

# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes B 31 Flurstraße Ost, rechtsverbindlich seit 30.11.1988

erstellt: 09.08.2018 (Entwurf)  
27.11.2018

### 1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 30.11.1988 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 31 Flurstraße Ost rechtsverbindlich.

In diesem Bebauungsplan wird in den Ziffern 2.3 und 2.4 der Festsetzungen durch Text folgendes festgesetzt:

„Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Nettogrundstücke mit Größen von kleiner als 450 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Doppelwohnhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Nettogrundstücke mit Größen von kleiner als je 350 m<sup>2</sup> pro Haushälfte erreicht werden.“

Diese Regelung soll dazu beitragen, den Gartenstadtcharakter zu erhalten.

### 2. Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Die unter 1. zitierte im Bebauungs- und Grünordnungsplan bisher enthaltene Festsetzung zielt im Gegensatz zur eigentlichen Planungsabsicht auf den Tatbestand der Grundstücksteilung ab und gilt dem Wortlaut nach nur bei real geteilten Grundstücken. Das eigentliche Planungsziel ist jedoch, den jeweiligen Baukörpern Gartenflächen in angemessener Größe zuzuordnen, um den Gartenstadtcharakter im betroffenen Wohngebiet unabhängig von den privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen zu fördern bzw. zu erhalten. Deshalb wird die Größenbeschränkung der Grundstücke nicht mehr von einer Realteilung abhängig gemacht.

### 3. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes B 31 Flurstraße Ost nicht berührt werden, kann die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes B 31 Flurstraße Ost werden von der Änderung nicht berührt.

### 4. Belange des Umweltschutze

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 12.12.2018



Peter Münster  
Erster Bürgermeister



Waldstraße

Stadt Puchheim

**3. Änderung  
Bebauungsplan B31  
Flurstraße – Ost**

Bgm.-Kraus-Straße

Wendelsteinstraße

Allinger-Straße

NORD

Evangelisches Gemeindezentrum

