

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweise und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Reines Wohngebiet, z.B. WR 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 95 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B.GR 95 m²
 3.2 GF 155 m² zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B.GF 155 m²
 3.3 WH_F 6,0 m zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, hier WH_F 6,0 m

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze
 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
 4.3 nur Doppelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 zu erhaltender Baum

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 DN 18°-23° zulässige Dachneigung (DN) als Mindest- und Höchstmaß, hier DN 18°(Mindestmaß) - 23°(Höchstmaß)
 7.2 OK fertiger Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß, z.B. OK 523.30 (ü.NN)
 7.3 Fläche für Stellplätze
 7.4 Fläche für Garagen
 7.5 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 5,0 m

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
 2. Flurnummer
 3. vorhandene Gebäude
 4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 522.68 (ü.NN) (z.T. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)
 5. Füllschema der Nutzungsschablone:
 1: Art der Nutzung
 2: Bauweise
 3: Dachneigung
 4: Wandhöhe
 6. zu entfernendes Objekt
 7. Bäume, die entfernt werden können
 8. Bäume außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
 9. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 1.1 Reines Wohngebiet - WR -
 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
 2.2 Die zulässige Grundfläche darf um 20 % durch Terrassen überschritten werden.
 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in folgendem Maße zulässig:
 WR 1: bis zu einer Grundfläche von 180 m² als Höchstmaß
 WR 2: bis zu einer Grundfläche von 230 m² als Höchstmaß
 3. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE**
 3.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH_F - ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
 4. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 4.2 Im WR1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur eine bauliche Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 9 m² je Grundstück zulässig.
 Im WR2 sind außerhalb der überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 5. **GRÜNORDNUNG**
 5.1 Allgemeines
 Festgesetzte Einzelbäume und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung.
 5.2 **Baumschutz**
 Während der Bauphase ist erhaltenswerter Gehölzbestand einschließlich Wurzelbereich (Kronendurchmesser zzgl. 1,50 m) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 5.3 **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 oder Obstbaum zu pflanzen. Ab 300 m² Grundstücksfläche muss je Baugrundstück mindestens einer der Bäume ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein. Bestehende Bäume werden angerechnet. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.
 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen. Vorgegebene Standortbindungen der Bäume (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) sind einzuhalten.
 5.4 **Flächenbefestigung**
 Die Bodenversiegelung ist zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf das notwendige Maß zu beschränken. Private Verkehrsflächen (d.h. Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garagenzufahrten) sind wasserundurchlässig auszubilden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.
 Als wasserundurchlässig gelten folgende Beläge: Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Kleinsteinpflaster, Fahrspurpflasterung. Folgende Befestigungen sind als versiegelt anzusehen und daher nicht zulässig (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB): Platten und Pflaster mit enger Fuge, Fugenverguss, Betonunterbau, Beton- und Asphaltdecken.
 Zum Schutz der Amphibien und Kleintiere sind Lichtschächte abzudecken.
 6. **GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE**
 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit Ga und St gekennzeichneten Flächen zulässig.
 6.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
 6.3 Je Wohninheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatz Satzung der Gemeinde Eichenau) als Garagen- oder Carportstellplatz nachzuweisen.
 7. **ABSTANDSFLÄCHEN**
 7.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.
 8. **BAU- UND DACHGESTALTUNG**
 8.1 Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdächer auszubilden.
 8.2 Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und notwendigen haustechnischen Anlagen sind nicht zulässig.
 8.3 Flachdächer für Garagen sind zulässig. Diese sind dauerhaft extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
 8.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
 9. **EINFRIEDUNGEN**
 9.1 Zäune sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände- bzw. Sockeloberkante ist ein lichter Abstand von 10 cm einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Amphibien).
 9.2 Einfriedungen gegenüber privaten Flächen sind sockellos herzustellen, gegenüber öffentlichen Flächen ist ein Sockel von max. 5 cm Höhe zulässig.
 9.3 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.
 9.4 Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind nicht zulässig.

D. HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere auf die Baumschutzverordnung, die Ortsgestaltungssatzung sowie die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
 2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Eichenau gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
 Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
 Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
 3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
 4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. 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.
 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 schädlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
 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.
 Grundwasser
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
 Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser 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.
 5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
 6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
 7. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Genehmigungsverfahren bzw. zur Freistellungsvorlage ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere ist hierin der Baumbestand darzustellen. Der Plan 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.
 8. Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
 Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt. In der Folge des Planvorhabens werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
 Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren den künftigen Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Planes wesentlich verändert haben können.
 9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des Energiefachrechts, z.B. EEWärmeG, ENEC, wird hingewiesen.
 10. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsteilungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
 11. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Regelungen der RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, zu beachten.

12. Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden.
 Der Baumbestandsplan muss folgende Angaben enthalten: zu erhaltenden und zu fallenden Baum- und Strauchbestand einschließlich der Bäume auf Nachbargrundstücken bis 5 m von der Grenze entfernt nach Maßgabe der Baumschutzverordnung (BSV). Genaue Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes sind anzugeben.
 Der Freiflächenplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.
 13. Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen
 Die Aufzählung der Pflanzarten ist beispielhaft und nicht abschließend.

| Größe Laubbäume (Baumarten 1. Ordnung) Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., Stammumfang 14-16cm | Kleine und mittelgroße Laubbäume (Baumarten 2. und 3. Ordnung) Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., Stammumfang 14-16 cm |
|---|--|
| Acer platanoides | Acer campestre |
| Acer pseudoplatanus | Carpinus betulus |
| Betula pendula | Juglans regia |
| Fagus sylvatica | Prunus avium |
| Quercus robur | Sorbus aucuparia |
| Tilia cordata | |
| Ulmus carpinifolia | |
| | Feld-Ahorn |
| | Hainbuche |
| | Wal-Nuß |
| | Vogel-Kirsche |
| | Eberesche |

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans B 7c beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2015 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.01.2016 bis 12.02.2016 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 c i.d.F.v. 15.03.2016 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- (Siegel) Eichenau, den
-
 (Erster Bürgermeister)
4. Der Satzungsbeschluss wurde amgem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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.
- (Siegel) Eichenau, den
-
 (Erster Bürgermeister)

Gemeinde EICHENAU

Landkreis Fürstentfeldbruck

3. Änderung zum Bebauungsplan B 7 c "Waldfriedenweg Süd" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1922/ 2



Plandatum: 15.03.2016

rechtsverbindlich:

Ausfertigung

Die GEMEINDE EICHENAU erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2016 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die Bebauungspläne B7c, i.d.F.v. 18.02.1993, bek.gem.am 28.02.1993 und B7c, 1.Änderung, i.d.F.v. 19.12.1994, bek.gem. am 28.02.1995

Gemeinde:, den

.....
 Erster Bürgermeister

Plangeber:

Gemeinde Eichenau
 verfr. durch
 Erster Bürgermeister Hubert Jung
 Hauptplatz 2
 82223 Eichenau

Bearbeitung:

Grünordnung:
 Bauamt Gemeinde Eichenau
 Hauptplatz 2
 82223 Eichenau

Bebauungsplan:
 STADTPLANUNG ARCHITEKTUR
 Ferdinand Feier-Kornprobst
 Architekt und Stadtplaner
 Filzenweg 19
 83071 Sieghanskirchen

erstellt:, den

