

Gemeinde	Eitting Lkr. Erding
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet / Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-24a Bearb.: Gra/Ri
Plandatum	04.01.2006

Begründung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 582/5 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 581 der Gemarkung Eitting.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Eitting hat am 13.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet/Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen zu ändern.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 wurde in den Jahren 2001 bis 2004 durchgeführt. Es handelt sich um die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans i.d. Fassung vom 10.03.2004.

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2 Planungsziele

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, wegen der Ortsrandlage und um den Vorstellungen der Bauwerber zu entsprechen, für die beiden in dem Wohngebiet geplanten Doppelhäuser die Wandhöhen zu reduzieren und dafür die festgesetzte Dachneigung anzuheben. Damit bleiben weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschoss wird jedoch im Dachgeschoss angeordnet. Dementsprechend sind Festsetzungen zur Belichtung im Dachgeschoss erforderlich, und zusätzlich werden kleinere Änderungen vorgenommen bezüglich der Erschließung sowie der Lage der Garagen.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebauung der Grundstücke im WA (vier Doppelhaushälften) mit zwei Vollgeschossen und einer max. Wandhöhe von 6,30 m sowie einer Dachneigung von 28° festgesetzt. Dies würde eine Bebauung mit E+I+D zulassen. Durch die vorliegende Änderung wird die Wandhöhe von 6,30 m auf 4,50 m reduziert und die Dachneigung von 28° auf 40° angehoben. Die Realisierung von zwei Vollgeschossen bleibt weiterhin möglich.

Aufgrund der damit verbundenen Reduzierung der Kubatur wird die Grundfläche je Bauparzelle von 90 auf 95 qm erhöht.

Die bisherige Regelung, dass Dachaufbauten wegen der geringen Dachneigung unzulässig sind, wird aufgehoben und durch einen neuen Festsetzungstext bezüglich Dachaufbauten ergänzt:

Auf der Südseite ist pro Doppelhaushälfte mittig ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 3,30 m zulässig.

Dachgauben sind nur auf der Nordseite zulässig. Die max. Breite von Dachgauben beträgt 1,30 m. Dachgauben müssen mind. 1,50 m von der Kommunwand entfernt sein und der Abstand untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.

Darüber hinaus wird die Zufahrtsstraße nach Westen verlängert, um weitere Besucherparkplätze im öffentlichen Raum anlegen bzw. bei späterem Bedarf die Hinterliegergrundstücke erschließen zu können. Als Folge davon wird die Garage der westlichen Parzelle nach Süden an die Doppelhaushälfte verschoben. Bei dieser Parzelle und ebenso bei der östlichen Parzelle wird auf einen Stauraum in Stellplatztiefe vor der Garage verzichtet, um die Belichtung der jeweiligen Giebelseite nicht zu sehr einzuschränken.

Schließlich wird noch ergänzt, dass die max. zulässige Wandhöhe des im Süden an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiets bis zu einer Tiefe von 30 m südlich der im GE 1 festgesetzten Baulinie 6,00 m nicht überschreiten darf. Erst danach dürfen die festgesetzten 8,00 m voll ausgeschöpft werden. Damit sollen städtebauliche Spannungen, Verschattung etc. vermieden werden.

4 Fortgeltende Festsetzungen

Über die geänderten Festsetzungen hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet / Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen unverändert weiter.

Gemeinde:

Eitting, den 27. 06. 2006
.....
(Matthias Kammerbauer, Erster Bürgermeister)