

rechtsverbindlich seit 28.2.1983  
lu

G e m e i n d e    E i c h e n a u  
im Landkreis Fürstfeldbruck

B E G R Ü N D U N G

zur Tektur zum Bebauungsplan B 3 e,  
Elsterstraße Süd bis Sperberstraße

f ü r   d e n   B e r e i c h   a m  
S e i t e n g r a b e n   3

Planverfasser:  
Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

Eichenau, den 22. Juli 1982

1. Stand der Bauleitplanung:

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen noch gültigen Flächennutzungsplan vom 15.3.1967, in welchem das von vorliegender Bebauungsplankultur erfaßte Grundstücksteil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

In einer 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 16.8.1972, wurden aufgrund gewandelter struktureller Bedingungen und Entwicklungen weitere Baugebiete und Grünflächen ausgewiesen. Das von vorliegender Bebauungsplankultur erfaßte Grundstücksteil ist in dieser 1. Änderung als eine dem Baugebiet vorgelagerte Grünfläche enthalten.

Aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelte die Gemeinde Eichenau dann u.a. einen Bebauungsplan B 3 e für das Gebiet Elsterstraße Süd, genehmigt am 8.5.1981, bekanntgemacht am 31.5.1981, der die seinerzeitigen Außerbereichsgrundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen sollte. Das in vorliegendem Tekturplan angeschnittene Grundstück FlStNr. 1852 (Teilfläche) ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als (öffentliche) Grünfläche festgesetzt.

2. Vorliegende Tektur zum Bebauungsplan B 3 e dient dem Ziel, eine harmonische Baugebietsabrundung herzustellen, denn die im Instruktionsgebiet liegende Grundstücksteilfläche mit der Flurstücksbezeichnung 1852 ist inzwischen von 3 Seiten bebaut bzw. bebaubar. Erst der in Nord-Südrichtung verlaufende Seitengraben 3 auf der Westseite der als Baugebiet neu auszuweisenden Grundstücksfläche setzt hier eine natürliche und auch verständliche Grenze. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck als Genehmigungsbehörde sieht eine Ableitung nach § 8 Abs. 2 BBauG als gegeben an, weil überwiegende Teile der öffentlichen Grünfläche westlich des Seitengraben 3 erhalten bleiben und weil die

noch

2. städtebauliche Entwicklung (Ortsabrundung) die Einbeziehung der Grundstücksteilfläche 1852 nicht beeinträchtigt sondern im Gegenteil eher erforderlich macht. Insofern ist eine Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich nicht veranlaßt.
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt ca. 600 m westlich des Ortskerns von Eichenau. Es liegt innerhalb dem Baugebiet B 3 e Elsterstraße Süd, das wiederum an die Baugebiete B 3 b Herbststraße Süd (im Norden), B 3 c Herbststraße / Am Bogen West (im Nordosten), B 3 a Herbststraße / Am Bogen Ost (im Osten) und B 3 d Sperberstraße Süd (Entwurf, im Süden) grenzt.

Das Baugebiet (Tekturplanung) hat eine Größe von 0,2449 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu den Versorgungseinrichtungen und sonstigen Anlagen (Bahnhof, Bus-Haltestellen, Kirchen, Schulen, Versorgungsläden u.a.) ist angemessen und beträgt zwischen 1.600 m (Bahnhof) und 300 m (Schule).

Das Gelände ist eben und fällt nach Nordosten leicht ab.

Das Grundwasser liegt ca. 0,70 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter kiesiger Lehm, teilweise schluffiger Sand. Zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes sind Bodenuntersuchungen, evtl. Bodenaustausch erforderlich; Keller sind in wasserdichter Sperrbetonausführung herzustellen.

Es ist noch keine Bebauung vorhanden; desgleichen fehlt wesentlicher Baum- oder Buschbestand.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit WR (Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Bruttofläche beträgt 2.449 qm; bei der zu verplanenden Fläche wird ausschließlich das Grundstück FlStNr. 1852 mit einer Teilfläche von ca. 2.449 qm berührt.

Im Baugebiet sind 3 eingeschossige Wohngebäude mit ca. 3 Wohnungen, sowie 3 Garagen vorgesehen. Die Bebauung eines Streifens von 5,0 m entlang dem Seitengraben 3 ist ausgeschlossen, um eine leichte Grabenpflege zu erhalten; die gärtnerische Nutzung (Hausgarten) ist aber zulässig.

5. Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Verbindungsstraße (zwischen Elster- und Sperberstraße) Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Olching; die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Ampergruppe Eichenau; die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG; die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch das Landratsamt (Kreis) Fürstenfeldbruck.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Eichenau.



6. Kosten und Finanzierung

Soweit Kosten durch die Herstellung der Erschließung einschließlich dem Grunderwerb entstehen zählen diese zum Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 ff BBauG und werden zu 90 % auf die Anliegergrundstücke umgelegt. Die restlichen 10 % Gemeindeanteil werden durch die Haushaltsansätze gedeckt.

7. Sonstiges

Im übrigen gelten die Festsetzungen, Hinweise und weiteren Erläuterungen in der Begründung vom 19.5.1981 zum Bebauungsplan B 3 e.

Eichenau, den 22. Juli 1982

Planfertiger  
Gemeinde Eichenau  
- Bauamt *h/h*

GEMEINDE EICHENAU



*i.A. [Signature]*

(1. Bürgermeister)