

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EITENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „ORTSKERN EICHSTÄTTER STRASSE“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Eitensheim, den 23.03.2023
geändert am 07.03.2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

Teil C - Begründung

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Ortskern Eichstätter Straße“

in der Gemeinde Eitensheim

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Inhalt

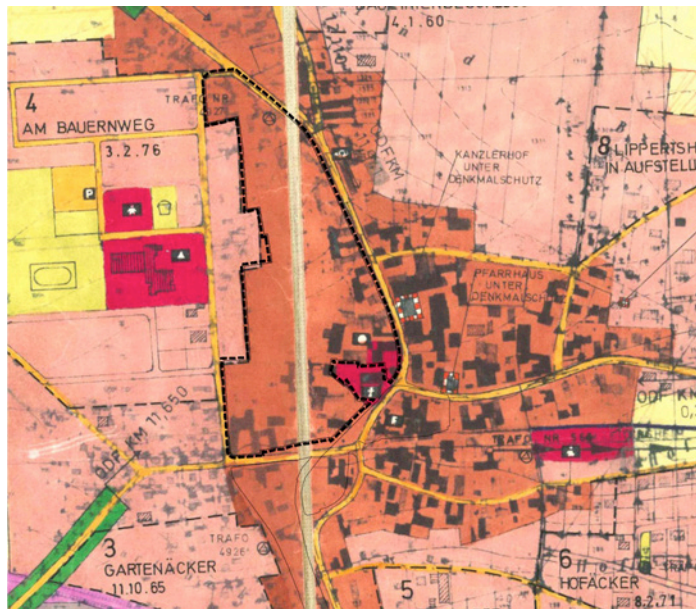
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.	Angaben zum Planungsgebiet	3
4.	Planungskonzept, Planinhalt	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.2	Stellplätze, Garagen	7
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.4	Niederschlagswasser, Klimaschutz	8
5.	Flächenbilanz und bauliche Nutzung	8

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Eitensheim alternativ zu Flächenausweisungen am Ortsrand die Nachverdichtung im Ortskern fördern. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des ortsbildprägenden Innerortsbereichs hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 23 „Ortskern – Eichstätter Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitensheim ist das Planungsgebiet wie der gesamte Ortskernbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit dem Bereich des Bebauungsplanes, o. M.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird von der Eichstätter Straße im Osten, dem Kirchplatz im Süden und der Schulstraße bzw. den Grundstücken an der Schulstraße im Westen begrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 6,10 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 29, 31, 33, 40, 41, 42, 45, 45/1, 54, 55, 56, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 68/1, 69, 71/2, 1066, 1067, 1070, 1070/1, 1071, 1073, 1075, 1076, 1077, 1077/1, 1079/1, 1079/3, 1079/5, 1079/6, 1079/7, 1080/1. Die Pfarrkirche befindet sich nicht im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und Geschäftshäusern bebaut. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen werden teilweise umstrukturiert, leer stehende Gebäude abgebrochen.

Entlang der Eichstätter Straße, am Kirchplatz und an der Buxheimer Straße stehen die Gebäude wie überall im Ortskern direkt auf der Grundstücksgrenze an der Straße und bilden so ortsbildprägende Raumkanten aus. In der Mitte des

Plangebietes befinden sich die Nebengebäude und Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen und weiter nach Westen schließen neuere Wohngebäude an. Hier grenzt der Planbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Bauernweg“ an, der zur Schulstraße ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

4. Planungskonzept, Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und ist in die Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 unterteilt.

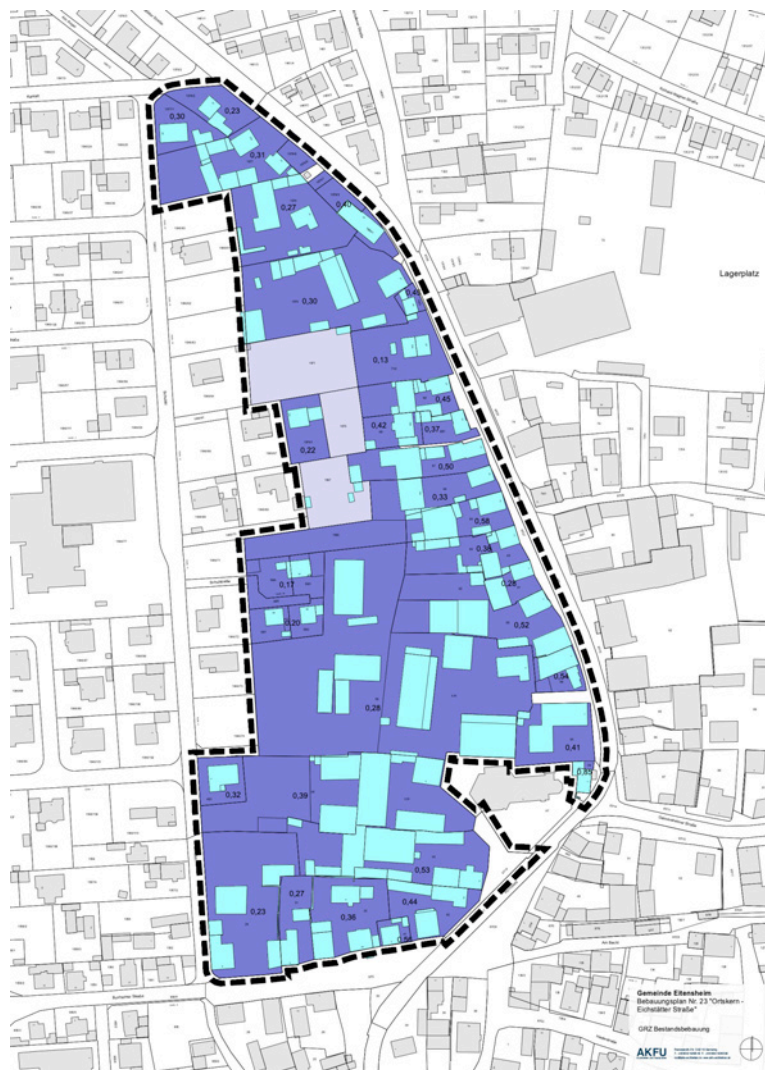
Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen sowie Geschossflächenzahl und Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Im Vorfeld wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) für die einzelnen Grundstücke ermittelt. Sie liegen zwischen 0,13 und 0,58. Drei rückwertige Grundstücksteile sind nicht bebaut. Eine Besonderheit stellt das Grundstück mit der

Flurnummer 54 an der Kreuzung Eichstätter Straße / Gaimersheimer Straße dar, das nahezu vollständig bebaut ist und eine GRZ von 0,85 aufweist.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Nachverdichtung wurde für das Teilgebiet MD1 an der Eichstätter Straße, am Kirchplatz und zur Buxheimerstraße eine GRZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze gem. BauNVO. Für das Teilgebiet MD3 wird aufgrund des minimalen Grundstückszuschnitts eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Im MD1 darf die festgesetzte Grundfläche für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 im MD3 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im rückwertigen Bereich als Übergang zum angrenzenden Wohngebiet wurde für das Teilgebiet MD2 eine maximal zulässige GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung für Flächen gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu einer GRZ von 0,6 festgesetzt.



Ermittlung der bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ), o.M.

Aufgrund der teilweise recht großen Flächen der Baugrundstücke wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 qm begrenzt.

Für die Wandhöhen wurden im MD1 und MD3 maximal 7,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht Baukörper mit zwei Vollgeschossen mit Sockel und je nach Dachneigung ein Vollgeschoss im Dachgeschoss. Für das Planungsgebiet, in dem derzeit zwei

Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorherrschend sind, ermöglicht diese Festsetzung ein deutliches Nachverdichtungspotential.

Die Firsthöhe wurde auf 11,50 m begrenzt. In Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung von 22 – 45° besteht damit die Option, bei niedrigerer Wandhöhe ein steileres Dach und bei höherer Wandhöhe ein flach geneigtes Dach zuzubauen. In jedem Fall entsteht ein gut nutzbares Dachgeschoss.

Im Bereich des locker oder nicht bebauten MD2 wurde wie westlich im Bebauungsplan Nr. 4 die Wandhöhe auf maximal 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,50 m begrenzt und eine Dachneigung von 22 – 35° festgesetzt. Hier wurden großzügige Bauräume mit 3 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt und die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der ab 01.02.2021 geltenden Fassung angeordnet.

Entsprechend der bestehenden Bauweise wird im MD 1 und 3 des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt. Derzeit wird an alle Grundstücksgrenzen gebaut. Dies soll unter Berücksichtigung von Belichtung, Belüftung, Brandschutz auch weiterhin möglich sein. Daher wurde festgesetzt, dass Gebäude zu den vorderen, also an der öffentlichen Straße liegenden, Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden, wenn die Außenwand zum Nachbargrundstück als Brandwand ausgebildet ist. In diesem Fall dürfte auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Gebäude mit seiner als Brandwand ausgebildeten Außenwand angebaut werden.

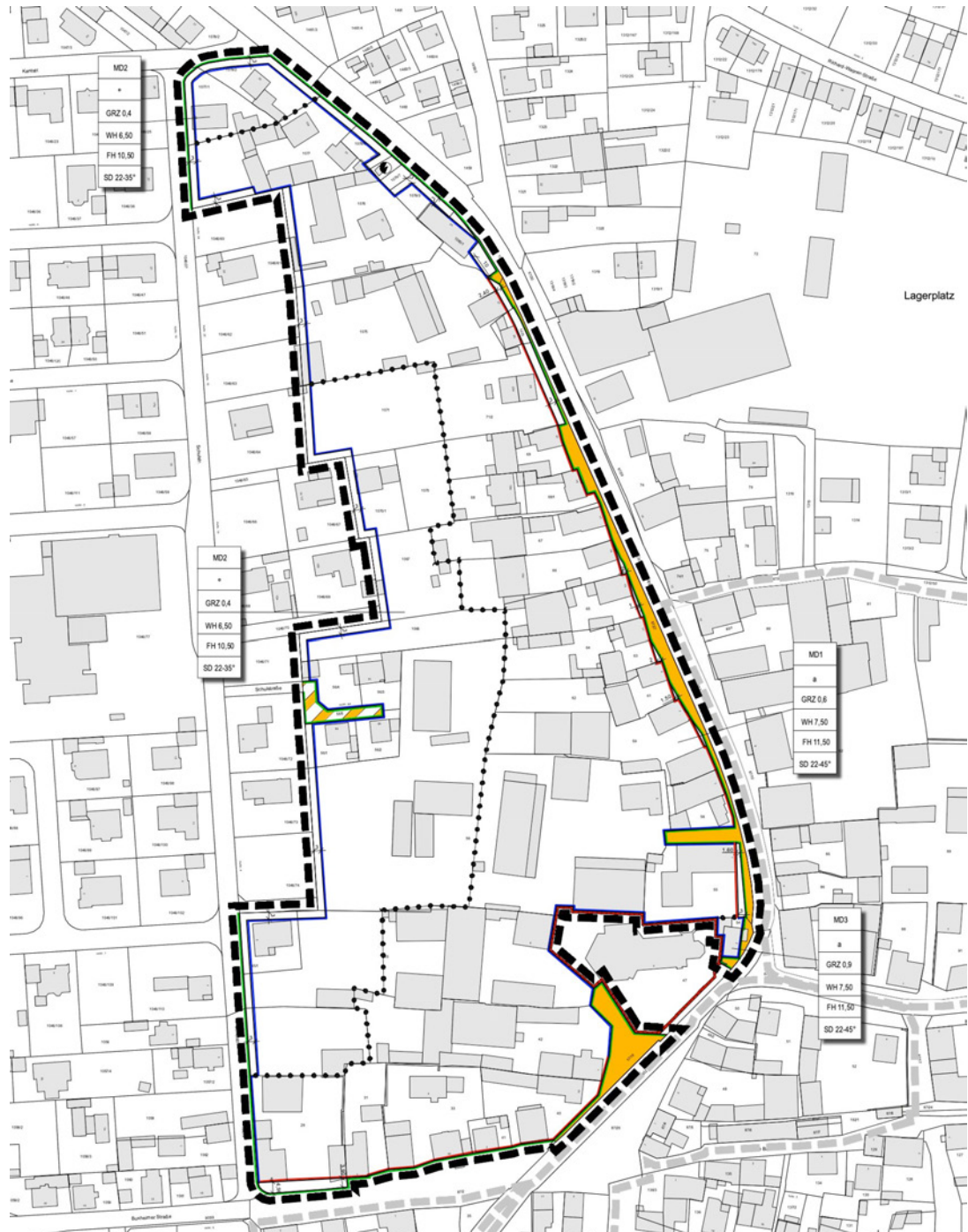
Steht ein bereits bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück näher als 3,00 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, muss zu dieser Grundstücksgrenze auch bei Errichtung einer Brandwand ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

Entlang der Eichstätter Straße, am Kirchplatz und der Buxheimer Straße ist zudem eine Baulinie festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die ortstypische Stellung der Baukörper direkt an der Straße fortgeführt wird und keine fehlenden Raumkanten entstehen. Es wurde festgesetzt, dass zumindest ein Hauptbaukörper je Grundstück an die Baulinie gebaut werden muss.

Auch bei den Festsetzungen zu den Dächern wurde die örtliche Bautypologie, herangezogen: ein klarer rechteckiger Baukörper mit Satteldach, teilweise bis zu 45° steil, keinem oder geringen Dachüberstand, keine Dacheinschnitte oder Dachaufbauten.

Im Geltungsbereich zulässig sind Satteldächer mit mittig liegendem First. Die Dachneigung kann zwischen 22 und 35° bzw. 45° liegen. Dacheinschnitte sind gänzlich untypisch und unzulässig. Widerkehren oder Zwerchgiebel sind untypisch, und nicht erforderlich, da bereits die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausreichend hohe Innenräume im Dachgeschoss ermöglichen. Daher sind auch sie unzulässig. Zugelassen wurden Schlepp- und Satteldachgauben, in Größe und Mischung begrenzt.

Für das Grundstück im MD3 besteht zum einen Bestandsschutz, zum anderen soll eine Neubebauung ermöglicht werden. Die Baugrenzen wurden hier auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt.



Planzeichnung, o.M.

4.2 Stellplätze, Garagen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze wurde für alle Gebäude mit Wohnungen für Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche mit 1 Stellplatz und für Wohnung über 50 qm Wohnfläche mit 2 Stellplätzen festgelegt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass für Wohneinheiten mit mehr als nur einem nicht durch einen Familienangehörigen oder durch Pflegepersonal genutzten Schlafraum, ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Für geförderten Wohnungsbau und Betreutes Wohnen mit Serviceeinheit wurde die Anzahl erforderlicher Stellplätze gem. des tatsächlich zu erwartenden Bedarfs auf 0,2 Stellplätze je Wohneinheit reduziert.

Bei mehr als 5 Wohneinheiten muss je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz errichtet werden.

Dadurch ist sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden.

Zur Durchgrünung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Fahrzeugen mit Bäumen überstellt werden müssen

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitensheim zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Ausbildung von Oberflächen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Baugrundstücke

Je Baugrundstück im MD1 und MD2 ist mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht.

4.4 Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich): 6,096 ha = 100,0 %

Davon entfallen auf:

Öffentliche Verkehrsfläche 0,200 ha = 3,3 %

Nettobauland: 5,896 ha = 96,7 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland		58.960 qm
Davon		
Nettobauland MD1	39.620 qm	
Grundflächenzahl		0,6
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung		23.772 qm
Überschreitung bis Grundflächenzahl		0,8
incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		31.696 qm
Nettobauland MD2	1.9180 qm	
Grundflächenzahl		0,4
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung		7.672 qm
Überschreitung bis Grundflächenzahl		0,6
incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		11.508 qm
Nettobauland MD3	156 qm	
Grundflächenzahl		0,9
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung		140 qm
Überschreitung bis Grundflächenzahl		1,0
incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		156 qm

Eitensheim, 23.03.2023
geändert am 07.03.2024

Manfred Diepold Erster Bürgermeister