



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Eichenau Nr. B 1
im Bereich Hans-Wirner- Straße bzw Bahnhofstraße

Maßstab:	1: 500	
Plandatum: 2.2.1999	Änderungen:	
	10.3.1999	
	2.11.1999	
	11.8.2000	
Planung:	Gasteiger + Architekten 089-5009429-0 Telefon 089-5009429-9 Fax n2_architekten@t-online.de	<p>München, den 11.8.2000</p> <p>P. Gasteiger Dipl.Ing.Architekt Trappentreustr.43 80339 München</p> <p>Gasteiger</p>
Grünordnungsplanung:	<p>Gröbenzell, den 11.8.2000</p> <p>Landschaftsarchitektur Dr. Kroitzsch von-Branca-Straße 60 82194 Gröbenzell 08142-57049-2 fax: -3</p> <p>Dr. Kroitzsch</p>	<p>Gröbenzell, den 11.8.2000</p> <p>Dr. Kroitzsch</p>

Die Gemeinde Eichenau

erläßt gemäß §2 Abs.1 und §§ 9,10,12 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I S.2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl.S.796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl.S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Hinweis: Die Planzeichnung vom 2.2.1999 in der Fassung vom 11.08.2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

Gemeinde Eichenau:		<p>Eichenau, den 28.08.2000</p> <p>Jung, 1. Bürgermeister</p>
--------------------	--	---

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich:

- a. ■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung:

- a. Im gesamten Planungsgebiet gilt die Festsetzung
WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 Es ist die folgende Aufteilung vorgesehen:
 Geschosswohnungsbau in Teilbereich **WA1**
 Reihen- und Doppelhäuser in Teilbereich **WA2**
- b. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§1 Abs.6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung:

Für alle Teilgebiete wird gemäß §16 Abs. 2 BauNVO die überbaubare Grundfläche (§19) die Größe der Geschossfläche (§20), die Anzahl der Vollgeschosse (§20), so wie Dachneigung mit Traufhöhen verbindlich festgesetzt.

- a. II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
- b. 292 qm Grundfläche festgesetzt als Höchstgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. z.B. 145 m²
- c. 578 qm zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Unbeheizte Nebengebäude (Kellerersatzräume, Schuppen) sowie der technischen Infrastruktur dienende Gebäude (Heizkraftwerk) werden nicht angerechnet)
- e. Für die einzelnen Teilgebiete ist die Höhenentwicklung entsprechend den Regelquerschnitten (Anlage) wie folgt festgesetzt:
 WA1: Geschossbau mit 3 Vollgeschossen ohne Dachgeschoß.
 WA2: Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen ohne Dachgeschoß.
 bzw. punktuell 2 Vollgeschosse mit Terrassengeschoß.
- f. Die Ausbildung der Gebäudesockel erfolgt in Abhängigkeit des vorhandenen Geländes sowie der Kellerausbildung. Der fertige Erdgeschossfußboden darf 30cm bzw. bei Unterkellerung ausnahmsweise bis zu max.100cm über der festgesetzten oder natürlichen Geländeoberfläche liegen. In diesem Fall ist eine entsprechende Anböschung der Hausgärten in WA2 zwingend vorgeschrieben.
- g. Die Traufhöhen werden entsprechend den Schnittzeichnungen verbindlich festgesetzt. Die Wandhöhen werden gemessen vom Schnittpunkt natürliches oder festgesetztes Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt der Aussenhaut mit der Dachhaut. Kniestöcke sind nicht zulässig. Bei der Kellerausbildung darf die Traufhöhe entsprechend 3f höher liegen.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 22/23 BauNVO)

- a. Innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge zulässig. Im Bereich WA2 sind in einer Nebenraumzone 1-geschossige nicht dem Aufenthalt dienende Anbauten in festgelegter Größe zulässig. (Zeichg)
- b. Die Gebäudetiefen sind wie folgt festgesetzt:
 WA1 Geschosswohnungen als Schallschutztyp: ca 7,5 m
 WA2 Reihen- und Doppelhäuser: ca 7,0 m
 Eine Über-/ Unterschreitung der festgesetzten Gebäudetiefe um 0,5m ist zulässig.
- c. Im gesamten Baugebiet sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. Kellerersatzräume und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Teilflächen zu errichten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen unzulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen:

- a. Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unter der natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante befinden, dürfen sie nicht durch Lichtgräben oder sonstige Abböschungen freigelegt werden.
- b. Aufschüttungen in Verbindung mit der Kellererrichtung sind im Bereich der südlichen Hausgärten von Teilgebiet WA2 bis zu 0,85m über anstehendem Gelände möglich. Die Aufschüttungen sind mit Stützmauern zu fassen und mit Kletterpflanzen (11.d) zu begrünen. Bei den Geschosßwohnungen in WA1 können in Verbindung mit der Kellererrichtung die Terrassen ebenfalls um dieses Maß angebösch werden. Aufschüttungen sind jeweils über die gesamte Gebäudelänge auszuführen.
- c. Abgrabungen bis max. 0,5m unter anstehendem Gelände sind zur Ausbildung von Versickerungsmulden und -gräben zugelassen.

6. Stellplätze mit ihren Einfahrten:

- a. Stellplätze mit Zufahrten sind nur in ebenerdiger Form auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrten können mit Schranken gesichert werden. Je WE ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- b. Eine Überdachung der Stellplätze oder die Ausbildung von Garagen ist ausgeschlossen.
- c. Vor abgeschlossenen Zufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3 Meter Tiefe einzuhalten.

7. Werbeanlagen: sind unzulässig.

8. Gebäudegestaltung:

- a. Die Hauptbaukörper sind als einfache Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Für die Untergliederung der einzelnen Gebäude sind in WA2 untergeordnete Anbauten in festgelegter Form zulässig. Für die Gebäudequerschnitte sind die Schnittzeichnungen massgeblich.
- b. Für die Dachausbildung der Hauptgebäude sind nur flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-7 Grad oder begrünte Flachdächer zulässig. In WA1 Geschosßwohnungen sind ausnahmsweise 5-12 Grad möglich. Innerhalb eines Gebäudes ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.
- c. Nebengebäude (Wintergärten, Schuppen, Kellerersatzräume) sind mit Pultdächern von 5-7 Grad auszubilden. Flachdächer mit Kiesschüttung sind unzulässig.
- d. Für alle Pultdächer von Hauptgebäuden sind nur Blechdeckungen zulässig. Für Nebengebäude und sonstige untergeordnete Bauteile sind ausserdem Wellfaserzementplatten oder Glas- bzw. Grasdächer zugelassen.
- e. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Ausnahmen für Sonnenkollektoren zulässig, wenn das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Ausnahme kann mit besonderen Auflagen verbunden werden.
- f. Balkone und Laubengänge sind mit einer maximalen Tiefe von 2,0m auskragend zulässig. Loggien dürfen bis 1,5m eingeschnitten sein.
- g. Klapp- oder Schiebeläden sind ausschliesslich in Holzkonstruktion zulässig. In dieser Verbindung sind Fenster und Fenstertüren passend in Holz auszuführen. Haus- und Zugangstüren sind ausschliesslich in Holz- oder Metallausführung möglich.

- h. Alle Gebäude in WA1 bzw. WA2 sollten möglichst einheitlich mit wenigen verschiedene Materialien ausgeführt werden. Es sind sowohl Putzfassaden mit glatter Oberfläche wie auch (farbig behandelte) Wetterschutzplatten/Holzschalungen bzw. Kombinationen zulässig. Struktur- und Zierputze sind unzulässig.
- i. Nebengebäude, Pergolen, etc sind als einfache, zum Gesamtkonzept passende Holz-/Stahl oder Massivkonstruktionen auszubilden, soweit der Nutzungszweck nicht eine andere Ausführung fordert. (z.B. Heizkraftwerk)
- j. Für jede Wohneinheit in WA2 bzw. Wohngebäude in WA1 sind Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Die Behälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren. Es ist ausreichend Platz für die Unterbringung mehrerer Tonnen für die Müllsortierung vorzusehen.
- k. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

9. Sonderflächen / Gemeinschaftsflächen / Nebenanlagen:

- a. GS Gartenschuppen

Im Bereich der Reihenhäuser WA2 sind Gartenhäuschen und entsprechende Nebengebäude nur auf den im Plan dargestellten Flächen zulässig. Die Gebäude sind in Holzkonstruktion mit Pultdach von von max. 7 Grad mit Eindeckungen wie in Punkt 8d. beschrieben auszubilden.

- b. HKW Heizkraftwerk

Die Sonderfläche -Heizkraftwerk- dient der Unterbringung eines max. zweigeschossigen Gebäudes zur Erzeugung bzw. Verteilung von Energie mit angeschlossenen Abstell- und bei Bedarf Gemeinschaftsflächen.

- c. GH Gemeinschaftshaus

Die Sonderflächen -Gemeinschaftshaus- dienen der Errichtung eines eingeschossigen Nebengebäudes mit angegliedertem Kleinkinderspielplatz.

- d. M Müll/Abstelle

Die Sonderflächen -Müll/Abstelle- dienen der Errichtung eines eingeschossigen Nebengebäudes zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll.

10. Immissionsschutz:

- a. Zur Luftreinhaltung ist der Einsatz von festen Brennstoffen nicht zulässig.
- b. Hier wird auf die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr.25438/14 durch das Büro Müller-BBM vom 3.9.1999 mit folgender Festsetzung verwiesen.
- a) *Aktive Schallschutzmaßnahmen*

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Eichenau Nr. B1 ist als aktive Schallschutzmaßnahme vorzusehen:

- gebäudehohe Lärmschutzwände zwischen den Baukörpern der Mehrfamilien-Wohnhäuser. Die Höhe der Lärmschutzwände wird mit 8,35 m über Oberkante Rohdecke EG/KG festgesetzt.

Die Ausbildung der aktiven Schallschutzmaßnahme hat bezüglich Lage entsprechend den Vorgaben des Planteils zu erfolgen.

- b) *Passive Schallschutzmaßnahmen*

Die in der Planzeichnung mit "S₁", "S₂" oder "S₃" gekennzeichneten Fassaden werden durch Verkehrsgerauschemissionen beaufschlagt, deren Beurteilungspegel nachts rechnerisch in Höhe von 47,5 dB(A) oder darüber ausfällt.



In Anlehnung an die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Tab. 8 müssen die erforderlichen resultierenden Gesamtschalldämm-Maße $\text{erf } R'_{w, \text{res}}$ der jeweiligen Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden mindestens folgende Werte einhalten:

Seite 4

- Fassaden mit Planzeichen "S₁" $\text{erf } R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$
- Fassaden mit Planzeichen "S₂" $\text{erf } R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$
- Fassaden an Planzeichen "S₃" $\text{erf } R'_{w, \text{res}} \geq 45 \text{ dB}$

Da die Geräuschsituation an Bahnstrecken in der Nacht oftmals durch die auftretenden hohen Maximalpegel bei der Vorbeifahrt einzelner Züge dominiert wird, empfehlen wir u. a., folgenden **Hinweis** in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

zu b) Bei der Vorbeifahrt einzelner Züge können an den schienenzugewandten Fassaden der einzelnen Baukörper relativ hohe Maximalpegel verursacht werden. Aufgrund dieser besonderen Geräuschsituation sollte der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm an den gekennzeichneten Fassaden nach dem detaillierten Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987), falls erforderlich unter Berücksichtigung der Maximalpegel durchgeführt werden. Daraus können sich Abweichungen gegenüber den in b) getroffenen Festsetzungen ergeben, die im weiteren Bauvollzug zu berücksichtigen wären.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden ist im weiteren Bauvollzug ein Einzelnachweis der ausreichenden Schalldämmung zu führen.

c) *Zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer*

Die in der Planbezeichnung mit "S₁", "S₂" oder "S₃" gekennzeichneten Fassaden werden durch Verkehrsgeräuschmission beaufschlagt, deren Beurteilungspegel nachts rechnerisch höher als 47,5 dB(A) ausfällt. An diesen Fassaden sind keine Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen vorzusehen. Dies ist durch geeignete Grundrißorientierung zu gewährleisten.

Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn

- der Aufenthaltsraum über eine zusätzliche Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassadenseite verfügt, oder
- dem Aufenthaltsraum eine geeignete Wintergartenkonstruktion mit versetzten inneren und äußeren Öffnungsflächen vorgebaut ist, oder
- der Aufenthaltsraum über mechanische Schalldämmlüfter, die die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nicht wesentlich mindern, verfügt.

Dadurch wird ausreichender Schallschutz bei gleichzeitiger Raumbelüftung gewährleistet.

11. Abstandsflächen:

Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht auf Bahngrund verlagert werden.

12. Sonstiges:

- Die Isar Amperwerke sind berechtigt die für die Erschliessung des Baugebietes erforderlichen Kabelverteiler-Kästen in Absprache mit den Grundeigentümern auf Privatgrund zu errichten, soweit öffentlicher Grund dafür nicht zur Verfügung steht.
- Die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 gelten entsprechend, soweit die vorstehenden Festsetzungen nichts Abweichendes enthalten.

13. Grünordnerische Festsetzungen

a Allgemeines

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 des BNatSchG und gem. Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG zu berücksichtigen.

Zur Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden. Die festgesetzten Gehölze sind in der Lage bindend. Von diesen Standorten kann nur abgewichen werden, soweit dies den Zielvorgaben der gesamten Planung entspricht. Die Zahl der im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume ist als Mindestzahl zu verstehen.

Die festgesetzte Begrünung in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist fach- und artengerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen.

Im gesamten Bereich der öffentlichen Grünfläche ist das Kinderspiel erlaubt.

Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten und nach Altersgruppen zu differenzieren. Die Bekanntmachung BStM vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in der Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr.7/8 vom 27.8.1976). Im Pflegeplan für den Unterhalt der Grünflächen ist dies zu berücksichtigen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen, privaten und besonderen Grünflächen hat nach einem verbindlichen Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen, der von einem Fachbüro gemeinsam mit den übrigen Bauantragsunterlagen einzureichen ist.

b Verkehrsflächen

b.1 Wohnwege Reihenhäuser (WA 2)

Die Wohnwege der Reihenhäuser gliedern sich in einen befahrbaren Weg, der wasserundurchlässig befestigt sein kann und einen nördlich gelegenen Versickerungstreifen.

b.2 Wohnwege Geschoßbauten (WA 1)

Die Wohnwege im Geschoßbau sind nach dem gleichen Prinzip anzulegen, wobei die Zugänge zu den Gebäuden versiegelt werden können. Die Wege innerhalb der Höfe von den Gemeinschaftsplätzen zu den Häusern wie auch in den Durchgängen der Häuser sind ebenfalls zu pflastern.

b.3 Erschließung „Grüne Mitte“

Durch den zentralen Grünzug verläuft W/O ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser verläuft im Westen zunächst auf dem nördlichen Erschließungsweg von WA2 und ist ab der Energiezentrale wassergebunden auszuführen, wobei max. 25% der Gesamtfläche gepflastert werden dürfen.

b.4 Stellplätze

Der Fahrsteifen kann versiegelt werden, die Stellplätze selbst sind mit sich bewachsenden Belägen zu versehen (Schotterrasen, Rasenpflaster...).

c Grünflächen

c.1 Private Gärten (WA2)

Vorgärten in den Wohnwegen sind nicht eingefriedet, sie setzen sich jedoch durch Belagswechsel von den Wohnwegen ab. Ihre Bepflanzung mit bodendeckenden Stauden und Klettergehölzen ist möglich. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Die Vorgärten und Gartenbereiche zur Bahnhofstraße können mit einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 1,1m mit einem aufgesetzten Zaun oder Hecke eingefriedet werden. Die Stützmauer ist unter Einbringung von Natursteinen im direkten Anschluss an den Gehsteig zu errichten.

Pro Hausgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

c.2 Gemeinschaftshöfe (WA 1)

In den Gemeinschaftshöfen der Geschoßbauten sind Mietergärten möglich. Werden diese nicht angelegt, so sind die Höfe nach Freiflächengestaltungsplan zu gestalten.

c.3 öffentliche Grünflächen:

Der Birkenhain und die Fläche südlich des Weges vom Birkenhain zur St 2069 werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die zentrale Funktion des Birkenhains als Bindeglied zu den angrenzenden Baugebieten zu betonen und die überörtliche Verbindungsfunktion des öffentlichen Weges zu stärken.

d Bepflanzung

Bäume 1. Wuchsordnung, min. Hst., 3xv., Stammumfang 16/18

Juglans regia - Walnuss

Tilia cordata - Winterlinde

Aesculum hippocastaneum - Kastanie

Robinia pseudoacacia - Robinie

Acer platanoides - Spitzahorn

Platanus orientalis - Platane

Prunus avium - Vogelkirsche

Pinus silvestris - Kiefer

Betula pendula - Sandbirke

Bäume 2. Wuchsordnung, min. Hst., 3xv., Stammumfang 16/18

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Prunus serrulata - Zierkirsche

Malus spec. - Apfelbaum

Pyrrus spec.. - Birnbaum

Prunus spec.. - Pflaume

Für die Anpflanzung des Birkenwäldchens können kleinere Baumgrößen verwendet werden

Sträucher, min. v.Str. 30-40

Heckenpflanzen, freiwachsend:

Philadelphus x lemoinei - Philadelphus

Deutzia gracillis - Deutzie

Spirea arguta - Brautspiere

Salix purpurea - Weide

Prunus triloba - Mandelbäumchen

Leucothoe catesbaei - immergrünes Lorbeerkrüglein

Heckenpflanzen geschnitten:

Buxus sempervirens - Buchsbaum

Cornus mas - Kornellkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Sträucher freiwachsend

wie Heckenpflanzen

sowie

Syringa vulg. - Flieder

Rosa spec. - Strauchrosen

Salix spec. - Weiden

Klettergehölze

Parthenocyssus tricuspidatus `Veitchii` - Wilder Wein

Parthenocyssus quinquefolia - Wilder Wein

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde

Akebia quinata - Akebie

Rosa spec. - Kletterrose

Clematis spec. - Waldrebe

Hedera helix - Efeu

e Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegeflächen, ist im Gebiet zu versickern. Dabei sind bewachsenen Gräben und flachen Rasenmulden aus Gründen des Wasserrückhaltes der Vorzug vor Rigolen zu geben.

f Einfriedungen

Einfriedungen der Terrassen im Bereich der Geschoßbauten sind als Schritthecken möglich. Zäune sind unzulässig.

Die angeschütteten Gärten der Reihenhäuser werden durch Stützmauern eingefaßt (Höhe max. 1,0 m). Die Mauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (s.d Klettergehölze). Sichtschutz ist durch eine berankte Spalierwand oder Laubgehölze herzustellen.

g. Abstände

Bei Anpflanzungen sind mindestens die im AGBGB enthaltenen Abstände zur Bahneigentums-grenze einzuhalten.

B. Hinweise

1. Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig. Neben Erdkabeln sind auch Kabel zulässig, die in den Oberflächenbelag der Straßen und Wege eingebaut werden, soweit dadurch nicht die Funktion des Belages oder der optische Gesamteindruck nachteilig berührt werden.
2. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe, die Abwasserentsorgung durch Anschluß an die Abwasserleitungen des Abwasserverbandes Ampergruppe zu sichern.
3. Der Gemeinde liegen keine Hinweise dafür vor, daß innerhalb des Plangebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntniss über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige grössere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Müll.
4. Grundwasser:
Im Geltungsbereich ist bis OK Gelände mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenen Grundwasser Vorrang vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.
4. Eine Brauchwassernutzung aus Regenwasserzisterne (WC Spülung, Gartenbewässerung) ist entsprechend den technischen Richtlinien möglich.
5. Über die Wärmeschutzverordnung hinausgehend sollen die zu errichten den Gebäude als Niedrigenergiehäuser mit einem maximalen Heizwärmebedarf von 50-70 kwh/m² und Jahr konzipiert werden. Dieser Wert kann erreicht werden durch entsprechende Bauweise wie z.B. kompakte Gebäudeform, hohe Wärmedämmung.

7. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Landesvermessungsamtes im Masstab 1/1000 zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vielfältigkeit entstehen.
8. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen und der Meldepflicht nach Art.8 DSchG unterliegen , sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege -Abt. Bodendenkmale- bekanntzumachen.
9. Spätestens mit der Bauplanvorlage ist ein Feuerwehrplan vorzulegen.
10. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.
11. Die Beteiligung der Deutschen Bahn Netz AG am einzelnen Baugenehmigungsverfahren (auch im Freistellungsverfahren) ist erforderlich.
12. Für die Entnahme und die Wiederversickerung bzw. Einleitung von Grundwasser ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt zu beantragen.

Die Planfertiger:

München, den 11.08.2000

.....
Gasteiger, Architekt

.....
Dr. Kroitersch, Landschaftsarchitekt

Gemeinde Eichenau:

Eichenau, den 28.08.2000

.....
Jung, 1. Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Eichenau am 27.10.1998 gefaßt und am 30.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)



Eichenau, den 04.09.2000

.....
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.11.1998 hat vom 08.12.1998 bis 15.01.1999 stattgefunden. (§3 Abs. 1 BauGB)



Eichenau, den 04.09.2000

.....
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **10.03.1999** hat in der Zeit vom **12.04.1999** bis **14.05.1999** stattgefunden. (§4 BauGB)



Eichenau, den **04.09.2000**

.....
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom **02.11.1999** hat in der Zeit vom **09.11.1999** bis **10.12.1999** stattgefunden. (§3 Abs. 2 BauGB)



Eichenau, den **04.09.2000**

.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **02.11.1999** wurde vom Gemeinderat Eichenau am **10.08.2000** gefaßt. (§ 10 BauGB)



Eichenau, den **04.09.2000**

.....
1. Bürgermeister

6. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am **31.08.2000** ortsüblich durch *das amtliche Mitteilungsblatt* bekanntgemacht worden (§10 Abs.3 BauGB) Der Bebauungsplan ist damit nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des §215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eichenau, den **04.09.2000**

.....
1. Bürgermeister