

Gemeinde **Eichenau**  
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. B 3 e**  
Elsterstraße/Süd bis Sperberstraße  
3. Änderung

Entwurf Architekt Dipl.-Ing. Manfred Treffer  
Espanstr. 7a, 80953 München

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-68 Bearb.: V6/Pil

Plandatum 11.09.2007



Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

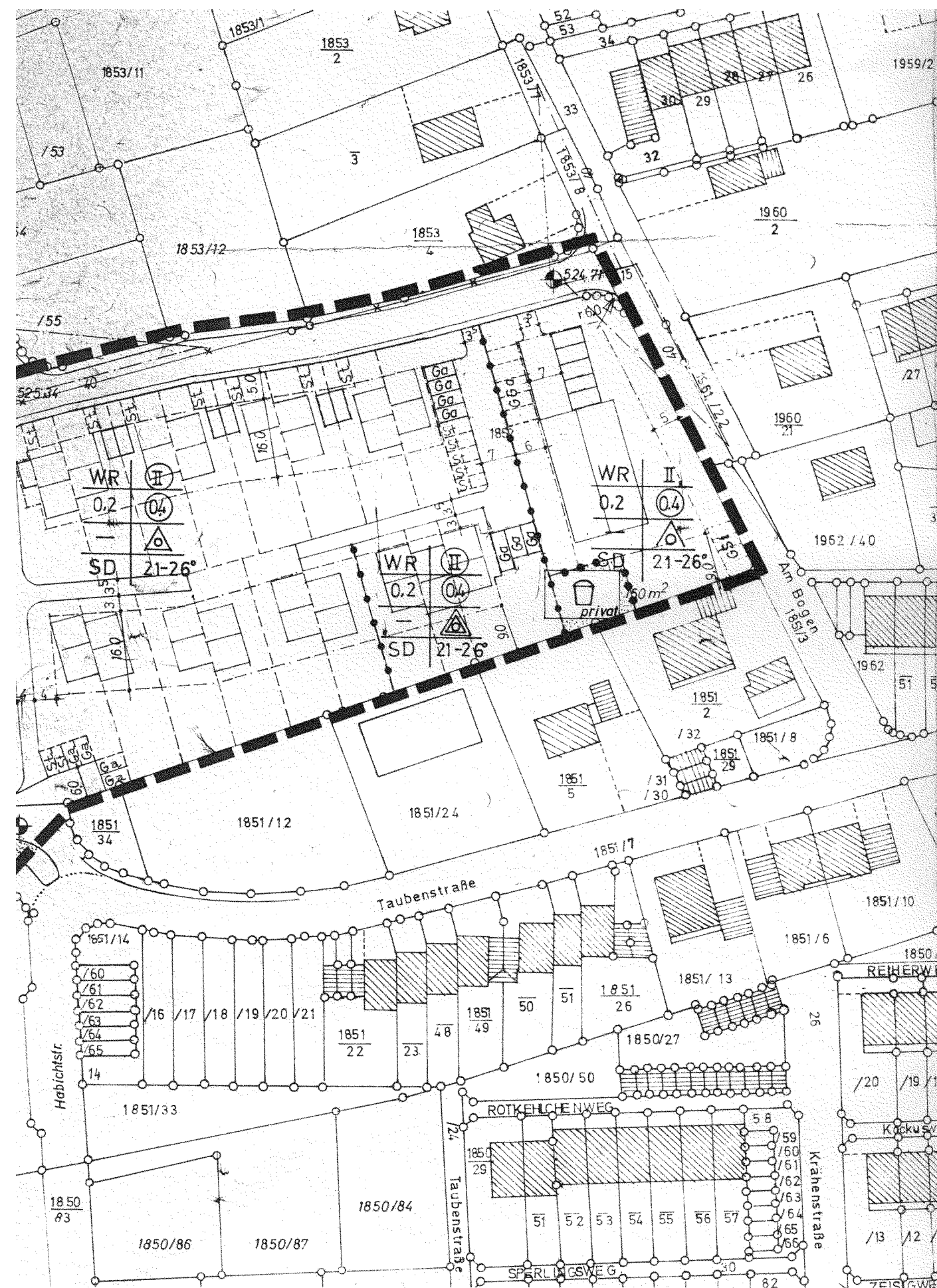
- 4.2 Baulinie
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
- 4.5 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
  - Einzelhäuser 400 qm
  - Doppelhaushälften 300 qm
- Bei Grundstücken, die mit mehreren Gebäuden bebaut sind, sind die Mindestgrundstücksgrößen entsprechend vorstehend Regelung aufzusummieren. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- 5. Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
  - 5.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
  - 5.2 Dachneigung und Wandhöhe eingeschossige Gebäude:
    - Dachneigung 33 – 37°
    - höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (einschließlich Sockel und Kniestock) 4,50 m
  - Dachneigung und Wandhöhe zweigeschossige Gebäude:
    - Dachneigung 26 – 30°
    - höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (einschließlich Sockel und Kniestock) 6,00 m
  - oder
    - Dachneigung 21 – 26°
    - höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (einschließlich Sockel und Kniestock) 6,30 m
- 5.3 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 5.4 Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,20 m. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 5,0 cm zulässig.
- Als Einfriedungen gegenüber privaten Flächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken und Maschendraht in Verbindung mit Hinterpflanzungen, z.B. geschnittene Hecken, zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Zäune

- 8.2 Pflanzenauswahl und Pflanzengrößen  
Die Aufzählung der Pflanzenarten ist beispielhaft und nicht abschließend.
 

Großkronige Laubbäume (Baumarten 1. Ordnung) Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., Stammumfang 14-16 cm	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle (nur für feuchte Bereiche) Sand-Birke Rot-Buche Gemeine Esche Stiel-Eiche Silber-Weide (nur für feuchte Bereiche) Winter-Linde Feld-Ulme
Kleinkronige Laubbäume (Baumarten 2. und 3. Ordnung) Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2xv., Stammumfang 14-16 cm	Acer campestre Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Salix caprea Sorbus aucuparia Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Feld-Ahorn Hainbuche Wal-Nuß Vogel-Kirsche Sal-Weide Eberesche Rot-Dorn
- 8.3 Obstbäume  
Mindestgröße: Halbstamm oder Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
- 8.4 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, Fahrspurflasterung) befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine nicht zulässig.
- 8.5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 8.6 Flachdächer von Garagen oder Carports sind extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
- 8.7 Mit jedem Bauantrag ist eine Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muss Angaben enthalten zu: Grünbestand und Neupflanzungen, bauliche Nebenanlagen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeänderungen.

- 15. Archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 16. Es wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) vorzusehen. Vor dem Hintergrund des sparsamen und rationalen Energieumgangs wird auch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise angeregt.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Eichenau, den .....  
.....  
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan Nr. B 3 e  
Elsterstraße/Süd bis Sperberstraße



Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. B 3 e Elsterstraße/Süd bis Sperberstraße umfasst die Fl.Nr. 1852/2 und 1852/13. Der Änderungsplan ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans in diesem Bereich.

- A Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich
    - 1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Änderungsplans
  - 2. Art der Nutzung
    - 2.1 WR Reines Wohngebiet
    - 2.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt für
      - Einzelhäuser maximal 1 Wohnung je Wohngebäude; ausnahmsweise darf eine zusätzliche Wohnung je Wohngebäude errichtet werden
      - Doppelhäuser maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
  - 3. Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 GR 100 höchstzulässige Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes in qm, z.B. 100
    - Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
    - 3.2 GF 150 höchstzulässige Geschossfläche (GF) des Hauptgebäudes in qm, z.B. 150
    - In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Flure, sowie einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen. Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
  - 3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
  - 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
    - 4.1 Baugrenze

- sind mit einem für Kleinsäuger durchlässigen Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante von mind. 10 cm herzustellen.
- 6. Garagen und Stellplätze
  - 6.1 Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau) als Garagenstellplatz nachzuweisen.
  - 6.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
    - sie liegen innerhalb der festgesetzten Bauräume,
    - auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Bauräume mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie,
    - oder offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn 2/3 der Vorgartenfläche nicht für solche Stellplätze genutzt werden und auch sonst unbefestigt bleiben. Die überdachten Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie zu allen Seiten hin offen sind.
  - 6.3 Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- Carports und Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- 7. Verkehrsflächen
  - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche als Eigentümerweg -
  - 7.3 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 8. Grünordnung
  - 8.1 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm muss mindestens einer der Bäume ein großkroniger Laubbaum sein. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.
  - Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sowie buntlaubige Gehölze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

- 9. Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 10. Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
- B Hinweise**
  - 1. bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - 2. vorgeschlagene Bebauung - Hauptgebäude und Garagen -
  - 3. Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen - Müllsammelplatz -
  - 4. aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 6. Parzellennummer, z.B. 7
  - 7. z.B. 1852/2 Flurnummer, z.B. 1852/2
  - 8. Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung) sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
  - 9. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
  - 10. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
  - 11. Für die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
  - 12. Mit hohem Grundwasserstand im Plangebiet ist zu rechnen. Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
  - 13. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.
  - 14. Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 sind sicherzustellen.

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 24.04.2007 gefasst und am 30.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.09.2007 in der Zeit vom 09.10.2007 bis 12.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
  - Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.09.2007 wurde vom Gemeinderat am 20.11.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.11.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.09.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Eichenau, den .....  
.....  
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)