

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.

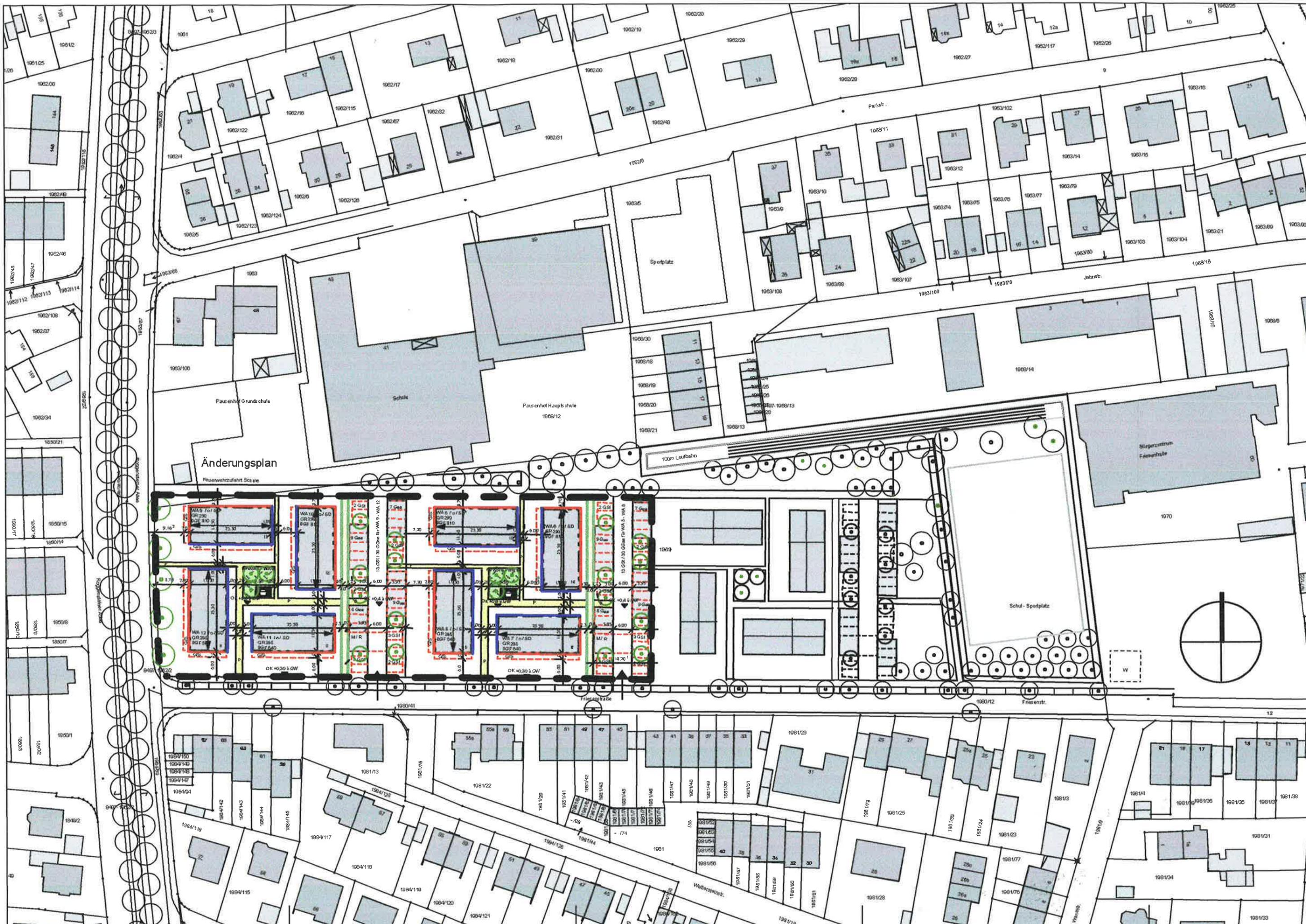
Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 46 Friesenstraße Nord werden von der Änderung nicht berührt.

Gemeinde Eichenau

Eichenau, den 29.01.2009

(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)





Änderungsplan

Feuerwehrlaufst. So. sie

Pausenhof Grundschule

Schule

Pausenhof Hauptschule

100m Laufbahn

Silberstein Freizeithalle

Schul-Sportplatz

W

1994/130

1994/117

1994/118

1994/119

1994/120

1994/121

1994/122

1994/123

1994/124

1994/125

1994/126

1994/127

1994/128

1994/129

1994/131

1994/132

1994/133

1994/134

1994/135

1994/136

1994/137

1994/138

1994/139

1994/140

1994/141

1994/142

1994/143

1994/144

1994/145

1994/146

1994/147

1994/148

1994/149

1994/150

1994/151

1994/152

1994/153

1994/154

1994/155

1994/156

1994/157

1994/158

1994/159

1994/160

1994/161

1994/162

1994/163

1994/164

1994/165

1994/166

1994/167

1994/168

1994/169

1994/170

1994/171

1994/172

1994/173

1994/174

1994/175

1994/176

1994/177

1994/178

1994/179

1994/180

1994/181

1994/182

1994/183

1994/184

1994/185

1994/186