

Gemeinde: E I C H E N A U
Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan: 2. Änderungsplan
zum
Bebauungsplan B 7c "Waldfriedenweg Süd"
für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1921/6

Plandatum: 27.09.2007

rechtsverbindlich:

. Ausfertigung

Die GEMEINDE EICHENAU

erlässt gemäß

§§ 1 bis 4, 8, 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 7c als

S A T Z U N G .

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt in seinem Geltungsbereich
den Bebauungsplan Nr.B 7c "Waldfrieden Süd", rechtsverbindlich seit 28.02.1993.

Gemeinde:, den

.....
Erster Bürgermeister

Planung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Dietz
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel/Fax: 08036 / 4717

Grünordnung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Leuterer
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

erstellt:, den

WR1	
4 Wo	
II	30°-35°/WH 4,50 m
△	18°-21°/WH 6,30m
	21°-24°/WH 5,75m





WR2	
2 Wo	
II	30°-35°/WH 4,50 m
△	21°-24°/WH 5,75m



 NORDEN
 M 1:500

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN


1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung



1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

- 1.2.1  Reines Wohngebiet (WR), z.B. WR1
- 1.2.2 2 Wo zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, z.B. 2 Wohnungen


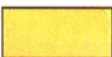

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.3.1 190 zulässige Grundfläche je Bauraum als Höchstmaß, z.B. 190 m²
- 1.3.2  zulässige Geschossfläche je Bauraum als Höchstmaß, z.B. 320 m²
- 1.3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3.4 WH 4,50 m zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite, z.B. 4,50 m

1.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.2  nur Einzelhäuser zulässig








1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 1.5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 1.5.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche als Eigentümerweg





1.6 GRÜNORDNUNG

- 1.6.1  vorhandener Baum zu erhalten

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.1  Fläche für bewegliche Müllbehälter
- 2.2  Fläche für Garagen
- 2.3  Fläche für Carports
- 2.4  Fläche für Stellplätze
- 2.5 30°-35° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 30° (Mindestmaß) - 35° (Höchstmaß)
- 2.6  mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 2.7  verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung
- 2.8  Einfahrt

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3.1  Gebäude zu entfernen
- 3.2 1921/6 Flurnummer
- 3.3  Grundstücksgrenze
- 3.4 15 Hausnummer
- 3.5  Baum zu entfernen
- 3.6  Maßangabe in Metern
- 3.7 - - - geplante Grundstücksgrenzen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB folgendermaßen beschränkt:
WR1: maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude.
WR2: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO überschritten werden.

2.2 In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Flure sowie einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen. Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Dienstbarkeiten

3.1 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind mit den erforderlichen Leitungsrechten (L) zugunsten der anschließenden Grundstücke bzw. der Hinterliegergrundstücke zu belasten.

4. Grünordnung

4.1 Allgemeines

Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994. Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen.

4.2 Pflanzarbeiten (Eingrünung):

Die Freiflächen sind soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.

Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sowie buntlaubige Gehölze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

4.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Die Aufzählung der Pflanzenarten ist beispielhaft und nicht abschließend.

Großkronige Laubbäume (Baumarten 1. Ordnung)

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch,
3xv., Stammumfang 14-16cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Kleinkronige Laubbäume (Baumarten 2. und 3. Ordnung)

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch,
2xv., Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Wal-Nuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

4.4 Flächenversiegelung

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Hofflächen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegte Platten, Fahrspurpflasterung) befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine nicht zulässig.

4.5 Flachdächer

Flachdächer von Garagen oder Carports sind extensiv - vegetationstechnisch zu begrünen.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau) als Garagen - oder Carportstellplatz nachzuweisen.
- 5.2 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.3 Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Cp gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.4 Stellplätze sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.5 In WR 1 sind außerhalb des Bauraumes keine Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.
In WR 2 ist außerhalb des Bauraumes nur eine bauliche Nebenanlage i.S.des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m² je Grundstück zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen
 - 1.1 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
2. Dach- und Baugestaltung
 - 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Waln-, oder Krüppelwalmdächer zulässig.
 - 2.2 Die Dächer von Garagen und Carports können auch als Flachdächer ausgeführt werden.
 - 2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländelevellement zu erstellen. Dies ist Bestandteil der Eingabeplanung.
Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig.
3. Einfriedungen
 - 3.1 Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 5,0 cm zulässig.
 - 3.2 Als Einfriedungen gegenüber privaten Flächen sind nur Zäune ohne Sockelmauern zulässig. Die Zäune sind mit einem für Kleinsäuger durchlässigen Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante von mind. 10 cm herzustellen.
 - 3.3 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.
 - 3.4 Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind nicht zulässig.
4. Freileitungen
 - 4.1 Im gesamten Planungsgebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

III. Umwelt- und Naturschutz

1. Die Standplätze der Müllbehälter sind in die Baukörper einzubinden. Freistehende Müllbehälter müssen dreiseitig mit Sträuchern bepflanzt werden. Überdachungen von Müll und Fahrradständern sind mit Kletterpflanzen zu beranken.
2. Zum Schutz der Amphibien und Kleintiere sind Lichtschächte abzudecken.

IV. Wasserwirtschaft

1. Niederschlagswasser
 - 1.1 Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, z.B. Sickermulden, Rigolen, zu versickern.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
 - 1.2 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers hat im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
2. Grundwasser
 - 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
2. Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
3. Abwasserbeseitigung
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Oberflächenwasser

Als konkrete Planungshilfe zur Versickerung von Oberflächenwasser wird auf das Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das Merkblatt ATV-DVWK.M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (Februar 2000) hingewiesen.

5. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 ist sicherzustellen.

6. Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.

7. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

8. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

(Gehölze bis zu 2,0m Höhe sind im Abstand von mind. 2,0m von der Grenze zu pflanzen.)

9. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

10. Baumschutz

Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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" ist zu beachten.

11. Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Baumbestandsplan ist zur Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes zu erstellen und muss folgendes beinhalten:

Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand, entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes, zu fallender Baum- und Strauchbestand, sonst wie vor Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, sonst wie vor. Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden.

Der Freiflächenplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.

12. Es wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) vorzusehen. Vor dem Hintergrund des sparsamen und rationellen Energieumgangs wird auch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise angeregt.

E VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 27.02.2007 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht, (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am ortsüblich durch bekannt gemacht worden (§10 Abs.3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §§ 44 Abs.3 Satz1 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

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister)