

Rechtsverbindlich 28.02.1993

Festsetzungen durch Text und Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB zum Bebauungsplan Nr. B7c Waldfriedenweg Süd zur Fas-
sung vom: 22.04.88
geändert am: 28.04.89
26.04.90
19.09.91
22.06.92
18.02.93

Entwurfverfasser Bebauungs- und Grünordnungsplan:
Dipl.Ing. Arch. Rudolf Fürst
Edelweisstr. 40, 8034 Germering

letzte Änderung: Bauamt der Gemeinde Eichenau

I n h a l t

Satzungstext:

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung:

1. Geltungsbereich
2. Planrechtl. Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangssituation, Aufgabenstellung
 - 3.2 Planungsziele
 - 3.2.1 Städtebau, Baumassenkonzept
 - 3.2.2 Maß d. baulichen 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. B7c Waldfriedenweg - Süd




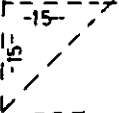












Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) 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
	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Obergrenze -
	ED	Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig
	o	offene Bauweise
		Baulinie
		Baugrenze
z.B.		max. zulässige Geschoßfläche in qm
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Öffentl. Verkehrsflächen

	<p>Fahrbahn Straßenbegrenzungslinie</p>
	<p>öffentlicher Fußweg</p>
	<p>öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Klassifizierung als öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg, bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten.</p>
<p>z.B.</p> 	<p>Sichtdreieck (verkleinert dargestellt)</p>
	<p>Fläche für oberirdische Garagen Statt oberirdische Garagen sind auch oberirdische Stellplätze zulässig, sofern B.4.4 erfüllt ist.</p>
	<p>Fläche für oberirdische Stellplätze</p>
	<p>Laubbaum im Umkreis v. 5 m zu pflanzen, I. Wuchsklasse, Pflanzgröße: 4x verpfl. mB 20/25</p>
	<p>Laubbaum im Umkreis von 5 m zu pflanzen, II. Wuchsklasse, Pflanzgröße: 3x verpfl. mB 16/18</p>
	<p>zu erhaltender Laubbaum</p>
	<p>zu erhaltender Nadelbaum</p>
	<p>besonders orts- und landschaftsprägender zu er- haltender Laubbaum</p>
<p>z.B.</p> 	<p>im Zusammenhang zu schützender überwiegender Laubbaum- bestand unterpflanzt mit Busch- und Strauchbeständen</p>
<p>z.B.</p> 	<p>im Zusammenhang zu schützender Nadelbaumbestand, unterpflanzt mit Busch- und Strauchbeständen</p>
<p>z.B.</p> 	<p>im Zusammenhang zu schützender Nadel- und Laubbaum- bestand, unterpflanzt mit Busch- und Strauchbeständen</p>
<p>z.B.</p> 	<p>Maßangaben in Metern</p>
	<p>Flächen für Mülltonnen (keine Konzentrationsfläche)</p>

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 als Reines Wohngebiet (WR) 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 Bruttogeschosfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.
 - 3.4 Werden Grundstücke geteilt, so verteilt sich die zulässige Bruttogeschosfläche 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 sind nur innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
 - 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).

Die Firsthöhe der zwei zulässigen Wohngebäude auf dem Grundstück FlStNr. 1921/6 darf, gemessen vom Niveau der öffentlichen Straße aus, maximal 9,0 m betragen.

- 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. Durch Planzeichen im Grünordnungs- und Bebauungsplan dargestellte Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die 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 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 und Zahl, soweit sie im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2,0 m 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.
- Zum Abschluß der Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft (Gemeindegrenze Eichenau/Puchheim) wird abweichend davon zwingend vorgeschrieben, daß die Pflanzung der Bäume entlang der Ostseiten der Baugrundstücke vorzunehmen ist. Bäume und Büsche können dabei als Gruppen oder Reihen angeordnet werden.

- 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.
- 8.4 Neu geplante Wege u. Straßen dürfen in ihrer Linienführung von der Planzeichnung abweichen, sofern die allgemeine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Breite und Befahrbarkeit für Notfahrzeuge muß jedoch gesichert werden. Der Fußweg entlang der FlStNr. 1920/17 ist mit einer wassergebundenen Oberfläche auszubilden.
- 8.5 Gasleitungen sind (bis zu einem seitlichen Abstand von 1,5 m von Überpflanzungen mit tief wurzelnden 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. 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 Straße 50, 8080 Fürstenfeldbruck.

5.1 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich: diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

5.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe angeschlossen sein.

5.3 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.

6. Befestigte Geh- und Fahrwege sollen wegen der besseren ökologischen Einbindung mit durchlässigen Materialien befestigt werden.

7. Das gesamte Baugebiet liegt in einem Bereich mit sehr hohen Grundwasserständen, die bis zur Geländeoberfläche aufsteigen können. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern (wasserdichte Wanne).

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 abies</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 Kinderspiel-
plätzen 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 Pflanzengrößen / Qualität

Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden großkronigen Bäume sollen folgende Mindestqualitätsmerkmale aufweisen.

Allee- bzw. Straßenbäume groß- und mittelkronig
Hochstämme 2-3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb
Stammumfang 16-18 cm, Kronensatzhöhe 2,50 m
Ballenware empfohlen

7.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

Anzustrebende Mindest- Sollwerte für

	Großbäume	Mittel-u. kleinkron. Bäume	Sträucher u. Boden decker	Rasen
Baumgrubenfläche	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- wässerungs Ringdrainage	1,80 m	1,50 m	---	---
Ringdurchmesser Abstand von Bordstein- außenkante	1,50 m	1,50 m	1,00 m	---

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

8. Verkehrsberuhigte Zonen

Im Falle eines späteren Ausbaues von Straßen als verkehrsberuhigte Zonen, 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 Spliteinstreuung, Baumschutz und Baumscheiben in Naturstein oder Gußeisen.

Die Benutzbarkeit von Versorgungseinrichtungen darf durch den Ausbau nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen bestehende Versorgungseinrichtungen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen überpflanzt werden. Die Zugänglichkeit von Armaturen etc. darf durch Einbauten nicht behindert werden. Über den Versorgungsleitungen ist die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen nicht zulässig. Einbauten, die die Durchlässigkeit von Fahrgassen beeinträchtigen, sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

9. Abfallbeseitigung

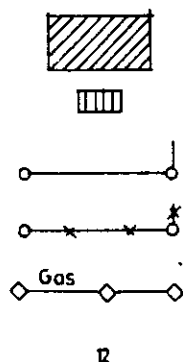
Können Grundstücke von Abfuhrfahrzeugen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Grundstückseigentümer die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz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

10. Im Außenbereich soll auf die Verwendung von Holzschutzmitteln, die Carbolineum (Teeröl) enthalten, verzichtet werden, da die meisten der darin enthaltenen Stoffe unter dem Verdacht stehen, stark gesundheitsgefährdend bzw. krebsauslösend zu sein.
11. Aus Gründen der Luftreinhaltung sind Einzelfeuerstellen zu vermeiden.
12. Um Säugetieren (z.B. Igel) den Durchgang nicht zu verwehren, ist die Errichtung von "Sockelzäunen" zu vermeiden.
13. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist zu beachten.

14. 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.

15. Hinweise durch Planzeichen (z.B.)



bestehende Gebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grenzaufhebung
 Gasversorgungsleitung
 Hausnummer



unverbaubare Gartenzone
 bestehender Einzelbaum, fällbar
 bestehender Baumbestand, fällbar

Art des Baumbestandes

Ei	Eiche
Bi	Birke
Bu	Buche
Ka	Kastanie
Ta	Tanne
Ki	Kiefer
Lä	Lärche
Li	Linde

D. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

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

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

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

Eichenau, den.....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

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

Eichenau, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 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..... 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).

Fürstenfeldbruck, den.....
i.A.

(Siegel)

.....
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am..... orts-
üblich durch.....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 hinge-
wiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde
während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht
bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Eichenau, den.....

.....
(1. Bürgermeister)