

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

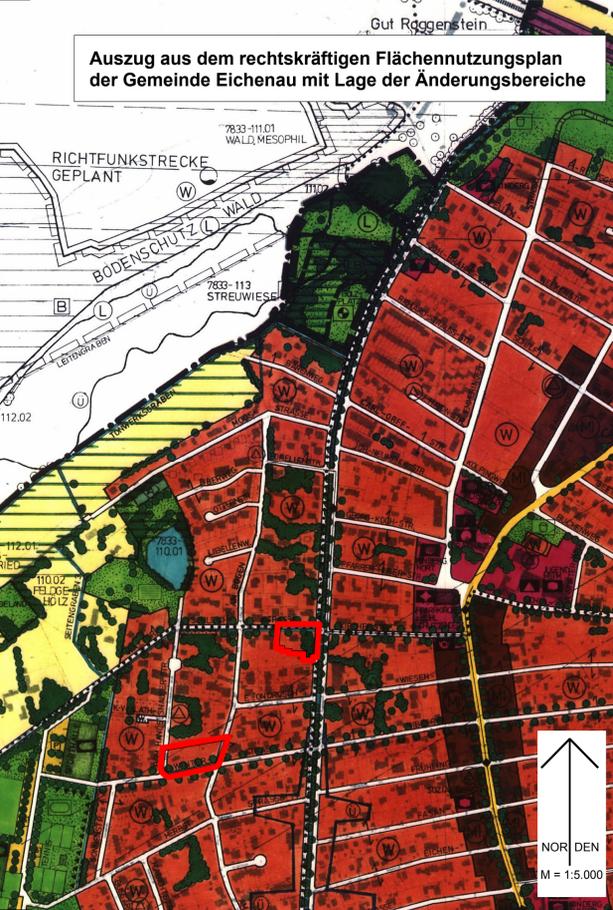
Plandatum 29.04.2014 – Entwurf
16.12.2014



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.

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



A	Festsetzungen	3.6	WH 6,50	höchstzulässige Wandhöhe in m an der Traufseite, z.B. WH 6,50
1.	Geltungsbereich			Die traufseitigen Wandhöhen errechnen sich aus der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberseite der Dachhaut bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt auf dem Grundstück (siehe A 3.7).
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung			Die Wandhöhe darf bei Garagen traufseitig 3,00 m und bei sonstigen Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
	Geltungsbereich 2			
	Innerhalb des Geltungsbereichs 1 ersetzen und ergänzen die unter A1, A2 und A6 im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Festsetzungen des rechtskräftigen 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.	3.7	festgesetzter Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück in m ÜNN, z.B. 523,10	Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen und darf diesen um maximal 0,60 m überschreiten
	Innerhalb des Geltungsbereichs 2 ersetzen und ergänzen die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Festsetzungen des rechtskräftigen 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.	3.10	FH 7,30	höchstzulässige Firsthöhe FH in m, z.B. FH 7,30
2.	Art der baulichen Nutzung	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.
2.1	WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	4.		Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.	Maß der baulichen Nutzung	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.
3.1	entfällt	4.4	entfällt	
3.2	entfällt	5		Bauliche Gestaltung
3.3	GR 100	5.2	Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite des Hauptgebäudes zu führen	
	Eine Überschreitungen 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.	5.3	DN 24-36°	zulässige Dachneigung für Hauptgebäude, z.B. 24-36°
3.4	entfällt	5.5	entfällt	
3.5	GF 150	5.6	entfällt	
	Werden notwendige Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.	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.

6	Verkehrsflächen		
6.1	Öffentliche Verkehrsfläche		
6.2	Straßenbegrenzungslinie		
7	Garagen und Stellplätze		
7.3	Fläche für Garagen		
	Fläche für Carports		
	Fläche für Stellplätze		
	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 rechtskräftigen 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 rechtskräftigen 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	1950		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.		
9.3	Bei einem hundertjährigen Hochwasser können Ausuferungen durch einen Rückstau des Starzelbachs in den Schwarzen Graben möglich sein und somit zu Überschwemmung von Teilen des Plangebiets führen. Keller von Bauvorhaben einschließlich Lichtschächte, Kelleraußentüren, Treppenaufgängen usw. sind daher bis mindestens auf Höhe des unter 3.7 festgesetzten Höhenbezugspunktes wasserdicht auszubilden.		
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-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalere 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		
Maßnahme:	Planzeichnung zur Maßnahme 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)		

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 Einsehbarkeit 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)