

Gemeinde **Eichenau**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

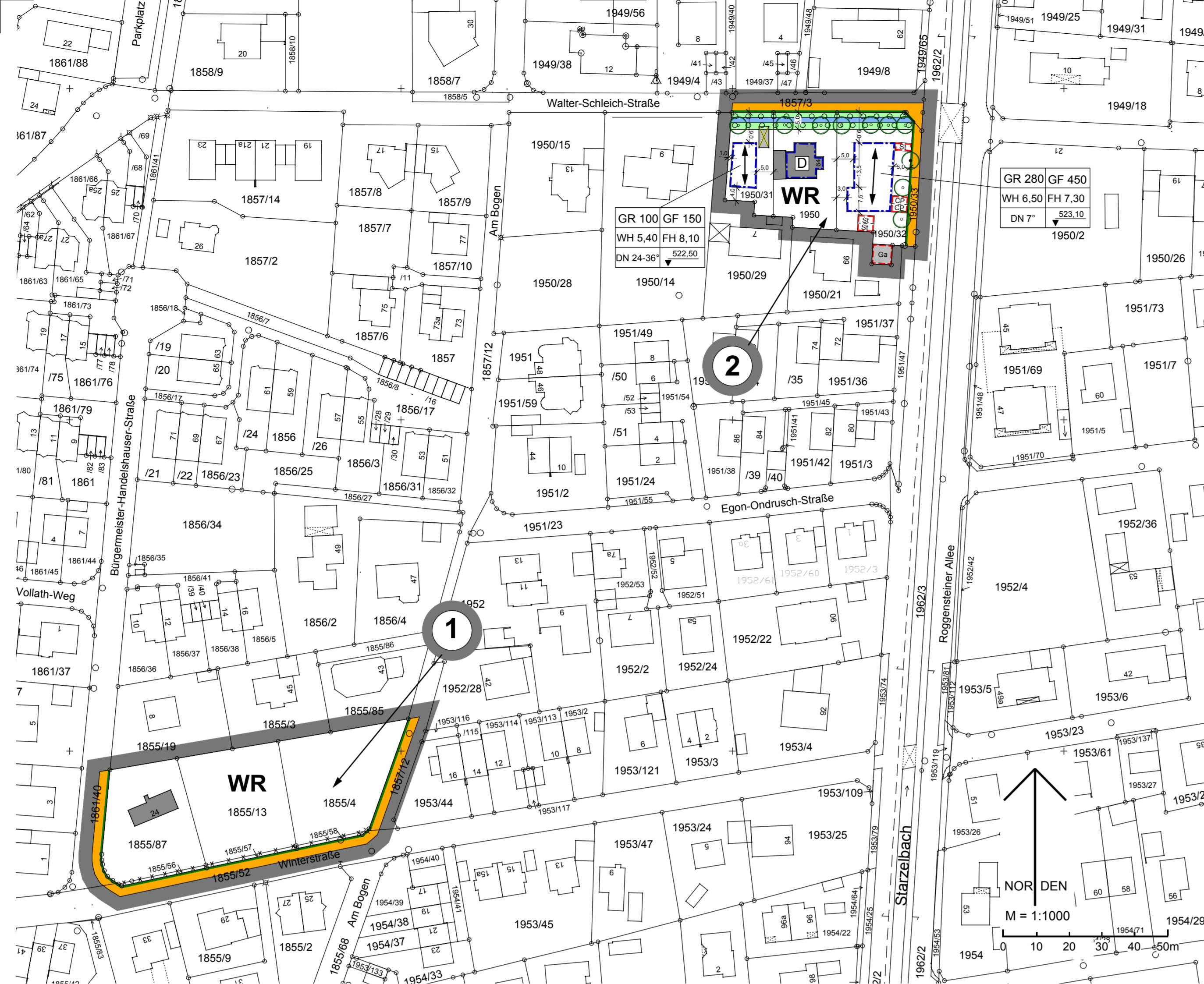
Bebauungsplan **Nr. B 9 „Winterstraße Nord - 8. Änderung“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-71a Bearb.: Karnott/Martin/Fries

Plandatum 29.04.2014 – Entwurf  
16.12.2014

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



- 6 Verkehrsflächen**
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7 Garagen und Stellplätze**
- 7.3 Fläche für Garagen (Ga)
  - 7.3 Fläche für Carports (CP)
  - 7.3 Fläche für Stellplätze (St)
- Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, so sind Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig (Stellplätze sind auch innerhalb der Flächen für Garagen und Carports, Carports auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig). Sind auf den Baugrundstücken keine Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, so sind sie innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 7.4 entfällt**
- 8 Grünordnung**
- 8.1 entfällt
  - 8.2 vorhandener, zu erhaltender Laubbaum
  - 8.3 zu pflanzender Laubbaum
- Die Pflanzungen sind spätestens mit Bezug der Neubauvorhaben fertigzustellen.
- Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen können auf die nach A.8.9 zu pflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet werden. Der Standort kann bei bautechnischer oder nutzungsbedingter Erforderlichkeit verschoben werden.
- 8.4 Fläche mit Pflanzbindung; es sind heimische Ufergehölze gem. A. 8.9 zu pflanzen
  - 8.5 entfällt
  - 8.6 entfällt
  - 8.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum oder Strauchgruppen, sowie Rasenflächen zu gliedern.
- Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum kommt. Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche muss einer dieser Bäume ein großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein.

- B Hinweise**
- Innerhalb des Geltungsbereichs 1 ersetzen und ergänzen die unter Punkt 1 – 5 im Folgenden aufgeführten Hinweise die Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 9 in der Fassung vom 08.07.1998. Die übrigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen gelten hier auch weiterhin.
- Innerhalb des Geltungsbereichs 2 ersetzen und ergänzen die im Folgenden aufgeführten Hinweise die Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 9 in der Fassung vom 08.07.1998, sowie die Hinweise der 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2000 und die Hinweise der 3. Änderung in der Fassung vom 22.01.2002. Die übrigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen – sofern hier nicht aufgeführt – gelten auch weiterhin.
- 1. Hauptgebäude bestehendes Hauptgebäude
  - 2. Nebengebäude bestehendes Nebengebäude
  - abzubrechendes Nebengebäude
  - 3. bestehende Grundstücksgrenzen
  - 4. aufzulassende Grundstücksgrenze
  - 5. Flurstücksnummer, z.B. 1950
  - 6. Füllschema Nutzungsschablone
- Im Übrigen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen. Diese kann kostenlos von der Homepage des Ministeriums heruntergeladen werden.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29.04.2014 gefasst und am 31.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 29.04.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.04.2014 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 10.06.2014 bis 14.07.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.12.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.12.2014 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2014 wurde vom Gemeinderat am 03.03.2015 (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den .....

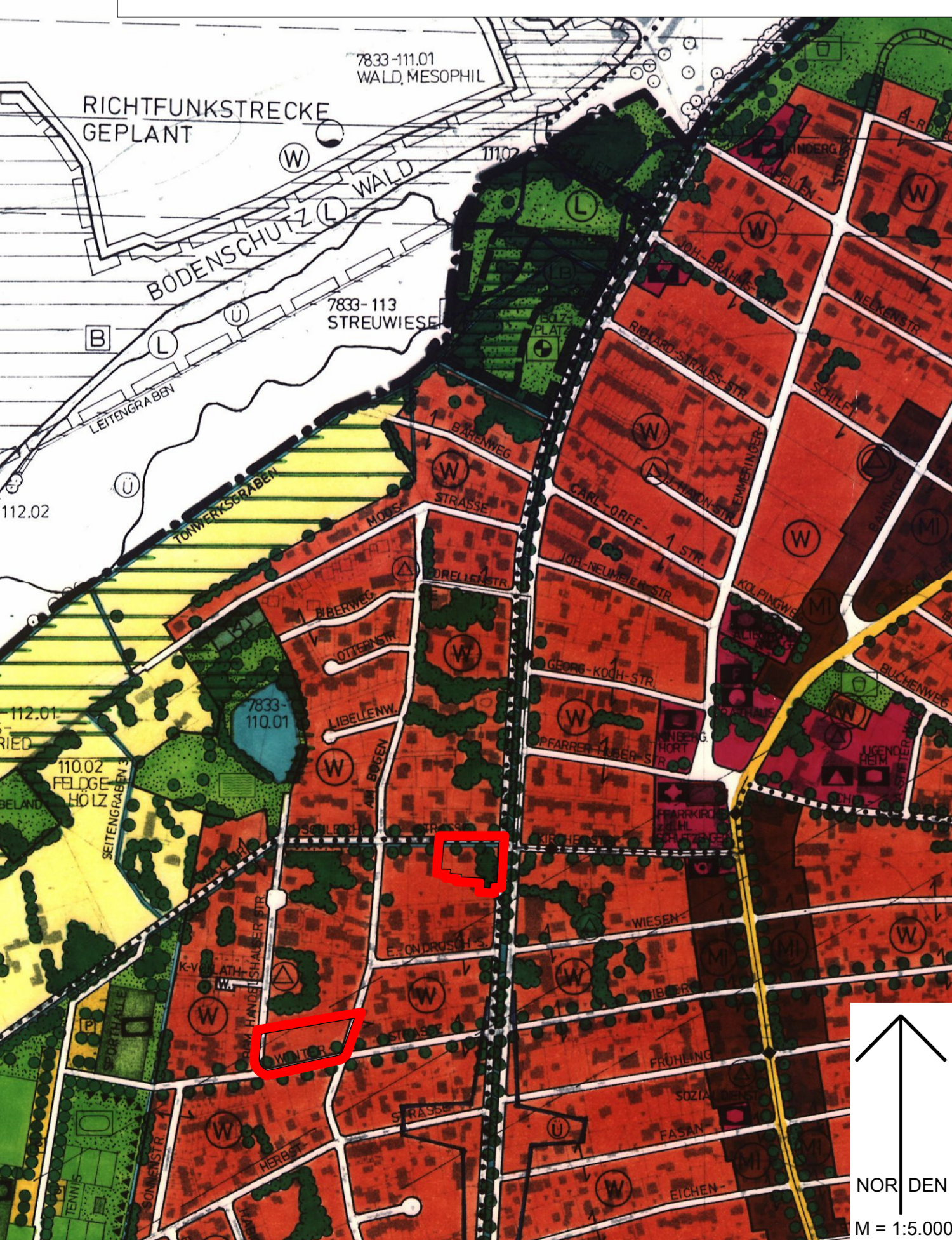
(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eichenau, den .....

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau mit Lage der Änderungsbereiche**



- A Festsetzungen**
1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung
- 1** Geltungsbereich 1
- Innerhalb des Geltungsbereichs 1 ersetzen und ergänzen die unter A1, A2 und A6 im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 9 in der Fassung vom 08.07.1998, die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen gelten hier auch weiterhin.
- 2** Geltungsbereich 2
- Innerhalb des Geltungsbereichs 2 ersetzen und ergänzen die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 9 in der Fassung vom 08.07.1998, sowie die Festsetzungen der 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2000 und die Festsetzungen der 3. Änderung in der Fassung vom 22.01.2002. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen – sofern hier nicht aufgeführt – gelten auch weiterhin.
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 entfällt
  - 3.2 entfällt
  - 3.3 GR 100 Höchstzulässige Grundfläche in qm je Baugrundstück, z.B. GR 100
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für die Fl.Nr. 1950/32 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65, für die Grundstücke Fl.Nr. 1950 und 1950/31 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 zulässig.
- 3.4 entfällt
  - 3.5 GF 150 Höchstzulässige Geschoßfläche in qm je Baugrundstück, z.B. GF 150
- Werden notwendige Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- 3.6 WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe in m an der Traufseite, z.B. WH 6,50
  - 3.7 festgesetzter Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück in m ÜNN, z.B. 523,10
  - 3.10 FH 7,30 höchstzulässige Firsthöhe FH in m, z.B. FH 7,30
  - 3.11 Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird im Bereich der Fl.Nr. 1950/31 auf eine Wohnung pro Wohngebäude, im Bereich der Fl.Nr. 1950/32 auf vier Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.3 Baugrenzen
- Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten und Abstände von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
- 4.4 entfällt
5. Bauliche Gestaltung
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite des Hauptgebäudes zu führen
  - 5.3 DN 24-36° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude, z.B. 24-36°
  - 5.5 entfällt
  - 5.6 entfällt
  - 5.7 Bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 12 qm je Baugrundstück zu beschränken.
  - 5.11 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, die Sockelhöhe wird auf maximal 20 cm begrenzt. Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen.

- Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese Regelungen aus gestalterischen Gründen oder aus Platzmangel nicht zumutbar sind. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.
- An der Südseite des Schwarzen Grabens ist eine Bepflanzung (gem. A. 8.4) mit standortgerechten Ufergehölzen anzulegen, z.B. aus folgenden Arten: Erle, Weide, Trauben-Kirsche, Haselnuss, Heckenkirsche, Weißdorn, Gemeiner Schneeball. Die Nordseite des Grabens ist von Gehölzpflanzungen frei zu halten um die Grabenräumung zu erleichtern.
- 8.10 Pflanzgröße der Laubbäume: Hochstamm SIU 12-14 cm (= Stammumfang) oder Solitär 250-300 cm (= Höhe) jeweils 3xv mD3 (= 3 mal verpflanzt mit Drahtballen).
- Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.
- Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen (siehe Hinweise).
- 8.12 Der „Schwarze Graben“ ist als offener Wassergraben mit beidseitiger (gem. A. 8.4 zu beplanzender) Uferfläche mit einer Gesamtquerschnittsbreite von mindestens 5,0 m von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden, Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Flächenbefestigungen freizuhalten.
- Bei den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1950 und 1950/31 ist eine Grundstückszufahrt (Brückenbauwerk über den Graben) pro Baugrundstück mit einer max. Breite von jeweils 3,0 m zulässig. Nach der Plangenehmigung zum Hochwasserschutz am Schwarzen Graben vom 29.06.2000 müssen innerorts 0,8 m³/s Wasser schadlos abgeführt werden können. Bei Überfahrten über den Schwarzen Graben muss bereits im Planungszustand der entsprechende hydraulische Nachweis durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erbracht werden.
- Wird eine gemeinsame Grundstückszufahrt zwischen den gemeinsamen Grundstücksgrößen der beiden vorgenannten Fl.Nrn. errichtet, so ist sie mit einer maximalen Breite von insgesamt 4,0 m zulässig.
- 11 sonstige Festsetzungen
- 11.1 Maßangabe in m, z.B. 5,0
- 12 Gelände
- 12.1 Das Gelände ist so herzustellen, dass die Oberkante des Geländes – unmittelbar angrenzend an die Gebäude auf Höhe des unter A 3.7 festgesetzten Höhenbezugspunktes liegt und dass der Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke profügig erfolgt.

- 12 vorhandenes Baudenkmal (Nr. D-1-79-118-4 Villa Scholl, zweigeschossiger Putzbau mit Zierarchitektur am Obergeschoss und Krüppelwalmdach, um 1920/30)
- Für jede Art von Veränderungen am genannten Denkmal und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalern unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 13 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet bietet es sich aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen an, den Einsatz von Wärmepumpen zur Beheizung von Räumen zu prüfen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den .....
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Eichenau, den .....
- (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)