werden können und zwei 2 - geschossige Baukörper, die jeweils zwei Maisonettewohnungen und zwei Geschosswohnungen aufnehmen.

b. Die GR soll vergrößert werden, damit Balkone errichtet werden können.

Begründung: Da die ursprüngliche Planung hauptsächlich von 2- und 3 geschossigen Reihenhäusern ausging, waren keine Balkone geplant, weil jede

Wohnung ohnehin einen Freibereich im Garten hatte. Die jetzige Planung sieht Geschosswohnungen mit Freibereichen in Form von Balkon, oder Loggia vor. Da die Flächen der Balkone und Loggien zur Grundfläche zählen, nicht aber zur BGF, ergibt sich eine Diskrepanz.

c. Innerhalb der rot gestrichelten 2 m tiefen Zone entlang der Gebäudefassaden sind neben den Garten- / Gerätehäuschen Balkone je mit max 4 m Länge und insgesamt an den Gebäudelängsseiten insgesamt 12 m zulässig. Diese dürfen auch übereinander liegen.

Begründung: Die BayBO 2008 begrenzt die Anzahl und Größe der untergeordneten Bauteile (Balkone) auf 1/3 der Wandlänge bzw. 5 m Länge / Außenwand. Damit sind großzügigere Freibereiche nur als Loggien innerhalb der Bauräume möglich, die energetisch problematisch sind und das Baurecht schmälern.

d. Änderung Garagenhof: 30 Garagen und 13 Stellplätze anstelle von 29 Garagen und 13 Stellplätze

Begründung: Durch die Errichtung von Geschosswohnungen ergibt sich ein höherer Wohnungsschlüssel von dann 30 Wohnungen anstelle von bisher 28 Wohnungen. Dadurch wird eine neue Aufteilung der Garagen und Stellplätze im Garagenhof erforderlich.

e. Für die Dacheindeckung ist neben der Blecheindeckung auch extensive Dachbegrünung zulässig

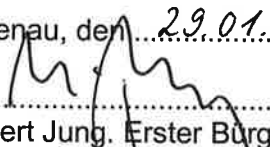
Begründung: Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen auch extensive Dachbegrünungen möglich sein. Damit soll auch die Blendwirkung der Blechdeckung entgegengewirkt werden.

4. Verfahren

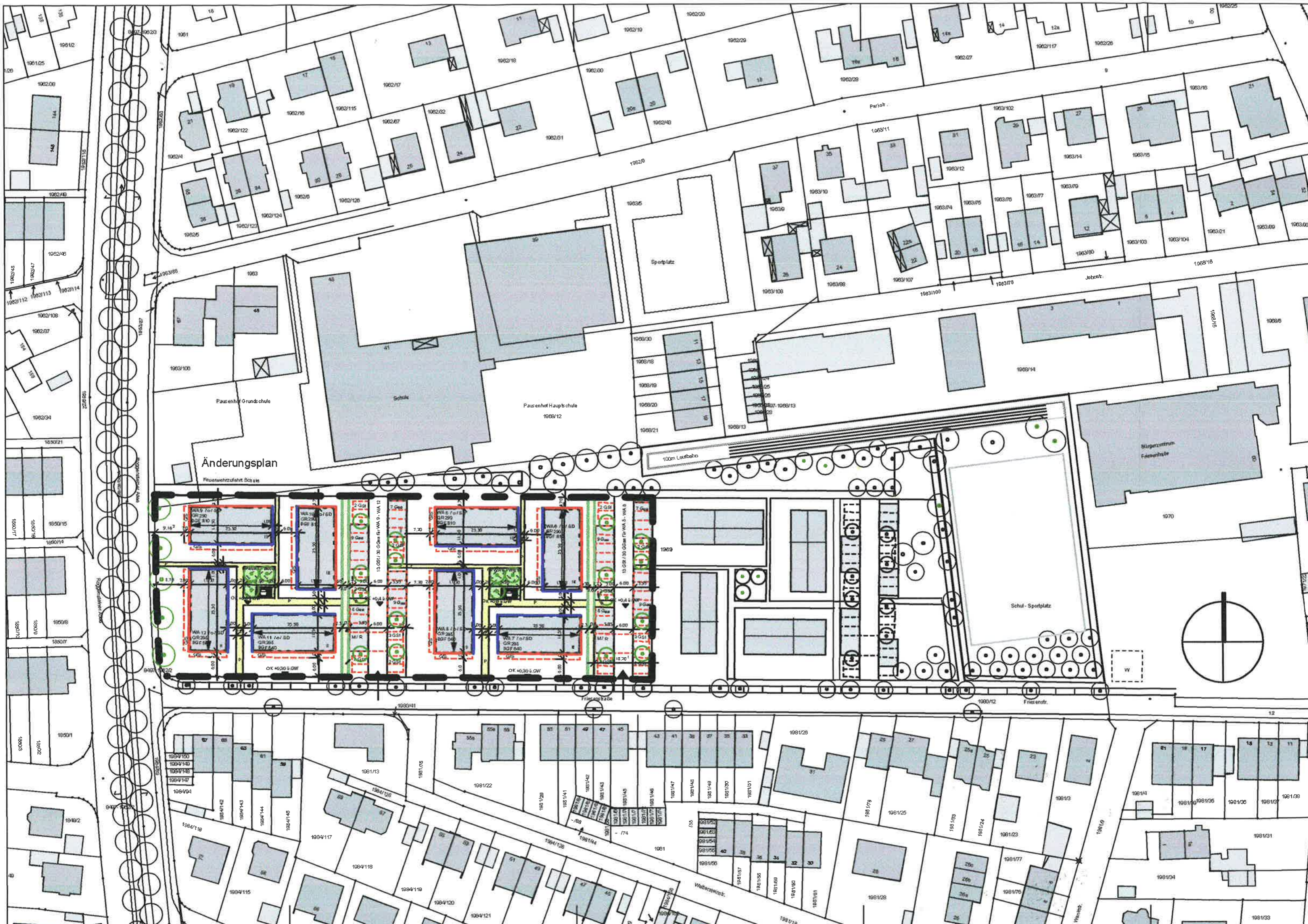
Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplan B 46 Friesenstraße Nord nicht berührt, daher kann die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist dazu kein Umweltbericht erforderlich. Weiterhin wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 46 Friesenstraße Nord werden von der Änderung nicht berührt.

Gemeinde Eichenau

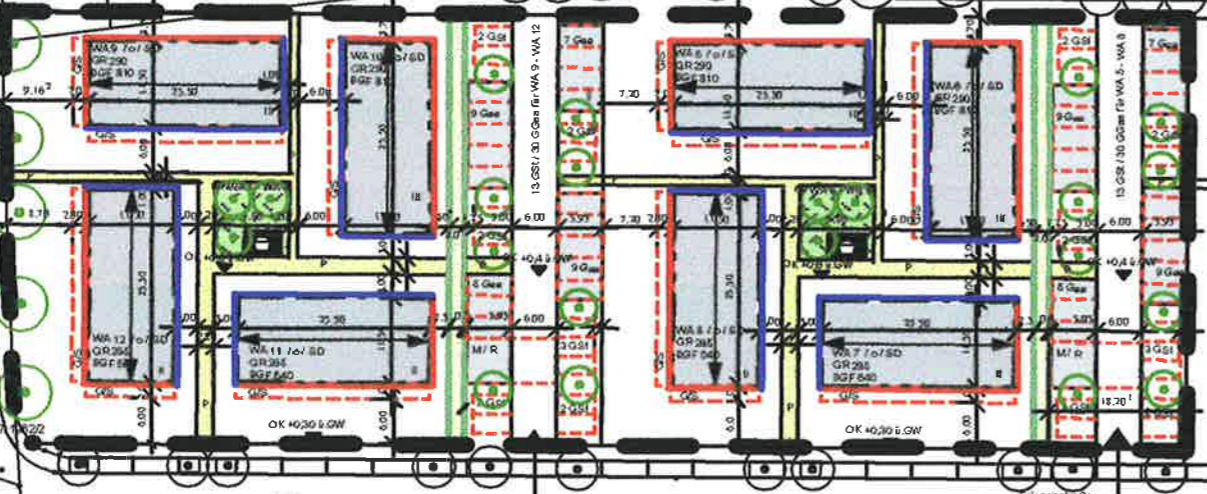
Eichenau, den 29.01.2009

(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)





Änderungsplan

Feuerwehrtzufahrt So. sie



WA 9 Teil 1
GR 290
GR 291
GR 292
GR 293
GR 294
GR 295
GR 296
GR 297
GR 298
GR 299
GR 300
GR 301
GR 302
GR 303
GR 304
GR 305
GR 306
GR 307
GR 308
GR 309
GR 310
GR 311
GR 312
GR 313
GR 314
GR 315
GR 316
GR 317
GR 318
GR 319
GR 320
GR 321
GR 322
GR 323
GR 324
GR 325
GR 326
GR 327
GR 328
GR 329
GR 330
GR 331
GR 332
GR 333
GR 334
GR 335
GR 336
GR 337
GR 338
GR 339
GR 340
GR 341
GR 342
GR 343
GR 344
GR 345
GR 346
GR 347
GR 348
GR 349
GR 350
GR 351
GR 352
GR 353
GR 354
GR 355
GR 356
GR 357
GR 358
GR 359
GR 360
GR 361
GR 362
GR 363
GR 364
GR 365
GR 366
GR 367
GR 368
GR 369
GR 370
GR 371
GR 372
GR 373
GR 374
GR 375
GR 376
GR 377
GR 378
GR 379
GR 380
GR 381
GR 382
GR 383
GR 384
GR 385
GR 386
GR 387
GR 388
GR 389
GR 390
GR 391
GR 392
GR 393
GR 394
GR 395
GR 396
GR 397
GR 398
GR 399
GR 400
GR 401
GR 402
GR 403
GR 404
GR 405
GR 406
GR 407
GR 408
GR 409
GR 410
GR 411
GR 412
GR 413
GR 414
GR 415
GR 416
GR 417
GR 418
GR 419
GR 420
GR 421
GR 422
GR 423
GR 424
GR 425
GR 426
GR 427
GR 428
GR 429
GR 430
GR 431
GR 432
GR 433
GR 434
GR 435
GR 436
GR 437
GR 438
GR 439
GR 440
GR 441
GR 442
GR 443
GR 444
GR 445
GR 446
GR 447
GR 448
GR 449
GR 450
GR 451
GR 452
GR 453
GR 454
GR 455
GR 456
GR 457
GR 458
GR 459
GR 460
GR 461
GR 462
GR 463
GR 464
GR 465
GR 466
GR 467
GR 468
GR 469
GR 470
GR 471
GR 472
GR 473
GR 474
GR 475
GR 476
GR 477
GR 478
GR 479
GR 480
GR 481
GR 482
GR 483
GR 484
GR 485
GR 486
GR 487
GR 488
GR 489
GR 490
GR 491
GR 492
GR 493
GR 494
GR 495
GR 496
GR 497
GR 498
GR 499
GR 500
GR 501
GR 502
GR 503
GR 504
GR 505
GR 506
GR 507
GR 508
GR 509
GR 510
GR 511
GR 512
GR 513
GR 514
GR 515
GR 516
GR 517
GR 518
GR 519
GR 520
GR 521
GR 522
GR 523
GR 524
GR 525
GR 526
GR 527
GR 528
GR 529
GR 530
GR 531
GR 532
GR 533
GR 534
GR 535
GR 536
GR 537
GR 538
GR 539
GR 540
GR 541
GR 542
GR 543
GR 544
GR 545
GR 546
GR 547
GR 548
GR 549
GR 550
GR 551
GR 552
GR 553
GR 554
GR 555
GR 556
GR 557
GR 558
GR 559
GR 560
GR 561
GR 562
GR 563
GR 564
GR 565
GR 566
GR 567
GR 568
GR 569
GR 570
GR 571
GR 572
GR 573
GR 574
GR 575
GR 576
GR 577
GR 578
GR 579
GR 580
GR 581
GR 582
GR 583
GR 584
GR 585
GR 586
GR 587
GR 588
GR 589
GR 590
GR 591
GR 592
GR 593
GR 594
GR 595
GR 596
GR 597
GR 598
GR 599
GR 600
GR 601
GR 602
GR 603
GR 604
GR 605
GR 606
GR 607
GR 608
GR 609
GR 610
GR 611
GR 612
GR 613
GR 614
GR 615
GR 616
GR 617
GR 618
GR 619
GR 620
GR 621
GR 622
GR 623
GR 624
GR 625
GR 626
GR 627
GR 628
GR 629
GR 630
GR 631
GR 632
GR 633
GR 634
GR 635
GR 636
GR 637
GR 638
GR 639
GR 640
GR 641
GR 642
GR 643
GR 644
GR 645
GR 646
GR 647
GR 648
GR 649
GR 650
GR 651
GR 652
GR 653
GR 654
GR 655
GR 656
GR 657
GR 658
GR 659
GR 660
GR 661
GR 662
GR 663
GR 664
GR 665
GR 666
GR 667
GR 668
GR 669
GR 670
GR 671
GR 672
GR 673
GR 674
GR 675
GR 676
GR 677
GR 678
GR 679
GR 680
GR 681
GR 682
GR 683
GR 684
GR 685
GR 686
GR 687
GR 688
GR 689
GR 690
GR 691
GR 692
GR 693
GR 694
GR 695
GR 696
GR 697
GR 698
GR 699
GR 700
GR 701
GR 702
GR 703
GR 704
GR 705
GR 706
GR 707
GR 708
GR 709
GR 710
GR 711
GR 712
GR 713
GR 714
GR 715
GR 716
GR 717
GR 718
GR 719
GR 720
GR 721
GR 722
GR 723
GR 724
GR 725
GR 726
GR 727
GR 728
GR 729
GR 730
GR 731
GR 732
GR 733
GR 734
GR 735
GR 736
GR 737
GR 738
GR 739
GR 740
GR 741
GR 742
GR 743
GR 744
GR 745
GR 746
GR 747
GR 748
GR 749
GR 750
GR 751
GR 752
GR 753
GR 754
GR 755
GR 756
GR 757
GR 758
GR 759
GR 760
GR 761
GR 762
GR 763
GR 764
GR 765
GR 766
GR 767
GR 768
GR 769
GR 770
GR 771
GR 772
GR 773
GR 774
GR 775
GR 776
GR 777
GR 778
GR 779
GR 780
GR 781
GR 782
GR 783
GR 784
GR 785
GR 786
GR 787
GR 788
GR 789
GR 790
GR 791
GR 792
GR 793
GR 794
GR 795
GR 796
GR 797
GR 798
GR 799
GR 800
GR 801
GR 802
GR 803
GR 804
GR 805
GR 806
GR 807
GR 808
GR 809
GR 810
GR 811
GR 812
GR 813
GR 814
GR 815
GR 816
GR 817
GR 818
GR 819
GR 820
GR 821
GR 822
GR 823
GR 824
GR 825
GR 826
GR 827
GR 828
GR 829
GR 830
GR 831
GR 832
GR 833
GR 834
GR 835
GR 836
GR 837
GR 838
GR 839
GR 840
GR 841
GR 842
GR 843
GR 844
GR 845
GR 846
GR 847
GR 848
GR 849
GR 850
GR 851
GR 852
GR 853
GR 854
GR 855
GR 856
GR 857
GR 858
GR 859
GR 860
GR 861
GR 862
GR 863
GR 864
GR 865
GR 866
GR 867
GR 868
GR 869
GR 870
GR 871
GR 872
GR 873
GR 874
GR 875
GR 876
GR 877
GR 878
GR 879
GR 880
GR 881
GR 882
GR 883
GR 884
GR 885
GR 886
GR 887
GR 888
GR 889
GR 890
GR 891
GR 892
GR 893
GR 894
GR 895
GR 896
GR 897
GR 898
GR 899
GR 900
GR 901
GR 902
GR 903
GR 904
GR 905
GR 906
GR 907
GR 908
GR 909
GR 910
GR 911
GR 912
GR 913
GR 914
GR 915
GR 916
GR 917
GR 918
GR 919
GR 920
GR 921
GR 922
GR 923
GR 924
GR 925
GR 926
GR 927
GR 928
GR 929
GR 930
GR 931
GR 932
GR 933
GR 934
GR 935
GR 936
GR 937
GR 938
GR 939
GR 940
GR 941
GR 942
GR 943
GR 944
GR 945
GR 946
GR 947
GR 948
GR 949
GR 950
GR 951
GR 952
GR 953
GR 954
GR 955
GR 956
GR 957
GR 958
GR 959
GR 960
GR 961
GR 962
GR 963
GR 964
GR 965
GR 966
GR 967
GR 968
GR 969
GR 970
GR 971
GR 972
GR 973
GR 974
GR 975
GR 976
GR 977
GR 978
GR 979
GR 980
GR 981
GR 982
GR 983
GR 984
GR 985
GR 986
GR 987
GR 988
GR 989
GR 990
GR 991
GR 992
GR 993
GR 994
GR 995
GR 996
GR 997
GR 998
GR 999
GR 1000

Pausenhof Grundschule

Schule

Pausenhof Hauptschule

100m Laubbahn

Bürgerzentrum
Freizeitstätte

Schul-Sportplatz

