

Arbeitsunterlage

rechtsverbindlich 30.11.1988



**Gemeinde Eichenau  
Bebauungsplan B 3c  
Herbststraße**

04/0287bp01.eic

Festsetzung durch Text und  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. B 3c

zur Fassung vom 18.05.87  
geändert 01.12.87  
08.03.88  
02.05.88

Entwurfsverfasser

ergänzt und berichtigt  
gem. Schreiben des Land-  
ratsamtes vom 05.10.88  
am: 27.10.88

Dipl. Ing. Arch.  
Rudolf Fürst  
Edelweißstr. 40

8034 Germering

**I n h a l t**

Satzungstext:

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung:


1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtl. Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
  - 3.1 Ausgangssituation
  - 3.2 Planungsziele
    - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
    - 3.2.2 Maß der baul. Nutzung
    - 3.2.3 Grünordnung
    - 3.2.4 Ruhender Verkehr
    - 3.2.5 Fließender Verkehr
    - 3.2.6 Fußgänger
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Soziale Maßnahmen
6. Technische Erschließung
7. Auswirkung auf die Einwohnerentwicklung
8. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde
9. Städtebauliche Berechnungen
10. Bestandteile des Bebauungsplans


Gemeinde Eichenau  
 Beb.Pl.Nr. B 3c  
 (Bereich Herbststraße, Am Bogen West, Elsterstraße)

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G


A Festsetzung durch Planzeichen

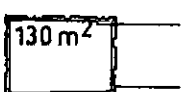
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Nutzungsschablone zur Aufnahme von Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung

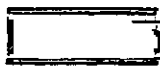
WR Reines Wohngebiet


E·D Zahl der zulässigen Vollgeschoße (Höchstgrenze) (Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig)


 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

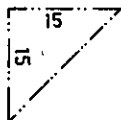
z.B.  maximal zulässige Bruttogeschoßfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen  
*(in allen Voll- u. Dachvollgeschoßen)*


Öffentliche Verkehrsflächen


 Fahrbahn  
Straßenbegrenzungslinie


 öffentl. Gehweg


 öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
Klassifizierung als öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg, bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten


 Sichtdreieck


 Fläche für PKW-Stellplätze oberirdisch


 Fläche für Garagen oberirdisch


 öffentl. Grünfläche (= Verkehrsbegleitgrün)

 zu pflanzender Laubbaum

 zu erhaltender Laubbaum

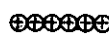
 zu erhaltender Nadelbaum


 nicht erhaltenswerter Laubbaum


 nicht erhaltenswerter Nadelbaum

 im Rahmen einer Baumaßnahme zu beseitigender Laubbaum

 im Rahmen einer Baumaßnahme zu beseitigender Nadelbaum

 zu pflanzende Kleingehölze, Büsche, Sträucher

 zu erhaltende Kleingehölze, Büsche, Sträucher

 im Rahmen einer Baumaßnahme zu beseitigende Kleingehölze, Büsche, Sträucher

z.B.  Im Zusammenhang zu schützende Grünbereiche

z.B.  Maßangaben in Metern

## B Festsetzungen durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das gesamte Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch eine - jeweils auf die bebaubaren Flächen bezogene - maximal zulässige Bruttogeschoßfläche festgesetzt.
  - 3.2 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 (2) BauNVO der beantragten Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart zum späteren Ausbau geeignet sind.
4. Garagen und Stellplätze
  - 4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 4.2 Die Garagenzufahrten sind vorzugsweise in Natur- oder Verbundsteinpflaster auszuführen; durchgehende Asphaltflächen sind zu vermeiden.
  - 4.3 Bei neuen Bauvorhaben ist die folgende Stellplatzforderung zu erfüllen.
    1. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern):  
2 Garagen bzw. 1 Garage und 1 Stellplatz
    2. bei allen Mehrfamilienhäusern
      - a) bis zu 2 Wohneinheiten
        - je Wohneinheit über 80qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
        - je Wohneinheit unter 80qm: 1 Garage bzw. Stellplatz,
      - b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
        - mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
        - 10% hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

## 5. Erschließung

5.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind. 2,5 m über Straßenoberkante.

## 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Als Dachformen sind Satteldächer vorgeschrieben. Satteldächer mit unterschiedlich geneigten Dachflächen sind unzulässig. An Trauf- und Giebelseiten ist ein Dachüberstand von 50-100 cm zwingend vorgeschrieben. Bei Garagen sind auch Satteldächer ohne Dachüberstand sowie Flachdächer zulässig.

6.2 Dachneigung, Kniestock und Traufhöhe werden folgendermassen festgesetzt:

a) Bei Kniestock bis max. 0,30 m beträgt die zulässige Dachneigung 35-45 Grad, die Traufhöhe darf dann max. 3,30 m betragen.

b) Bei Kniestock bis max. 2,00 m beträgt die zulässige Dachneigung 25-34 Grad, die Traufhöhe darf dann max. 5,00 m betragen.

Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Aussenwand mit der Sparrenunterkante.

Die Traufhöhe bezieht sich auf die OK der öffentlichen Straße.

6.3 Sockelhöhe und Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,80 m über dem Niveau der Herbststraße (für Fl.Nr. 1854/3 und 1854) bzw dem des Bogen West für die restlichen Flurnummern liegen. Die Sockelhöhe (d.h. Differenz zwischen OKF EG und Gelände darf maximal 0,60 m betragen.

6.4 Die Breite der Giebelseiten dürfen 12 m nicht überschreiten.

6.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffern 6.2 bis 6.4 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Um- und Anbau an bestehende Gebäude.

6.6 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung des Nachbargebäudes erfolgen.

6.7 Mauern und Aussenwände werden verputzt, unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig.

- 6.8 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen und ähnliches, sowie Glasbausteine sind unzulässig. Holzverschalungen sind zulässig.
- 6.9 Alle Metallteile ausser Kupfer müssen mit einem Anstrich versehen werden.
7. Außenantennen sind bei Doppelhäusern nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
8. Grünordnung
- 8.1 - Erhaltung des Grünbestandes
- vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau.
  - zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 bzw. 1:200 mit folgenden Aussagen einzureichen:
    - zu erhaltender Baum-/Gehölzbestand, mit genauer Lage, Stammumfang über 30 cm oder Größe über 300 cm, Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
    - zu verpflanzender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor
    - zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor
    - zu pflanzende Bäume Sträucher mit Art, Größe u. Zahl, soweit sie im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2,0m erreichen können.
    - Grün- bzw. Gartenflächen
    - befestigte Flächen
    - Geländehöhen soweit sie für die Erhaltung des Gehölzbestandes von Bedeutung sind.
- 8.2 Bäume, deren Standsicherheit aufgrund fortgeschrittenen Krankheitszustandes nicht mehr gewährleistet ist, dürfen im Gegensatz zu den Festsetzungen im Bebauungsplan, nach Genehmigung durch das Bauamt der Gemeinde Eichenau gefällt werden.
- 8.3 Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit einem standfesten, 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, dessen Abstand vom Stamm dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen soll, mindestens jedoch 1 m betragen muß. Die im Grünordnungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind insoweit im Zusammenhang einzuzäunen.
- 8.4 Grüngestaltung  
Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
- 8.5 Die neu geplanten Wege (Öffentl. bzw. ÖRGEW) dürfen von der Planzeichnung abzuweichen, soweit sie sich dadurch besser dem zu schützenden Baumbestand anpassen und die allgemeine Durchgängigkeit erhalten bleibt.

8.6 Gasleitungen sind, bis zu einem seitlichen Abstand von 1,5 m von der Mittelachse, von Überpflanzung mit tiefverwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

## C Hinweise

### 1.1 Beschränkung:

Neubebauung oder Erweiterung soll nur zugelassen werden, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist.

### 1.2 Die Bildung neuer Hammergrundstücke soll vermieden werden.

### 2. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden ( keine eigenen technischen Bauwerke ).

### 3. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, daß im Plangebiet Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost liegen. Vor Baubeginn ist die genaue Lage der Kabel zu erfragen. ( Fernmeldebaubezirk 25 Münchener Str. 50, 8080 Fürstentfeldbruck ).

### 4. Die Gebäude sind ggfs. gegen anstehendes Grundwasser bzw. zum Schutz vor Überschwemmung durch Einzelmaßnahmen zu sichern.

Es ist damit zu rechnen, daß im Bauvollzug die Auflage gemacht wird, daß die Keller dicht bis auf rund 0,60 m über anstehendes natürliches Gelände ausgeführt werden müssen und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht tiefer liegen darf.

### 5. Die Herbststraße und der Bogen West sind für verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen.

### 6. Grünordnung

#### 6.1 Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geförderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.

#### 6.2 Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten mit Nachbarn Vereinbarungen getroffen werden, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

#### 6.3 Zur Vermeidung einer scharfen Trennung zwischen Straßenraum und Gartenbereich sollte auf Schnitthecken verzichtet werden.

#### 6.4 Flachdächer und Wände sollen zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden

#### 6.5 Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume

- Innerhalb der Kronentraufe ist zur Vermeidung von Schäden an Wurzeln, das Befahren mit schweren Fahrzeugen, die Lagerung von Ölen und Chemikalien sowie das Entzünden von



- Feuern zu unterlassen.
- Grabarbeiten in Nähe von großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.
  - Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind bei Auffüllungen Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen.
  - Wund- und Faulstellen sind sauber nachzuschneiden und mit Wundbalsam zu behandeln. Ein ständiger Baumschnitt erhöht die Gefahr der Fäulnisbildung und sollte unterbleiben.
  - Bei Bäumen im Straßenraum sind Größe und Zustand der Luft- und wasserdurchlässigen Baumscheiben zu überprüfen, bei Bedarf und nach Möglichkeit auf einen Durchmesser, der dem 8 - 10 fachen Stammdurchmesser entspricht zu vergrößern.
  - Die Baumscheiben sollten, sofern eine bodendeckende Bepflanzung oder Rasensaat ausscheidet, je nach Verkehrslast mit gelochten Betonrosten überbrückt oder mit wassergebundener Kiesdecke, Eisengitterrosten, Betongrasplatten oder Rasenpflaster befestigt werden.

## 6.6 Gehölzpflanzung

Bei Pflanzungen sind standortgemäß, und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

### Heimische standortgerechte Bäume

		gross- kronig	mittel- kronig	Als Strassen oder als Alleebaum geeignet	im Jahr 1984, z.T.über- durchschnitt- lich stark geschädigt
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz- erle		x		
<i>Acer platanoides</i>	Spitz- ahorn	x		x	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		x	
<i>Betula pendula</i>	Birke		x		x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	x		x	x
<i>Picea abies</i>	Fichte	x			x
<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	x			x
<i>Populus alba</i>	Silber- pappel	x			x
<i>Populus canescens</i>	Grau- pappel	x			
<i>Populus nigra</i>	Schwarz- pappel	x			
<i>Prunus padus</i>	Trauben- kirsche		x		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	
<i>Salix alba</i>	Silberweide	x			
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		x		
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		x	
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x			

An nicht heimischen Bäumen können ausnahmsweise verwendet werden:

<i>Acer platanoides</i>	"Globusum"		x	x	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ross- kastanie	x		x	
<i>Platanus acerifolia</i>	Platanie	x		x	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	x		x	

Die *Robinia pseudoacacia* ist wegen Vergiftungsgefahr nicht an Kinderspielplätzen zu verwenden.

*Populus alba* und *Populus canescens* sollen nicht im Bereich öffentlicher Wege gepflanzt werden.

## Heimische, standortgerechte Sträucher

wegen Vergiftungsgefahr  
nicht an Kinderspielplätzen  
zu verwenden

Alnus incane	Grauerle	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weissdorn	
" oxyacantha	Weissdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	++
Ligustrum vulgare	Liguster	+
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	+
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	+
" frangula	Faulbaum	+
Salix triandra	Mandelweide	
Cambucus nigra	Schwarzer Holunder	+
Viburnum Lantana	Walliger Schneeball	+
" opulus	Wasserschneeball	+

### 6.7 Pflanzengrößen / Qualität

Die zu pflanzenden großkronigen Bäume sollen folgende Mindestqualitätsmerkmale aufweisen.

Allee bzw. Straßenbäume groß- und mittelkronig

Hochstämme 3-4 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb  
Stammumfang 16-18 cm  
Kronenansatzhöhe 2,50 m  
Ballenware empfohlen

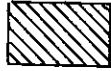
## 6.8 Sicherstellung des Pflanzraumes

Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Gross- bäume	Mittel- u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden- decker	Rasen
Baumgrubenfläche/ Baumscheibe	7,0 qm	5,0 qm	-	-
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40 m	0,1-0,2 m
darunter luft- und wasserdurchlässige Rotlage	0,20 m	0,20 m	-	-
Belüftungs- und Be- wässerungs Ringdrainage Ringdurchmesser	1,80 m	1,50 m	-	-
Abstand von Bordstein- ausenkante	1,50 m	1,50 m	1,00 m	-

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Flächen (Fussgängerzonen etc) ist durch einen 60 cm hohen, gelochten Betonring, Durchmesser 3 m ohne Fundament vom Unterbau der angrenzenden, befestigten Flächen abzugrenzen.

7. Hinweise durch Planzeichen ( z.B. )



Bestehende Gebäude



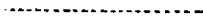
Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



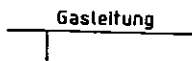
vorgeschlagene Grenzaufhebung



vorgeschlagene Teilungslinie



Hinweisfeil für zusammengehörende Teilflächen mit gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen (Nutzungsschablone)



Gasleitungen (siehe Festsetzung 8.6)

D. VERFAHRENSHINWEISE

---

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekanntgemacht.  
( § 2 Abs. 1 BBauG)

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 1, 2 BBauG vom.....bis.....ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis.....in Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom.....den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am.....  
gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2  
Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt.  
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom.....mitgeteilt, daß  
eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/  
hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine  
Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
( § 11 Abs. 3 BauGB )

Fürstenfeldbruck, den.....  
( Sitz der Genehmigungsbehörde )

(Siegel)

i.A.  
.....  
jur. Staatsbeamter

6.) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am.....  
ortsüblich durch.....bekanntgemacht worden.  
( § 12 Satz 1 BauGB ).  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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 allgemeiner Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit;  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den.....  
( Gemeinde )

(Siegel)

.....  
( 1. Bürgermeister )