

Planinhalte

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ in der Fassung vom 28.06.2017

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg. So wird das Gebiet weiterhin für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die GR (Grundfläche) wurde wie im Bestandsplan auf 270m² und die GF (Geschossfläche) auf 400m² festgesetzt. Diese lockere Form der Bebauung ist gebietsprägen und bildet gerade durch die relativ großzügigen Grundstückszuschnitte den Ortsrand aus und somit einen fließenden Übergang in die Landschaft.

Je Einzelhausgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Um der Einwohnerdichte im reinen Wohngebiet eine Obergrenze zu geben, wurden die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Bei einer Überschreitung wäre die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, dazu nicht ausgelegt. Auch aus anderen städtebaulichen Gründen ist eine solche Entwicklung nicht gewollt.

Untergeordnete Nebenanlagen sind auf Grund der Fernwirkung nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Abstandsflächen werden gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Bauweise wird auf Grund des bestehenden und sehr prägenden Gebietscharakters als offen festgesetzt. Es werden größtenteils Baulinien verwendet um den offenen Raum zur Straße zu sichern und um eine Schluchtwirkung gerade im Bereich des Buchenwegs zu verhindern. Die Größe der Baufenster wurde im Bestand prozentual an die Grundstücksgröße angelehnt und beträgt in etwa 20%. Die Ausreißer nach oben wurden im Bestand festgeschrieben, können jedoch nicht als Maßgabe herangezogen werden. Die Größe der Baufenster liegt nicht generell bei 270qm und mehr, da die Garagenflächen, Terrassen etc. hinzukommen. Im südlichen Bereichs der Straße Am Eichenhain ist eine Baulinie auf Grund der Höhenentwicklung und der dadurch benötigten Stützmauern unumgänglich um einen einheitlichen Umgang zu erwirken und um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Eine Regelung über Baufenster und Böschungen ist auf Grund der extremen Höhenstruktur hier nicht möglich.