

Original

GEMEINDE EICHENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. B7b LINDENWEG

B1/b287bp03.eic

Festsetzungen durch Text und Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. B 7B Lindenweg zur Fassung vom : 22.04.88
geändert am : 28.04.89
26.04.90
14.03.91
11.07.91

Entwurfsverfasser ergänzt bzw.
Bebauungs- und Grünordnungsplan berichtigt (gem.
Schreiben d.LRA
FFB vom 4.9.91) 15.10.91

Dipl.Ing.Arch.
Rudolf Fürst
Edelweisstr. 40
8034 Germering

Inhalt

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, Aufgabenstellung
 - 3.2. Planungsziele
 - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
 - 3.2.2 Maß d. baul. Nutzung
 - 3.2.3 Verkehrserschließung (KFZ/Fußgänger)
 - 3.2.4 Grünordnung
- 4. Kinderspielplätze
- 5. Bodenordnende Maßnahmen
- 6. Soziale Maßnahmen
- 7. Technische Erschließung
- 8. Einwohnerentwicklung
- 9. Nachfolgelasten, Kosten für die Gemeinde
- 10. Städtebauliche Berechnungen

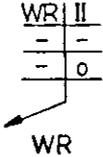
Anlage: Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung

Gemeinde Eichenau
 Beb.Pl.Nr. B7b Lindenweg

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- i.d.F.d.Bek. vom 11.09.1989 (GVBL. S.585), 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 23.01.1990 (BGBL. I S. 127), diesen Bebauungsplan als
 S a t z u n g.

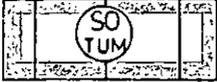
A) Festsetzungen durch Planzeichen

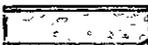
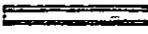
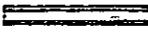
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- z.B. 
 Nutzungsschablone mit Zuordnungspfeil zur Aufnahme von Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 WR Reines Wohngebiet

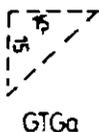
- z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse -Obergrenze-
 0 offene Bauweise
 9 geschlossene Bauweise

-  Baulinie
 Baugrenze

- z.B.  max. zulässige Geschoßfläche in qm
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sondergebiet (Techn. Universität München Vermessungstechn. Institut)
 Öffentl. Verkehrsflächen

-  Fahrbahn
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentlicher Fuß- und Radweg
 öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Klassifizierung als öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg, bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten.

z.B.



Sichtdreieck (verkleinert dargestellt)

Gemeinschaftstiefgarage

Abgrenzung der Fläche für Gemeinschaftstiefgarage



Fläche für oberirdische Garagen, oder offene Stellplätze (nur gültig für Fl. Nr. 1911/14, 1909 u.1908) halbeingegrabene Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig (z.B. Fl. Nr. 1908 + 1909); Statt oberirdische Garagen sind auch oberirdische Stellplätze zulässig, sofern B.4.4 erfüllt ist.



öffentlicher Spielplatz



Laubbaum im Umkreis v. 5 m zu pflanzen, I. Wuchsklasse, Pflanzgröße: 4x verpfl. mB 20/25



Laubbaum im Umkreis von 5 m zu pflanzen, II. Wuchsklasse, Pflanzgröße: 3x verpfl. mB 16/18



zu erhaltender Laubbaum



zu erhaltender Nadelbaum



besonders orts- und landschaftsprägender zu erhaltender Laubbaum

z.B.



im Zusammenhang zu schützender überwiegender Laubbaumbestand unterpflanzt mit Busch- und Strauchbeständen

z.B.

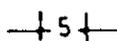


im Zusammenhang zu schützender Nadelbaumbestand, unterpflanzt mit Busch- und Strauchbeständen



Trafostation

z.B.



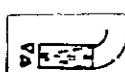
Maßangaben in Metern



Flächen für Mülltonnen (keine Konzentrationsfläche)



Flächen für Fahrräder u. Kinderwagen (keine Konzentrationsfläche)



Rampenanlage zur GTGa (Flur Nr.1908 u. 1909)

B) Festsetzungen durch Text

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Plangebiet ist überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Abgesehen davon wird der Teilbereich der Flnr. 1896 als Sondergebiet (Techn. Universität München) festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung der zulässigen qm Geschoßfläche zum jeweiligen Bauraum festgesetzt. In der Anlage - Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung ist dies nochmals aufgelistet, siehe Spalte 3
 - 3.2 Entsprechend BauNVO wird die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 festgesetzt.
 - 3.3 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 (3) BauNVO vollständig der Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.
 - 3.4 Werden Grundstücke geteilt, so verteilt sich die zulässige Bruttogeschoßfläche anteilmässig auf die entsprechenden Grundstücksteile. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig. Hierzu muß jedoch eine dingliche Absicherung erfolgen.
 - 3.5 Bei Grundstücksteilung (Realteilung) dürfen die entstehenden Parzellen nicht kleiner als 140 qm werden.
4. Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Oberirdische Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
Für Flurnr. 1908 und 1909 werden auch halbeingegrabene Garagen innerhalb der ausgewiesenen Flächen zugelassen, die Dächer sind dann zu begrünen.
 - 4.2 Notwendige PKW-Stellplätze sind, sofern nicht eigens hierfür Flächen ausgewiesen sind, im anderen Fall erst nach Ausschöpfung dieser, im gesamten Baugrundstück zulässig.
Die Anlage von Stellplätzen in rückwärtigen Grundstücksteilen ist jedoch zu vermeiden.
 - 4.3. Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, d.h. auf Teerung und auf Betonunterbau verlegte Pflasterungen bzw. Verbundsteine ist zu verzichten. Zulässig sind wassergebundene Decken und durchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine und in Sand verlegte Pflasterungen bzw. Verbundsteine.

- 4.4 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 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
 - je Wohneinheit unter 80 qm: 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 0,8 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 werden zur Wahrung des Gartenstadtcharakters Sattel-, Walm- u. Krüppelwalmdächer vorgeschrieben. Garagen sind in Material und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen, Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig. Asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer sind unzulässig. Die Längen der Giebelseiten (incl. Loggien, Balkone, Erker etc.) dürfen bei neuen Bauvorhaben 12 m nicht überschreiten.
- 6.2 Traufhöhen, Kniestöcke, Dachneigungen, Dachüberstände
- Die Traufhöhe bezieht sich auf OK der nächstgelegenen öffentlichen Straße.
- Bei Neuerrichtungen von Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,5 m darf der Kniestock max. 55 cm betragen.
Zulässige Dachneigung 22-31 Grad.
Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,5 m darf der Kniestock betragen:
- max. 70 cm bei einer Dachneigung von 31 - 50 Grad
 - max. 160 cm bei einer Dachneigung von 22 - 30 Grad
- Nur bei min. 80 % Begrünung der Dachfläche sind auch Dachneigungen unter 22 Grad zulässig.
- Als Dachüberstand an Traufe und Ortgang wird vorgeschrieben: mind. 20 cm, max. 80 cm.

Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante. Flachdächer dürfen begrünt werden. (z.B. Garagen)

- 6.3 Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,80 m über dem Niveau der öffentlichen Straße liegen. Die Sockelhöhe (d.h. Differenz zwischen OKF EG und Gelände darf maximal 0,60 m betragen.
- 6.4 Ausnahmen
Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffer 6.2 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Umbauten und Anbauten bestehender Gebäude.
- 6.5 Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung des Nachbargebäudes erfolgen.
- 6.6 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.
- 6.7 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen und ähnliches, sowie Glasbausteine sind unzulässig. Holzverschalungen sind zulässig.
- 6.8 Alle Metallteile außer Kupfer müssen einen Anstrich mit erdgebundenen Farben erhalten.
- 6.9 Nebeneinanderliegende Erschließungswege dürfen nicht untereinander durch Zäune oder Mauern getrennt werden.
7. Außenantennen sind bei Hausgruppen nur als Gemeinschaftsantenne für je eine Hauszeile zulässig. Einzelantennen sind nur möglich, wenn Teile einer Hausgruppe zu verschiedenen Zeiten gebaut werden.

8. Grünordnung

Erhaltung des Grünbestandes

vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 1.8.1977. Durch Planzeichen im Grünordnungs- und Bebauungsplan dargestellte Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die, nach der Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Bestände dar.

zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 bzw. 1:200 mit folgenden Aussagen einzureichen:

- zu erhaltender Baum-/Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie 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.

8.1 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.

8.2 Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes bei Bauarbeiten

Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit einem standfesten Zaun einzufrieden, dessen Abstand vom Stamm dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen soll, mindestens jedoch 1 m betragen muß.

8.3 Grüngestaltung

- Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für eine andere zulässige oder geforderte Nutzung benötigt, als Grünfläche zu nutzen.
- Je 150 qm nicht überbauter Einzelgrundstücksfläche ist 1 Baum I. Wuchsklasse entweder im Vor- oder Hausgarten zu pflanzen. Bestände und durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- Festgesetzte zu pflanzende Bäume sind innerhalb eines Umkreises von 5 m von dem durch Planzeichen festgelegten Platz beliebig zu pflanzen.

- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
- Zur Vermeidung einer scharfen Trennung zwischen Straßenraum und Gartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.
- Den Erdgeschoßwohnungen auf den Grundstücken Flnr. 1908 und 1909 sind individuell zu nutzende vorgelagerte Gartenbereiche zu zuordnen. Die Abtrennung muß nicht zwingend durch Zäune erfolgen, sondern kann auch mit Pflanzungen vorgenommen werden.

8.4 Neu geplante Wege u. Straßen dürfen in ihrer Linienführung von der Planzeichnung abweichen, sofern die allgemeine Durchgängigkeit erhalten bleibt. (z.B. Flurnr. 1908 u. 1909) Breite und Befahrbarkeit für Notfahrzeuge muß jedoch gesichert werden. Der Fußweg entlang der Flnr. 1896 ist mit einer wassergebundenen Oberfläche auszubilden.

8.5 Gasleitungen sind (bis zu einem seitlichen Abstand von 1,5m von der Mittelachse), von Überpflanzung mit tiefverwurzelnden Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. (s. auch 8.3 Abs. 3)

9. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Alle Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art weitgehend zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL.NR. 7/8 v. 27.6.1976) ist zu beachten, vgl. auch Hinweise C. Nr. 7.4. und Begründung 4.

10. Lärmschutz

Bei den drei geplanten Wohnhöfen südlich des Sondergebietes der TU-München (Flnr. 1908 und 1909) ist durch bauliche Maßnahmen am Objekt sicherzustellen (z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzaußenwand), daß die Innengeräuschpegel nach VDI 2719 eingehalten werden.

11. Die Hydranten zur Wasserversorgung sind als "Oberflurhydranten" auszuweisen.

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. Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
3. Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
4. Bei Ausführung 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 Fürstenfeldbruck.
- 5.1 Die geplanten Bauvorhaben sind gegen das anstehende Grundwasser zu sichern. (Wannenausbildung). Der Zugang zu den Gebäuden muß über dem derzeit vorhandenen Gelände liegen.
- 5.2 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich: diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
- 5.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe angeschlossen sein.
- 5.4 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Ampergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Das Regenwasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlage zu versickern.
- 5.5 Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Eine Überprüfung auf Altlasten/altlastverdächtige Fläche wurde vom Wasserwirtschaftsamt Freising nicht vorgenommen, auf die Altlastenerhebung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
6. Befestigte Geh- und Fahrwege sollen wegen der besseren ökologischen Einbindung mit durchlässigen Materialien befestigt werden.

7. Grünordnung

7.1 Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten zwischen den Nachbarn Vereinbarungen getroffen werden, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

7.2 Flachdächer und Wände sollen zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.

7.3 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 und
- das Entzünden von Feuern zu unterlassen.
- Grabarbeiten in Nähe 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, Betonplatten oder Rasenpflaster befestigt werden.

7.4 Gehölzpflanzung

Bei Pflanzungen sind standortgemäße Gehölze zu verwenden.

Heimische standortgerechte Bäume

		groß- kronig	mittel- kronig	Als Straßen- oder als Alleebaum ge- eignet
<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	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	x		x
<i>Picea abis</i>	Fichte	x		
<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	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>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	
Prunu spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	+
" frangula	Faulbaum	+
Salix triandra	Mandelweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	+
Viburnum Lantana	Walliger Schneeball	+
" opulus	Wasserschneeball	+

7.5 Pflanzengroen / Qualität

Die im öffentlichen Straenraum zu pflanzenden grokronigen Bäume sollen folgende Mindestqualitatsmerkmale aufweisen.

Allee- bzw. Straenbaume gro- und mittelkronig
Hochstämme 2-3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb
Stammumfang 16-18 cm, Kronensatzhohe 2,50 m
Ballenware empfohlen

7.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Grobaume	Mittel-u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden decker	Rasen
Baumgrubenflache	7 qm	5 qm	---	---
Oberbodendicke	0,80 m	0,80 m	0,40 m	10-20 cm
darunter luft- und wasserdurchlässige Rotlage	0,20 m	0,20 m	---	---
Belüftungs- und Be- wasserungs Ringdrainage	1,80 m	1,50 m	---	---
Ringdurchmesser	1,50 m	1,50 m	1,00 m	---
Abstand von Bordstein- auenkante				

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Flächen ist durch einen 6cm hohen, gelochten Betonring, Durchmesser mind. 3 m ohne Fundament vom Unterbau der angrenzenden, befestigten Flächen abzugrenzen.

7.7 Pflanzungen im Bahnlinienbereich

Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein, als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises.

Bäume, Hecken und Sträucher müssen mindestens die im AGBGB enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgrenze einhalten.

8. Verkehrsberuhigte Zonen

Im Falle eines späteren Ausbaues von Straßen als verkehrsberuhigte Zone, sollen die Flächen in Anlehnung an die "Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten" (RAS - E / 5.1.3) gestaltet werden.

Für die Oberflächen wird als Material empfohlen:

- Linien- und Trennungselemente wie Randeinfassungen, Entwässerungsrinnen, Bänder etc. in Granitgroßstein-/Kleinsteinpflaster 1 - 5-reihig,
- Fahrgassen, Gehflächen, Plätze in unterschiedlichen Materialien wie, Granitkleinstein-/Großsteinpflaster, bituminös gebundene Decken mit Splitteinstreuung, Baumschutz und Baumscheiben in Naturstein oder Gußeisen.

Die Benutzbarkeit von Versorgungseinrichtungen darf durch den Ausbau nicht beeinträchtigt werden. Die Zugängigkeit von Armaturen etc. darf durch Einbauten nicht behindert werden. Über den Versorgungsleitungen ist die Planung von tiefwurzelnden Bäumen nicht zulässig. Einbauten, die die Durchlässigkeit von Fahrgassen beeinträchtigen, sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

9. Es ist beabsichtigt, den schienengleichen Bahnübergang (angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich) zu beseitigen. Dies bedarf jedoch einer genaueren Detailplanung, die noch zu erstellen ist.

10. Abfallbeseitigung

Können Grundstücke von Abfuhrfahrzeugen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Grundstückseigentümer die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen.

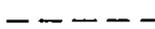
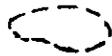
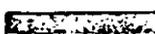
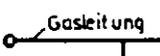
Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.

Zur Verringerung der Müllmengen wird das Anlegen von Komposthaufen angeregt.

11. Eine Ringverbindung zur Wasserversorgung ist zwischen der Fuchsbergstraße und den öffentl. Fußweg in Verlängerung des Lindenweges durch das ausgewiesene Fußwegsystem herstellbar.

12. Im Außenbereich soll auf die Verwendung von Holzschutzmitteln, die Carbolinum (Teeröl) enthalten, verzichtet werden, da die meisten der darin enthaltenen Stoffe unter dem Verdacht stehen, stark gesundheitsgefährdend, bzw. krebsauslösend zu sein.
13. Aus Gründen der Luftreinhaltung sind Einzelfeuerstellen zu vermeiden.
14. Um Säugetieren (z.B. Igel) den Durchgang nicht zu verwehren, ist die Errichtung von "Sockelzäunen" zu vermeiden.
15. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist zu beachten.
16. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben. Die Bauherren sind entsprechend zu unterrichten.

16. Hinweise durch Planzeichen (z.B)

	bestehende Gebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grenzaufhebung
	vorgeschlagene Teilungslinie
	planungsrechtliche Zusammengehörigkeit von Teilflächen
	unverbaubare Gartenzone
12	Hausnummer
	Abgrenzung Biotop Nr. 55
	Abgrenzung Biotop Nr. 56
	vorgeschlagener Stellplatz f. Wertstoffbehälter
	Gasleitung, nachrichtlich

Art des Baumbestandes

Ei	Eiche
Bi	Birke
Es	Esche
Ah	Ahorn
Ka	Kastanie
Ta	Tanne
Ki	Kiefer
Pa	Pappel

D. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom ~~12.03.1987~~ / 14.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ~~30.11.1988~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Eichenau, den ~~16.10.1991~~.

.....
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ~~01.06.~~ bis ~~05.07.1989~~ ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargestellt.



Eichenau, den ~~16.10.1991~~.

.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ~~13.05.1991~~ bis ~~14.06.1991~~ in Eichenau öffentlich ausgelegt.



Eichenau, den ~~16.10.1991~~.

.....
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~11.07.1991~~ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Eichenau, den ~~16.10.1991~~.

.....
(1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 21.8.91 gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 4.9.91... 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).

(Siegel)



Fürstenfeldbruck, den 16.12.91
i.A.

.....
jur. Staatsbeamter Braesen
Jur. Staatsbeamtin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.02.1991 ortsüblich durch ~~das~~ amtliche Mitteilungsblatt d. Gem. Eichenau 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 allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eichenau, den 16.10.1991.....

.....
(1. Bürgermeister)