

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.1.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WAL, z.B. WA 1)
- 1.2.2 zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, hier 1 Wohnung
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.3.1 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 155 m²
- 1.3.2 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 270 m²
- 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Geschosse
- 1.3.4 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß durch Höhenkote der Oberkante (OK) baulicher Anlagen oder NN, z.B. WH DK 526,60 m
- 1.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 1.4.1 Baugrenze
- 1.4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.5 VERKEHRSLÄCHEN**
- 1.5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.6 GRÜNONDUNG**
- 1.6.1 vorhandener Baum zu erhalten
E - Esche
R - Rosskastanie

- 2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 2.1 Fläche für Garagen
- 2.2 Fläche für Stellplätze
- 2.3 Fläche für Stellplätze mit zulässiger Anzahl der Stellplätze als Höchstmaß, hier 1 Stellplatz
- 2.4 zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 35° (Mindestmaß) - 40° (Höchstmaß)

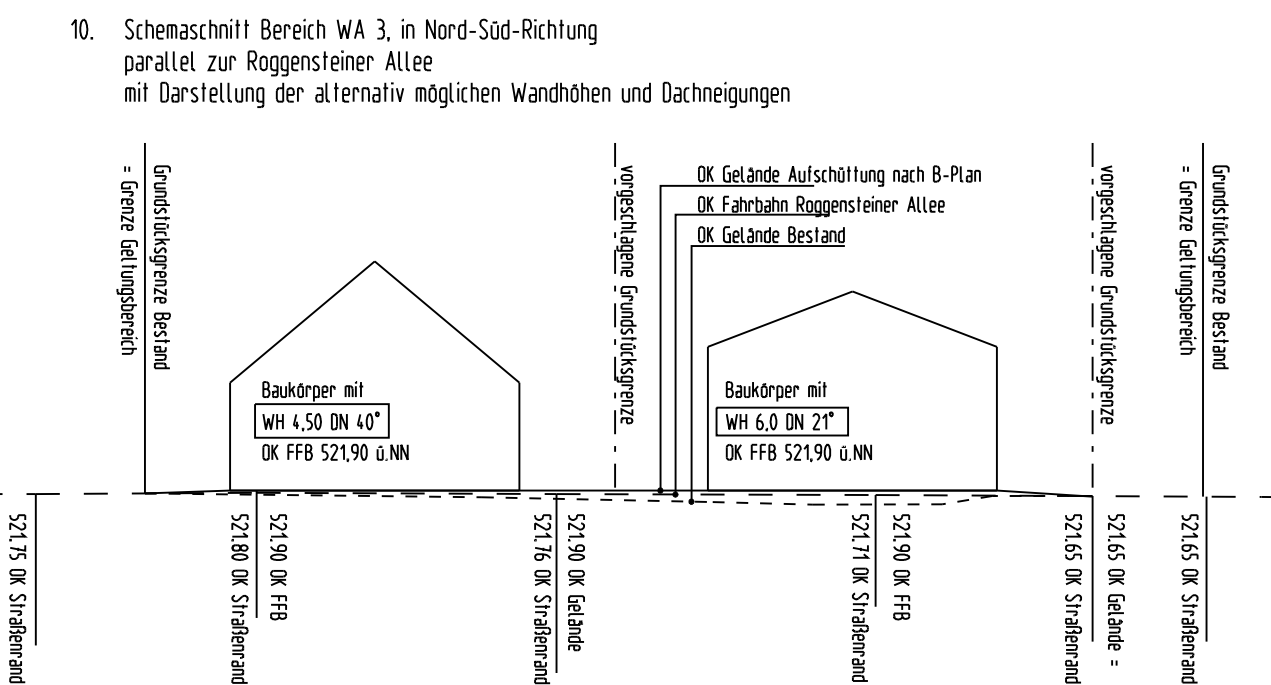
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3.1 zu entfernende Objekte, z.B. Gebäude, Grundstücksgrenzen
- 3.2 Flurnummer
- 3.3 Grundstücksgrenze
- 3.4 Hausnummer
- 3.5 Fixpunkt Höhenkote vorhandener Kanaldeckel, Angabe in Meter über NN, z.B. 521,90
- 3.6 geplante Grundstücksgrenzen
- 3.7 Maßangabe in Metern
- 3.8 Zufahrt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WAL) nach § 4 BauNVO
- 1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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:
WA 1 und WA 2: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
WA 3: maximal 1 Wohnung je Wohngebäude
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GR / GF) ist den Einschrieben in den Bauräumen zu entnehmen.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (IGRZ) von 0,45 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
- 2.3 In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO, alte Fassung 1998, gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO, neue Fassung 2008 geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennäme, Flure sowie einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mit zurechnen. Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- 2.4 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen als Höhenkote über NN festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
- 3. Abgrabungen und Aufschüttungen**
- Im WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur ausnahmsweise zulässig. Im WA 3 ist eine Aufschüttung der Geländevertiefung bis zu einer Oberkante Geländehöhe von maximal 521,90 m üNN zulässig. (Siehe C, Hinweise Ziffer 11 - Schemaschnitt)
- Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländeviellement zu erstellen. Dies ist Bestandteil der Eingabeplanung. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Grünordnung**
- 5.1 Allgemeines
- 5.1.1 Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freilächengestaltungsplan einzureichen. Der Baumbestandsplan muss folgendes beinhalten:
zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Werlung des Gesundheitszustandes,
zu fallender Baum- und Strauchbestand, sonst wie vor
Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5m von der Grundstücksgrenze entfernt, sonst wie vor.
Der Baumbestandsplan kann in den Freilächengestaltungsplan integriert werden.
Der Freilächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.
- 5.1.2 Der Baumbestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes ist in Anlage 1 der Begründung aufgenommen.
- 5.1.3 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus gelten für den gesamten Baumbestand die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994. Über Anträge zur Fällung wird im konkreten Einzelfall entschieden.
- 5.2 Pflanzenarbeiten (Eingrünung):**
- Die Freiflächen sind sowohl sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² muss mindestens einer der Bäume ein großkroniger Laubbau sein. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.
- Züchlerisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelbäume sowie buntblaube Gehölze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.
Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgelassene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ergänzen.

- 5.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen
- Die Aufzählung der Pflanzenarten ist beispielhaft und nicht abschließend.
- Großkronige Laubbäume (Baumarten 1. und 2. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., Stammumfang 16-18 cm
- | | | | |
|----------------------|---|--------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle (nur für feuchte Bereiche) | Juglans regia | Wal-Nuß |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Betula pendula | Sand-Birke |
| Salix alba | Silber-Weide (nur für feuchte Bereiche) | Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus carpinifolia | Feld-Ulme | Quercus robur | Stiel-Eiche |
- Kleinkronige Laubbäume (Baumarten 3. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2xv., Stammumfang 14-16 cm
- | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|--|
| Salix caprea | Sal-Weide | Crataegus spec. | Hahnen-Dorn, Apfel-Dorn, Pflaumen-Dorn |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Nitus spec. | Zierapfel in Arten und Sorten |
| | | Prunus spec. | Zierpflaumen in Arten und Sorten |
- 5.4 Obstbäume
Mindestgröße: Halbstamm oder Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
- 5.5 Baumschutz
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerarbeiten freizuhalten. Insbesondere darf im Wurzelbereich Kronendurchmesser zuzüglich 1,50m) der Esche und der Rosskastanie im Zufahrtsbereich von der Roggensteiner Allee (WA 2) nicht ausgekoffert werden. In den Randbereichen des Wurzelbereichs darf nur vorsichtig von Hand gearbeitet werden. 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.
- 5.6 Flächenversiegelung
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Hoffflächen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien, z.B. Rasengittersteine, Rasengitterplatten, Schotterrasen, sog. Urbin-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegte Platten, Fahrspurplasterung) befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine nicht zulässig, dies betrifft insbesondere die Zufahrtswege von der Roggensteiner Allee und der Forellensteinstraße.
- 5.7 Flachdächer
Flachdächer von Garagen oder Carports sind extensiv - vegetations technisch zu begrünen.
- 6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze als Garagenstellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 6.4 Im Vorgartenbereich entlang der Roggensteiner Allee im WA 3 ist je Grundstück nur 1 Stellplatz zulässig.
- 6.5 Garagen und Stellplätze im WA 3 dürfen nur auf direktem Weg (senkrecht) von der Roggensteiner Allee angefahren werden.
- 6.6 Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Abstandsflächen**
- 1.1 Die Geltung des Art. 6 Abs.5 Satz1 BayBO wird angeordnet.
- 2. Dachausbildung**
- 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, oder Zeltächer auszubilden.
- 2.2 Die Dächer von Garagen und Carports können auch als Flachdächer ausgeführt werden.
- 3. Einfriedungen**
- 3.1 Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur Holzzaune mit senkrechter Latung zulässig. Die maximale Höhe der Zaune beträgt 1,20 m. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 5,0 cm zulässig.
- 3.2 Als Einfriedungen gegenüber privaten Flächen sind Holzzaune mit senkrechter Latung, Hecken und Maschendraht in Verbindung mit Hinterpflanzungen, z.B. geschürzte Hecken, zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Zaune sind mit einem für Kleinsäuger durchlässigen Abstand zwischen Zaununterkante und Geländebekante von mind. 10 cm herzustellen.
- 3.3 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten 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 erlaubnismäßige schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFröV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
- 1.2 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft oder 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. Ortliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die Satzungen der Ortlichen 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 in 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" hingewiesen.
Bei außergewöhnlichen Abflussereignissen können Ausuferungen des Stalzelbaches möglich sein und Teile des Planungsgebietes überschwemmt werden.
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 Löschwasser Versorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 ist sicherzustellen.
6. Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhaltetzisternen 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 (AGBB) wird hingewiesen.
(Gehölze bis zu 2,0 m Höhe sind im Abstand von mind. 50 cm von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe im Abstand von mind. 2,0 m von der Grenze zu pflanzen.)
9. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem Merkblatt über Baumpflanzungen und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird hingewiesen.



E VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 03.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2009 ortsblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2009 bis 09.04.2009 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgeteilt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den

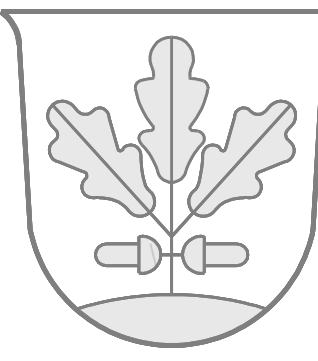
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am ortsblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz1 BauGB). 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.

Eichenau, den

(Siegel) (Erster Bürgermeister)





Gemeinde: **E I C H E N A U**
Landkreis Forsttenfeldbruck

Bebauungsplan: **3. Änderungsplan**
Zum
Bebauungsplan B 8 "Walter-Schleich-Straße Nord"
für den Bereich der Grundstücke
Fl.Nr. 1947/6, 1947/30, 1947/25 und 1947/26

Plandatum: **25.01.2009 Entwurf**
03.03.2009, geändert
20.05.2009, geändert

rechtsverbindlich: Ausfertigung

Die G E M E I N D E E I C H E N A U erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und §13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2998); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Art. 91 Abs.1 Nrn 1,2,3,4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (IGVBl. S. 434), zuletzt geändert am 10.03.2006 (IGVBl. S. 120) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (IGVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Gesetz 24.12.2005 (IGVBl. S.665) Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (IGVBl. 2006 S.2) §21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i.d.F. der Bek. vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (IGVBl. I S. 2986) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Fassung vom 20.05.2009 bestehend aus Planzeichnung und Textfile als S A T Z U N G.

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 8 "Walter-Schleich-Straße Nord", rechtsverbindlich seit 31.08.1988 und die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Walter-Schleich-Straße Nord", rechtsverbindlich seit 31. 07.1996.

Gemeinde: den

Erster Bürgermeister Hubert Jung

Planung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Dietz
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Entwurfverfasser: Ferdinand Feier-Kornprobst
Architekt
Fitzweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel./Fax: 08036 / 4717

Grünordnung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Bieri
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

erstellt: 20.05.2009, den