



**A) Festsetzungen**

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung
  - 1.2 Die zeichnerischen und geänderten textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des 1. Änderungsplans.
  - 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
    - 3.2 entfällt
    - 3.3 GR 145 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, hier 145 m<sup>2</sup>
    - 3.4 entfällt
    - 3.5 entfällt
    - 3.6 WH<sub>N</sub> 529,00 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, bezogen auf NN, hier WH<sub>N</sub> 529,00
    - 3.6.1 Für Garagen und sonstige Nebengebäude ist traufseitig eine Wandhöhe als Höchstmaß, bezogen auf NN, von 525,70 m ü.NN zulässig.
    - 3.7 OK 523,50 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit 523,50 m ü. NN als Höchstwert festgesetzt.
    - 3.9 entfällt
    - 3.10 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
  - 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
    - 4.1 nur Einzelhäuser zulässig
    - 4.2 entfällt
    - 4.3 Baugrenze  
Die Baugrenzen dürfen ausschließlich an der südlichen Außenwand über die gesamte Länge in einer Tiefe von 1,50 m für die Errichtung von Balkonen überschritten werden.
  - 5. BAULICHE GESTALTUNG
    - 5.3 DN 20°-26° Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muss mindestens 20° und darf höchstens 26° betragen.
    - 5.3.1 Für Garagen und Carports sind nur extensiv begrünte Flach- oder Puttdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
  - 6. VERKEHRSFLÄCHEN
    - 6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche als Eigentümerweg
  - 7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
    - 7.3 Fläche für Garagen
    - Fläche für Carports (überdachte Stellplätze)
    - Fläche für Stellplätze
  - 8. GRÜNORDNUNG
    - 8.2 zu erhaltende Bäume  
B - Birke
    - 8.3 zu pflanzender Laubbaum
    - 8.4 Ortsrandeingrünung aus heimischen standortgerechten Sträuchern ergänzen
    - 8.12 Baumschutz  
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich durch ortsfeste Baumschutzzaune zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme ist im Wurzelbereich der Birken ein Wurzelschutzzaun anzulegen. In den Randbereichen des Wurzelbereichs darf nur vorsichtig von Hand gearbeitet werden. Im Bereich der Baumwurzeln ist das vorhandene Geländeniveau beizubehalten. Aufschüttungen sind nicht zulässig. Außerhalb des Wurzelbereichs darf das Gelände auf 523,00 m ü. NN angehoben 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.

8.13 Flächenversiegelung  
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Der Eigentümerweg ist mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen. Für die Stellplätze und Garagenzufahrten ist ein Pflaster mit Rasenfuge zu verwenden.

**B) Hinweise**

- 7.3 zu entfernende Bäume
- 9.5 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.
- 12. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Ansonsten gelten die Festsetzungen des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan B 9 "Winterstraße Nord", rechtsverbindlich seit 31.07.1998.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 21.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)  
Die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden wurden vom 07.03.2011 bis 30.03.2011 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den .....

( Siegel ) ..... (Erster Bürgermeister)

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau 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: EICHENAU  
Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan: 7. Änderung  
des Bebauungsplans B 9 "Winterstraße Nord"  
für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1861/13

Plandatum: 21.12.2010

rechtsverbindlich: Ausfertigung

Die GEMEINDE EICHENAU erlässt gemäß §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese 7. Änderung des Bebauungsplans B 9 als

**SATZUNG**

Gemeinde: Eichenau, den

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 Schmid  
Hauptplatz 2  
82223 Eichenau

erstellt: 28.04.2011

Erster Bürgermeister Hubert Jung