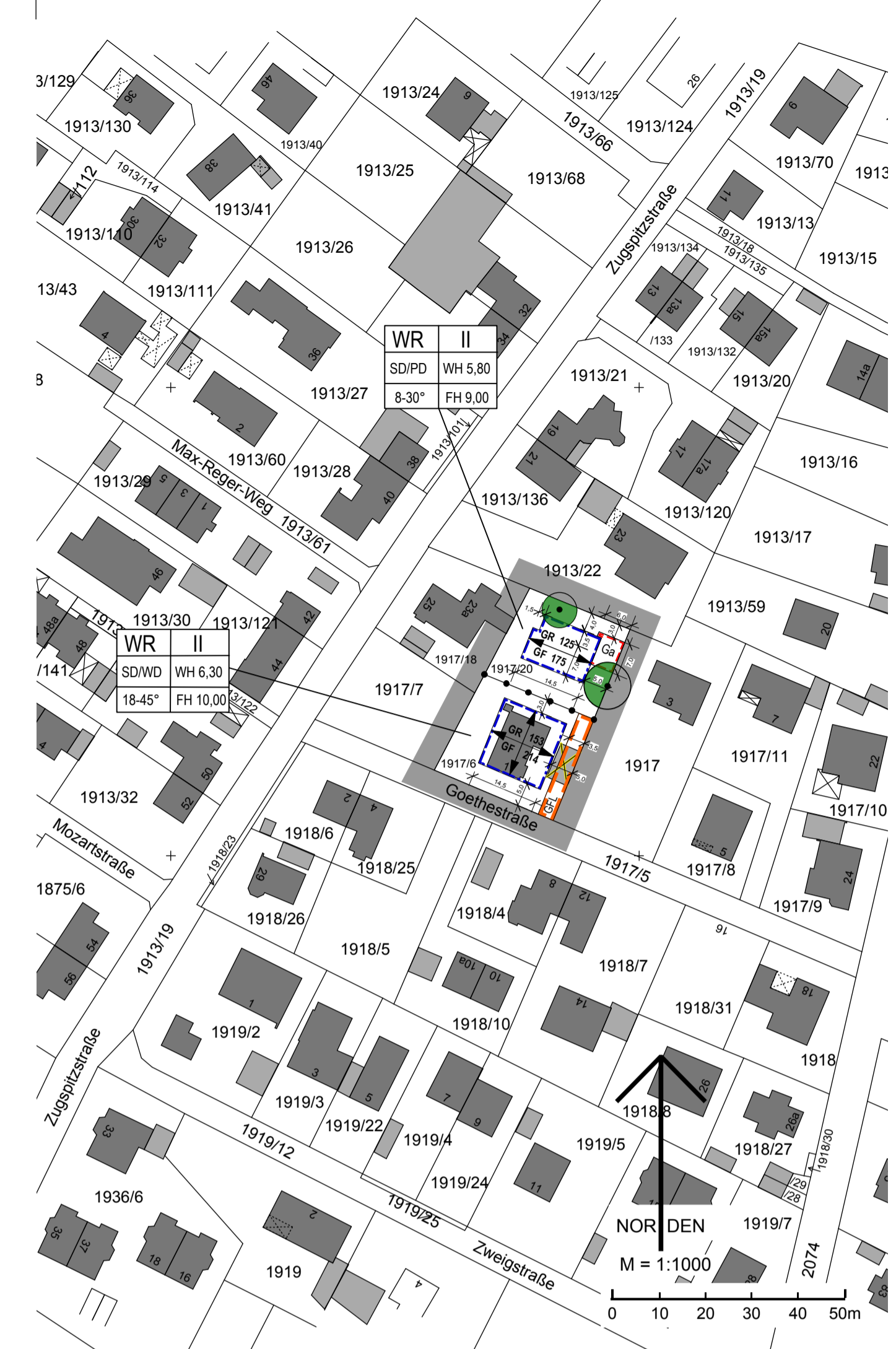


Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. B 7 „Eichenau Nordost - 8. Änderung“**

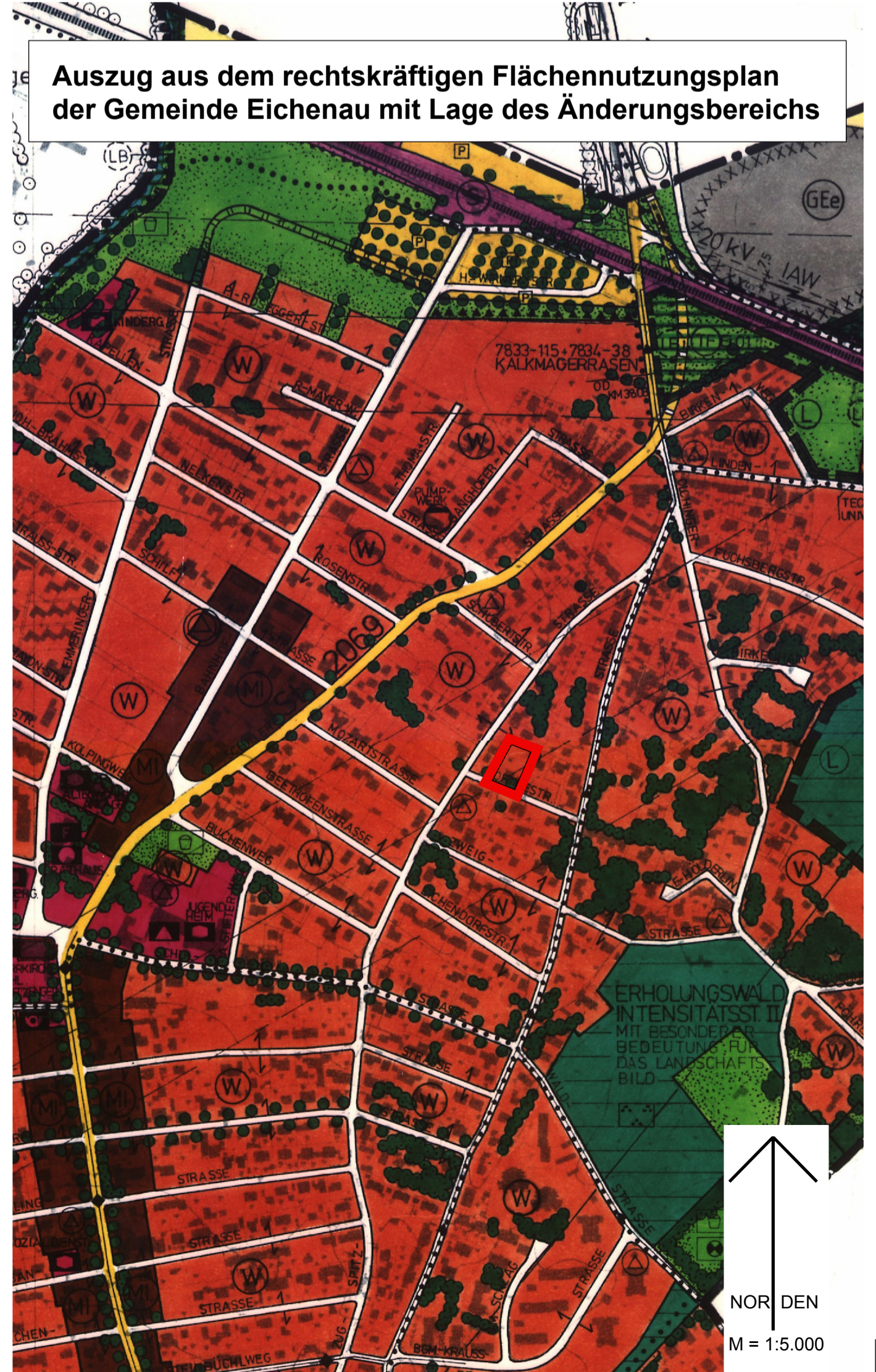
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-72c Bearb.: Karnott/Fries

Plandatum 22.07.2014



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

Satzung.



Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 Eichenau Nordost umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1917/6 und 1917/20. Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (A) und Hinweise (B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B 7 in der Fassung vom 28.11.1996. Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten auch weiterhin. Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Geltungsbereich der 8. Änderung durch die nachstehende Planzeichnung ersetzt.

- A FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung
 - Art der baulichen Nutzung
 - WR Das mit WR bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
 - Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GR 125 Höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum in qm, z.B. 125 qm
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 (Fl.Nr. 1917/20), bzw. 0,50 (Fl.Nr. 1917/6) zulässig.
 - GF 175 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) je Bauraum in qm, z.B. 175 qm
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse im Sinne der BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe im Sinne des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen.
 - II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 - 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 Erdgeschossfußbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Abgrenzung von Teilen des Baugebiets mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- FH 9,00 höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 9,00 m
Die Firsthöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst zu messen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße
 - Baugrenze
Abstandsflächen sind gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten
- Bauliche Gestaltung
 - SD / WD für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
SD / PD für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
Für Garagen sind zudem an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer gleicher Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 8 - 30° zulässige Dachneigung in Grad, z.B. 8-30°
Profiligeiche Verlängerungen bestehender, in der Dachneigung abweichender Gebäude sind allgemein zugelassen. Krüppelwalme sind unzulässig.
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Abweichungen bis zu 10° sind zulässig. Bei gekreuzt eingetragenen Firstrichtungen sind wahlweise beide Richtungen einzeln oder miteinander kombiniert zulässig.
Bei Grenzbebauung sind eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Dachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.
Frei kragende Dachüberstände vor Wänden sind mit höchstens 0,80 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Ein Dachüberstand bis höchstens 1,20 m ist zulässig, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.
Die lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bis höchstens 1,50 qm zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebeln, Gauben und Dachflächenfenstern muss zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Grünordnung
 - erhaltenswerter Baumbestand
Der dargestellte Baumbestand stellt lediglich den nach der Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Bestand dar.
Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag dein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:
 - Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustands,
 - zu fällender/rodender Gehölzbestand, sonst wie vor
 - Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt,
 Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächenplan (siehe B.5 Abs. 2) integriert werden.
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.
- Satzungen und Verordnungen
Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung), die Baumschutzverordnung, die Fahrradabstellplatzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © 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)

- Garagen und Stellplätze
 - Fläche für Garagen
Sind auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen eingetragen, so sind geschlossen und offene (Carports) Garagen nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Sind keine Flächen für Garagen auf dem Baugrundstück dargestellt, so dürfen Garagen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und unter Erhaltung des schützenswerten Baumbestands inner- und außerhalb der Bauräume, jedoch mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Für die bauliche Gestaltung gilt die Festsetzung 5.a) bis d.) sinngemäß.
Offene Stellplätze müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird, unbefestigt bleibt und gärtnerisch gestaltet wird.
 - Fläche mit zugunsten der Fl.Nr. 1970/20 einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Vermaßung
Maßangabe in m, z.B. 5,0 m
- Füllschema Nutzungsschablone
- HINWEISE
 - Grundstücke
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 1917/6
 - Gebäude
bestehendes Hauptgebäude
abzubrechendes Nebengebäude

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 03.06.2014 / 22.07.2014 gefasst und am 31.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.07.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.07.2014 sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 12.08.2014 bis 15.09.2014 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2014 wurde vom Gemeinderat am 23.09.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den
(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Eichenau, den
(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)