

Gemeinde **Eichenau**  
 Lkr. Fürstenfeldbruck  
 Bebauungsplan Nr. B 7  
 Eichenau Nordost  
 5. Änderung

Entwurf Dipl. Ing. Architektur Christian Schwarz  
 Augustenstr. 56, 80333 München

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  
 Az.: 610-41/2-72 Bearb.: V6/Ri

Plandatum 30.07.2008 (Entwurf)  
 10.02.2009  
 24.03.2009

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 Eichenau Nordost umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1914/2 und 1914/3 des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 7 in der Fassung vom 28.11.1996.

Der bisherige Plananteil wird für die Grundstücke Fl.Nr. 1914/2 und 1914/3 durch beiliegenden Plananteil ersetzt.

A Für den ersetzten Plananteil werden folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

**Festsetzungen unter Punkt 1 – Geltungsbereich:**

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplans

**Festsetzungen unter Punkt 2 – Art der baulichen Nutzung:**

1 W0 Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, hier 1 Wohnung

**Festsetzungen unter Punkt 3 – Maß der baulichen Nutzung:**

GR10 Höchstzulässige Grundfläche (GR) in qm, z.B. 110 qm  
 GF175 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) in qm, z.B. 175 qm  
 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, zwei Vollgeschosse  
 6.30 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite, z.B. 6,30 m

**Festsetzungen unter Punkt 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße:**

Baugrenze  
 Baugrenzenüberschreitung für Balkone  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Festsetzung Nr. 4.d des Bebauungsplans Nr. B 7 gilt in der Fassung der 4. Änderung auch für diesen Änderungsbereich; ausgenommen davon ist die Bauparzelle 3.

**Festsetzungen unter Punkt 5 – Bauliche Gestaltung:**

Für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18 – 35 ° zulässig; für Parzellen Nrn. 1 und 2 ist zusätzlich Flachdach zulässig. Für Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

Zwerggiebel sind unzulässig.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1914/2 ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Kronenbereich der alten Eiche unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung eines max. 5 cm hohen Sockels zulässig; ansonsten sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

**Festsetzungen unter Punkt 6 – Verkehrsflächen:**

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern  
 Einfahrt

**Festsetzungen unter Punkt 7 – Garagen und Stellplätze:**

Fläche für Garagen  
 Fläche für Stellplätze / Carports  
 Fläche für Stellplätze  
 Fläche für Carports

Garagen und Stellplätze / Carports sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

**Festsetzungen unter Punkt 8 – Grünordnung:**

Private Grünfläche  
 zu erhaltende Bäume

**Festsetzungen unter Punkt 10 – Vermaßung:**

Maßangabe in m (z.B. 10 m)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 15.07.2008 gefasst und am.....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

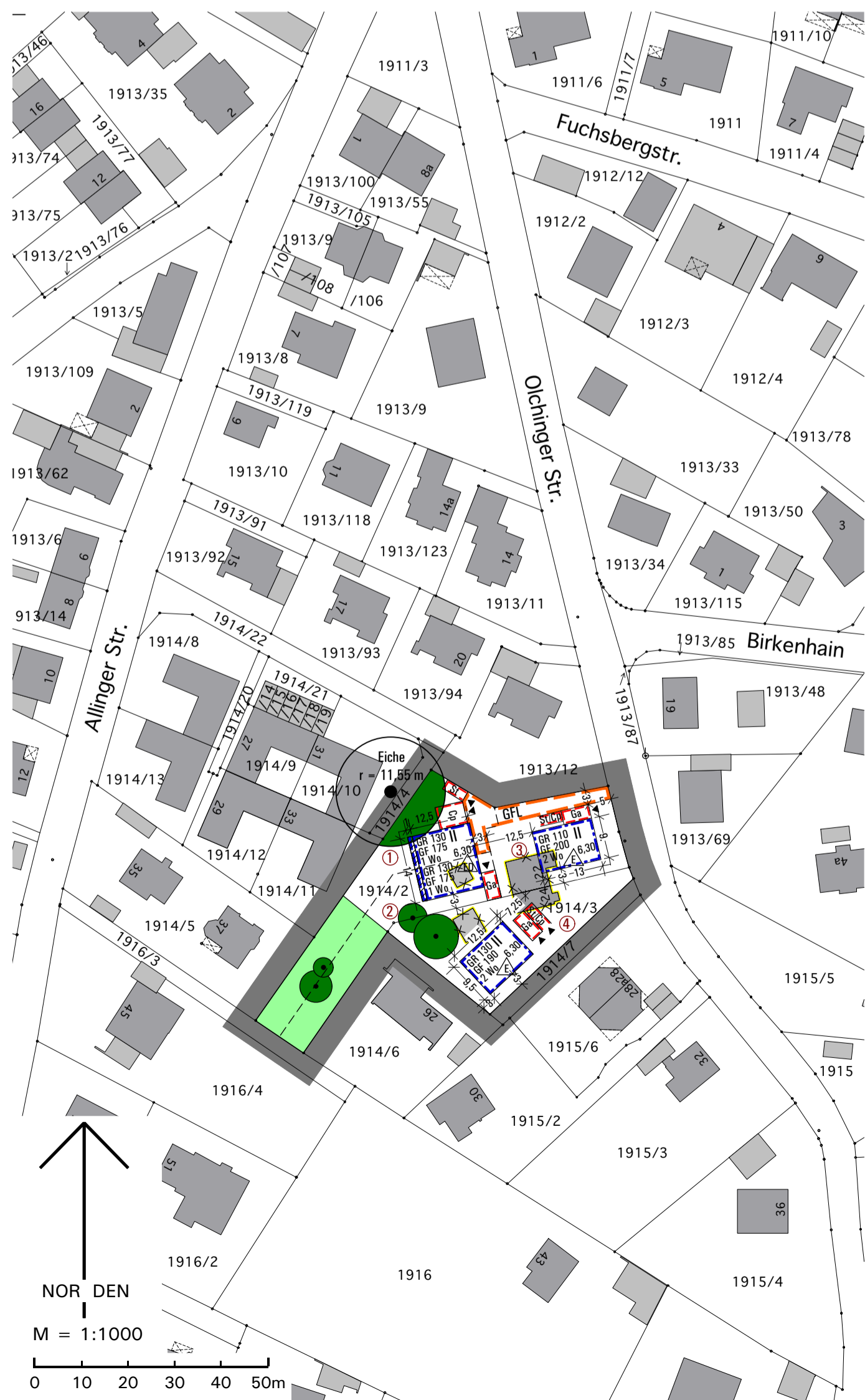
Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom.....in der Zeit vom.....bis.....Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom.....wurde vom Gemeinderat am.....gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am.....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom.....in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eichenau, den .....

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)



- C Hinweise:
- bestehende Grundstücksgrenze
  - - - vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
  - vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
  - abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
  - 1914/2 Flurstücksnummer, z.B. 1914/2
  - ② Parzellennummer, z.B. 2

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist bei Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LG 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

Die zu schützenden Bäume sind, ebenso wie ihre Wurzelbereiche bei den Bauarbeiten durch einen mindestens 1,80 m hohen standfesten Zaun vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Der Zaun muss, wo möglich, den gesamten Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) umfassen. Damit werden Verdichtungen und Verschmutzungen im Wurzelbereich, sowie Verletzungen an Stamm und Ästen vermieden. Das Lagern von Baumaterialien im Wurzelbereich von Bäumen ist verboten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B 7 Eichenau Nordost in der Fassung vom 28.11.1996 mit der letzten Änderung vom 21.10.2008 (4. Änderung).

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)