

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE EITENSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 25

### „ORTSKERN - KIRCHPLATZ“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## Entwurf

Eitensheim, den 18.03.2021

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. 25 “Ortskern - Kirchplatz“**

#### **in der Gemeinde Eitensheim**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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**

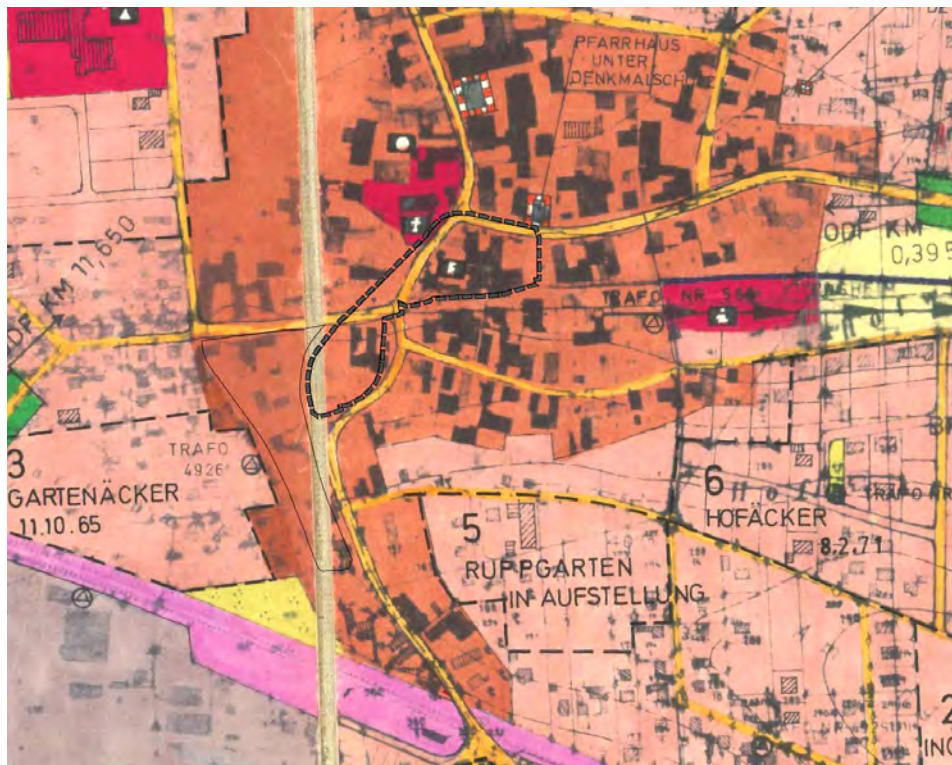
<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept, Planinhalt</b>	<b>4</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5.2	Stellplätze, Garagen	6
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	6
5.4	Niederschlagswasser, Klimaschutz	6
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz und bauliche Nutzung</b>	<b>7</b>

## 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 in seiner Sitzung am 26.11.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern – Kirchplatz“ 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. Dargestellt ist noch die Feuerwehr, die mittlerweile verlagert wurde.



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

## 3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird von der Gaimersheimer Straße im Norden, Am Bachl und Haderstraße im Süden, der Bahnhofstraße und dem Kirchplatz im Westen begrenzt. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 87/15, 50, 51, 52, 48/2, 48, 87/8, 192/1, 87/7, 87/6, 87/5, 87/4, 87/26, 36, 38, 34, 9, 8 und hat eine Größe von 1,05 ha.

Das Planungsgebiet ist bebaut. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen werden teilweise umstrukturiert, leerstehende Gebäude abgebrochen oder umgebaut.

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



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

#### 4. **Planungskonzept, Planinhalt**

##### 5.1 **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 und MD 2 unterteilt.

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

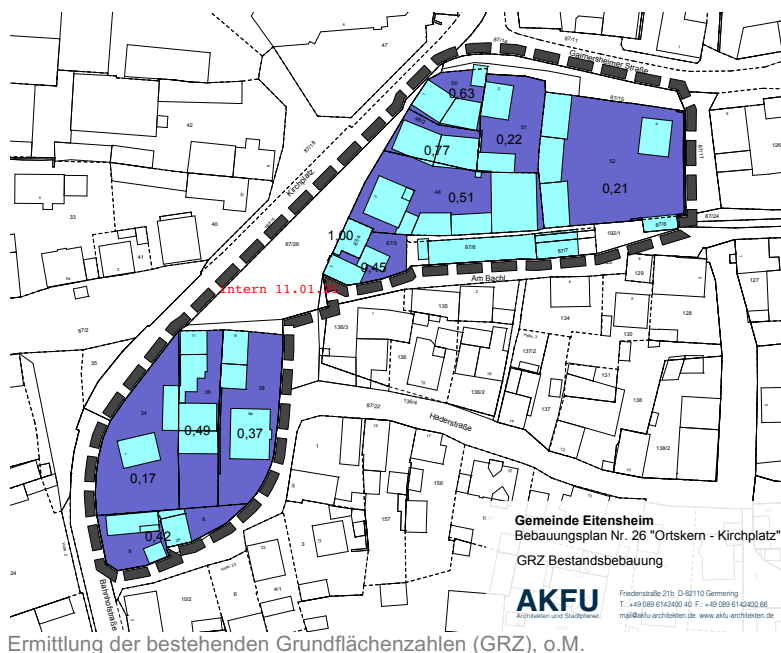
Im Vorfeld wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) für die einzelnen Grundstücke ermittelt. Sie liegen zwischen 0,17 und 0,63.

Die Fl.Nr. 48 mit 0,51 GRZ und 48/2 mit 0,77 GRZ werden zusammen genutzt und sind daher auch zusammen zu betrachten.

Eine Besonderheit stellt das Grundstück mit der Flurnummer 87/4 dar, das gemeindliche Grundstück mit dem Gebäude der ehemaligen Feuerwehr, bei der die Grundstücksgrenze mit der Grundfläche des Gebäudes identisch ist. Das Grundstück Fl.Nr. 87/4 hat eine GRZ von 1,00. Auch die östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 87/ 6 und 87/7, die mit Nebengebäuden bebaut sind, sind nahezu vollständig überbaut.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Nachverdichtung wurde für das Teilgebiet MD1 eine GRZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze gem. BauNVO. Für das Teilgebiet MD2 wird aufgrund der minimalen Grundstückszuschnitte eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Im MD1 darf die festgesetzte Grundfläche für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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



Für die Wandhöhen wurden 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.

Entsprechend der bestehenden Bauweise wird im Geltungsbereich 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 des Kirchplatzes und der Gaimersheimer Straße sind zudem Baulinien festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die ortstypische Stellung der Baukörper direkt an der Straße fortgeführt wird und kein fehlenden Raumkanten entstehen. Es wurde festgesetzt, dass zumindest ein Gebäude 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 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.

## **5.2 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 Schlafräum, ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden muss.

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.

## **5.3 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 Schotterrassen) und Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

### Baugrundstücke

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

## **5.4 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.

## 6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich): 10.555 qm = 100 %

Davon entfallen auf:

Öffentliche Verkehrsfläche 1.970 qm = 19 %

Nettobauland: 8.585 qm = 81 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland 8.585 qm  
davon

Nettobauland MD1 8.020 qm  
Grundflächenzahl 0,6  
**max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung 4.812 qm**  
Überschreitung bis Grundflächenzahl 0,8  
incl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 6.416 qm

Nettobauland MD2 565 qm  
Grundflächenzahl 1,0  
**max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung 565 qm**

Eitensheim,

Manfred Diepold Erster Bürgermeister