

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Nr. B 7
Eichenau Nordost
6. Änderung

Entwurf

Dipl. Ing. Architektur Michael Feichtner
Lilienstraße 76 IV, 81669 München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-72a Bearb.: Neu/Kr

Plandatum

09.11.2010 (mit redaktionellen Änderungen)

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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 Eichenau Nordost umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1915/3 des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 7 in der Fassung vom 28.11.1996.

Der bisherige Planteil wird für das Grundstück Fl.Nr. 1915/3 durch beiliegenden Planteil ersetzt.

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

1 – Geltungsbereich:

a) Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplans

2 – Art der baulichen Nutzung:

f) 1 Wo Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, hier 1 Wohnung

3 – Maß der baulichen Nutzung:

a) GR144 Höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum in qm, z.B.144 qm

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50% zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (gem. Festsetzung 7b des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 28.11.1996) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 ist unzulässig.

b) entfällt

c) II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse

d) WH 6,30 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite, z.B. 6,30 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

g) FH 9,00 höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 9,00 m

Die Firsthöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst zu messen.

4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße:

b) Baugrenze

c) entfällt

d) entfällt

e) es sind nur Einzelhäuser zulässig

5 – Bauliche Gestaltung:

b) Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18–35° zulässig; für Garagen sind an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer gleicher Dachneigung und begrünte Flachdach zulässig.

Zwerggiebel sind unzulässig.

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

d) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich auf den für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

e) 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.

7 – Garagen und Stellplätze:

a) Fläche für Garagen

Fläche für Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 – Grünordnung:

e) zu erhaltender Baum

10 – Vermaßung:

Maßangabe in m (z.B. 11 m)

B Hinweise:

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandenes Haupt- und Nebengebäude



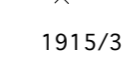
abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude



vorhandener Baum



zu fällender Baum



Flurstücksnummer, z.B. 1915/3

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 Änderung vom 21.10.2008 (4. Änderung).

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme:

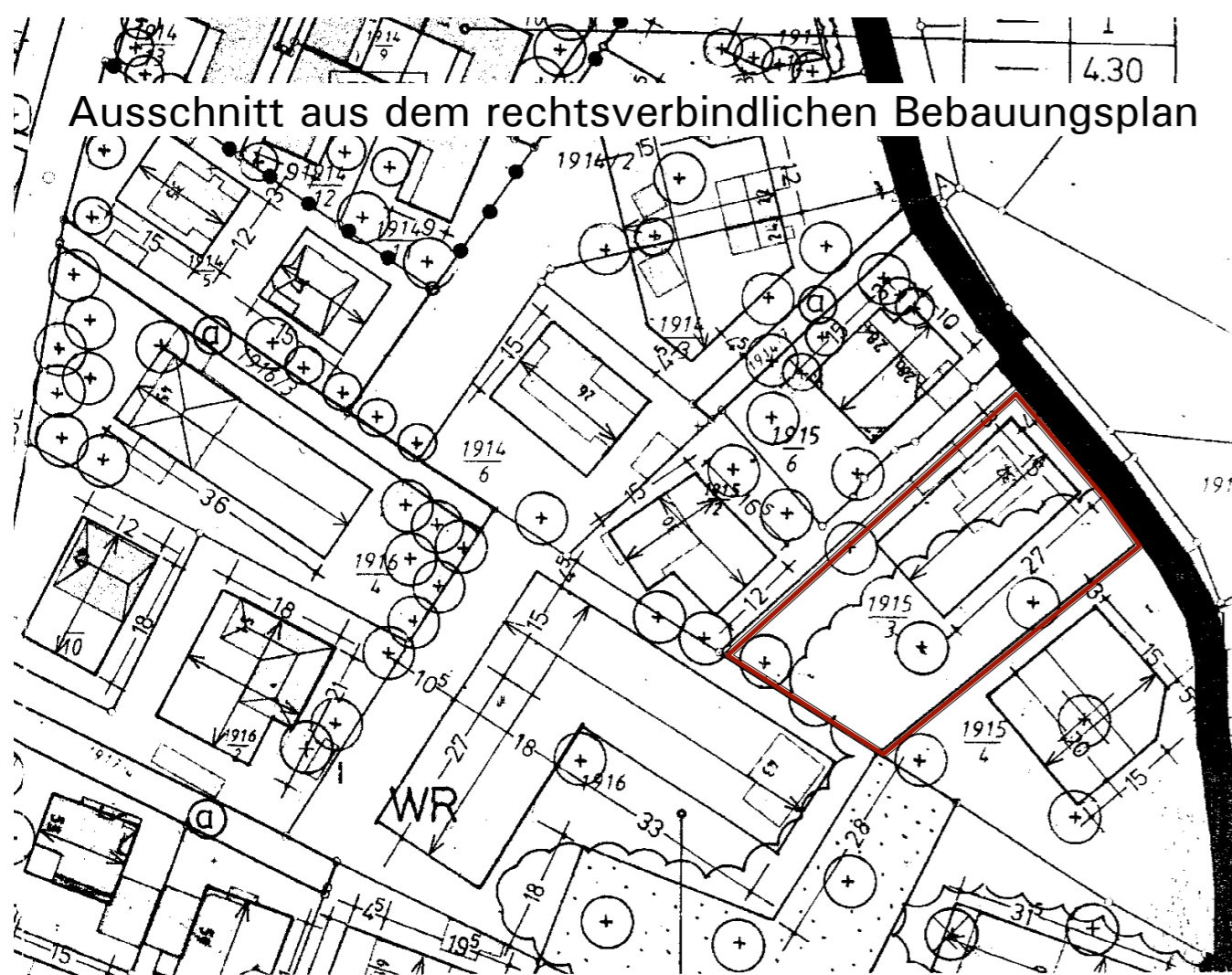
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eichenau, den
.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)



4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße:

b) Baugrenze

c) entfällt

d) entfällt

e) es sind nur Einzelhäuser zulässig

5 – Bauliche Gestaltung:

b) Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18–35° zulässig; für Garagen sind an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer gleicher Dachneigung und begrünte Flachdach zulässig.

Zwerggiebel sind unzulässig.

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

d) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich auf den für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

e) 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.

7 – Garagen und Stellplätze:

a) Fläche für Garagen

Fläche für Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 – Grünordnung:

e) zu erhaltender Baum

10 – Vermaßung:

Maßangabe in m (z.B. 11 m)

B Hinweise:

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 09.11.2010 gefasst und am 24.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.11.2010 in der Zeit vom 24.02.2011 bis 25.02.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.11.2010 wurde vom Gemeinderat am 22.03.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31.03.2011; 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)

