

## GEMEINDE EICHENAU

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan B 5 für das Gebiet

**"Eulenstraße Nord"**

in der Fassung vom 16. 6. 1994

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1826/2, /7 bis /9, /12, 1992/2, /14, /16, /18, /23, /27, /41 bis //45, 2003/1 und /2, /8 bis /24, /26, /28, /29 bis /31, 2004/6, /9 bis /15, 2005, 2005/5, 2008/2 bis /8, 2009/2, und /3, /5, /7 bis /9 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1826/1, Gemarkung Alling

Planfertiger:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing.

Regierungsbaumeister

Büro für

Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 25

82229 Seefeld-Hechendorf

Tel. 08152-70533-78395

Fax 08152-78395

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 20. 6. 1989 beschlossen, weitläufige Ortsbereiche, die bisher noch nicht bzw. durch Baulinienpläne älteren Datums überplant waren, durch die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB zu überplanen. Die zunächst beschlossenen Grenzen wurden am 26. 7. 1990 neu festgelegt, da sich die ursprünglich festgesetzten Geltungsbereiche als zu groß erwiesen.

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. 3. 1967 unter dem Aktenzeichen Nr. IV B 5 - 15507e 20 genehmigt und in der Fassung vom 12. 5. 1966 wirksam. Nach mehreren Änderungsverfahren in den darauffolgenden Jahren beschloß der Gemeinderat

am 11. 11. 1982 die Neuaufstellung, um die vielerorts von den ursprünglichen Zielen abgewichene Entwicklung in neue Bahnen zu lenken. Der Entwurf hat aber noch keine Rechtskraft erlangt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Baulinienplan B 9 "Meisen-/Hoflacher Straße, genehmigt am 26. 7. 1955, unter der Nr. 3296/55.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde und wird von der Hoflacher Straße im Westen, der Roggensteiner Allee im Osten und der Eulenstraße im Süden begrenzt. Die mittlere Entfernung zur Grundschule und zum Sport- und Freizeitgebiet beträgt in Luftlinie 300 m, zum Rathaus 1 200 m und zum Haltepunkt der S-Bahnlinie 4 etwa 1 800 m. Geschäfte und Läden liegen entlang der Hauptstraße ca. 700 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 3,1 ha. Das Gelände ist nahezu eben und überwiegend bebaut.

## 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde, dem einsetzenden Veränderungsdruck innerhalb des Gemeindegebiets zu begegnen sowie den vermehrt vorgetragenen Umgestaltungs- und Erweiterungswünschen der Anwohner zu entsprechen.

Die intensive Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Ortsansässige erfordert dringend die Schaffung von Mietwohnungen und Eigenheimen. Deshalb sehen die Bebauungspläne über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine gedämpfte Baurechtsausweitung vor.

Um Vorstellungen der Anwohner in bezug auf die weitere Entwicklung ihres Quartiers sowie auf baulich-gestalterische An- und Umbauten bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld eine Anwohnerbefragung mit einem Fragebogen durchgeführt. Die Anwohner waren aufgefordert, über geplante Nutzungsänderungen oder beabsichtigte bauliche Veränderungen ebenso Auskunft zu geben, wie eine Beurteilung des Quartiers abzugeben, seine gewünschte weitere Entwick-

lung und besondere Wünsche und Vorschläge einzubringen. Die hohe Zahl der Rückantworten bestätigten das starke Interesse der Anwohner und den Erfolg dieser Aktion.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet gliedert sich wie folgt:

- Öffentliche Verkehrsfläche	0,25 ha ( 8,2 %)
- gewidmete Eigentümerwege	0,05 ha ( 1,6 %)
- Nettobauland	2,80 ha (90,2 %)

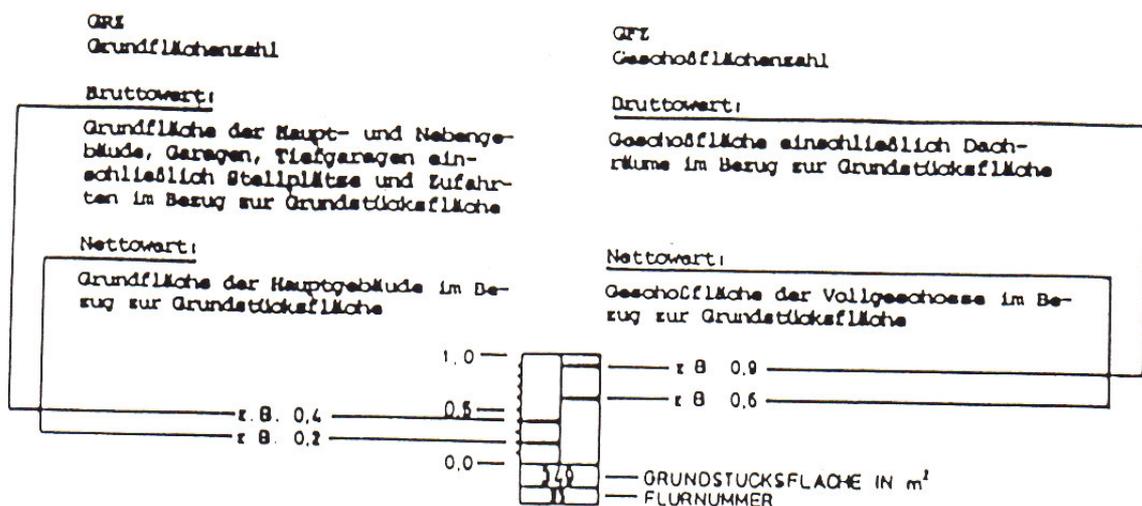
Das gesamte Plangebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt, um die eindeutige Dominanz der Wohnnutzung zum Ausdruck zu bringen und zu stärken (Festsetzung A.2). Um die innerhalb des Plangebiets bestehenden Handwerksbetriebe nicht an ihrer betrieblichen Entwicklung zu hindern oder sofort aus dem Plangebiet zu vertreiben, wurde von der Möglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht und Erweiterungen und Änderungen der Betriebe als Ausnahme für zulässig erklärt. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß durch die Maßnahmen eine Verringerung der Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohngrundstücke erreicht wird.

Die heterogene Bebauungsstruktur des Plangebiets machte es notwendig, genaue Bestandserhebungen zur Bebauungsdichte anzufertigen, um die späteren Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung auf eine solide Basis zu stellen. Deshalb wurde der Bestand in der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowohl im Netto- als auch im Bruttowert erfaßt (s. Abbildung nächste Seite) und in eine Skala und in Pläne umgesetzt.

Diese Erhebungen tragen den Veränderungen der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl-Definitionen in der neuen Baunutzungsverordnung (Fassung 1990) Rechnung. Bei der Grundflächenzahl stellt der Bruttowert die anzurechnenden Flächen nach neuer Definition dar. Der Nettowert zeigt nach alter Definition nur die Grundfläche des Hauptgebäudes. Aus der Differenz beider Werte läßt sich sehr gut der Grad der Versiegelung über das Hauptgebäude hinaus erkennen.

Bei der Geschoßflächenzahl basiert der Nettowert auf der neuen Definition (nur Vollgeschosse), während der Bruttowert nach alter Definition auch die Dachräume miteinbezieht und somit das tatsächlich für Wohnzwecke nutzbare Volumen darstellt. Auf der Grundlage dieser Werte wurde ein Dichtekonzept erarbeitet. Es wurde am 10. 9. 1991

vom Bau- und Planungsausschuß beschlossen und diene als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan.



Das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3.a) bis d) ist mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstzulässigen Wandhöhe bestimmt. Da die GFZ-Anrechnung allein der Vollgeschosse angesichts der vorhandenen Vielgestaltigkeit von Bauweise und Dachlandschaft zu erheblicher Ungleichbehandlung führen würde, wird in Festsetzung 3.b) von der Möglichkeit des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht und auch die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen angerechnet. Überlegungen, auf die Geschossflächenfestsetzung zugunsten einer differenziert festgesetzten Grundflächenzahl zu verzichten, wurden verworfen, um bestehende Bausubstanz, die die zulässige Gebäudehöhe oft nicht ausnutzt, weitestmöglich zu erhalten und zum Anbau anstelle des Neubaus auf "freigemachten" Grundstücken anzuregen.

Einzelne besonders intensiv genutzte Grundstücke, sog. "Ausreißer", wurden als städtebauliche Fehlentwicklungen bei der Dichtefestlegung als Maßstab außer acht gelassen.

Für den Bereich zwischen Finken- und Eulenstraße wird eine GFZ von 0,40, für die nördliche Spitze zwischen Hoflacher Straße und Roggensteiner Allee eine GFZ von 0,45 festgesetzt. Im verbleibenden Teil des Plangebiets wird die GFZ mit 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist durchweg mit 0,25, die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen, die Wandhöhen mit 6,30 m festgesetzt.

Mit den Festsetzungen unter A. 4.a) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße der Festsetzung A. 4.c) versucht die Gemeinde einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Standard zu setzen und der teilweise schon eingetretenen Entwicklung einer dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken entgegenzuwirken.

Festsetzung 4.c) läßt es zu, daß der Baubestand, soweit er Abstandsflächen unter den Vorschriften des Art. 6 BayBO hat und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abgesichert wird und im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes einschließlich möglicher Aufstockungen, Nutzungsänderungen und Dachausbauten erhalten bleiben darf. Die Gemeinde sieht die historisch entstandenen Situationen als insoweit schützenswert an; dies betrifft nur die Fl.Nr. 1992/2.

Mit den Festsetzungen A.5.a) bis g) zur baulichen Gestaltung und A.7.a) und d) versucht die Gemeinde die vielerorts gestalterisch unbefriedigenden Lösungen vergangener Jahre mit einem Gestaltungsrahmen zu begegnen, der Grundlegendes zur Dachlandschaft, zu Wandmaterialien und Einfriedungen sowie zu Garagen festlegt, ohne die gestalterische Freiheit übermäßig einzuschränken.

## 5. Erschließung

### a) Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den Fahrverkehr erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird sich die Gemeinde um kleinere Flächenabtretungen bemühen. Ansonsten sind keine Umbaumaßnahmen aufgenommen worden, da dies den Verkehrsberuhigungskonzepten der Gemeinde überlassen bleiben sollte, die naturgemäß von einer Vielzahl von Einflüssen abhängig sind.

### b) Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Ampergruppe gesichert.

---

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck.

#### 6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung schützen in erster Linie den vorhandenen Baumbestand und stellen auf die von der Gemeinde im Bauvollzug bisher durchgeführte Praxis ab. Auf dezidierte Festsetzungen wurde verzichtet, da die Baugrundstücke ausreichend und vielgestaltig begrünt sind. Die Auswahl der zulässigen Arten bei notwendig werdenden Pflanzungen beschränkt sich auf heimische Laubbäume.

In der Planzeichnung sind die Baum- und Gehölzbestände dargestellt, die nach der Baumschutzverordnung als erhaltenswert einzustufen und die ökologisch oder gestalterisch als wertvoll zu gewichten waren. Beim Zuschnitt der Bauräume wurde auf die vorhandenen Grünbestände besonders Rücksicht genommen.

Bei einigen wenigen Grundstücken ist der Bauraum deshalb so geschnitten, daß die höchstzulässige Grundfläche nicht ausgenutzt werden kann. Die Ausnutzung der Geschößfläche ist jedoch gewährleistet. In anderen Fällen war es unumgänglich, Grünbestände zu opfern, um eine sinnvolle Nutzung des jeweiligen Grundstücks zu Bauzwecken zu ermöglichen.

#### 7. Nachfolgelasten

Da sich die baulichen Veränderungen nur nach und nach vollziehen werden, ist mit Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen nicht zu rechnen.

Eichenau, den .....

*4. Oktober 1994*

  
.....  
(1. Bürgermeister)

