

Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. B 11 „Niblerstraße Nord - 3. Änderung“**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-70a Bearb.: Kr/Man

Plandatum **25.09.2012 (mit redaktionellen Änderungen)**

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

Satzung.



A Festsetzungen	
1. Geltungsbereich	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der Nutzung	
2.1	WA Allgemeines Wohngebiet
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude ist auf eine Wohnung begrenzt	
3. Maß der baulichen Nutzung	
3.1	II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
3.2	GR 130 höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 130 qm
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,4 zulässig.	
Darüber hinaus ist ausnahmsweise, im Bereich der Baugrundstücke, welche mit einer privaten Verkehrsfläche gem. 6.1 (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zu belegen) überdeckt sind, eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig, jedoch einzig und alleine um die Grundfläche, welche für die private Verkehrsfläche benötigt wird.	
3.3	GF 175 höchstzulässige Geschossfläche GF in qm, z. B. 175 qm
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.	
3.4	WH 6,30 m höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,30 m
Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe WH wird gemessen an der Traufseite, von Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.	
3.5	Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen
3.6	Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von 1 qm pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche zulässig, max. jedoch darf die Größe des Nebengebäudes 12 qm Grundfläche betragen.
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
4.1	Baugrenze

4.2	nur Einzelhausbebauung zulässig
4.3	Abstandsflächen sind gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten
4.4	Zone für eingeschossige Anbauten
Die Baugrenzen dürfen in den gekennzeichneten Bereichen durch eingeschossige Anbauten (Wintergärten) um max. 2,5 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Pro Bauraum ist die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit einer Fläche von max. 10 qm zulässig. Die Grundfläche ist auf die nach 3.2 festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche, die Geschossfläche auf die nach 3.3 festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche anzurechnen.	
5. Grundstücksgrößen	
5.1	Für Baugrundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt.
6. Verkehrsfläche	
6.1	private Verkehrsfläche mit Fläche mit zugunsten der Bauräume A, B und C einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7. Garagen und Stellplätze	
7.1	Fläche für Garagen
7.2	Fläche für Stellplätze
7.3	Garagen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
7.4	Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung.
7.5	Ist auf dem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.
8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
8.1	Fassadengestaltung: Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zierputze sind nicht zulässig. Balkone sind bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig.
8.2	Für Garagen und Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeldächer mit einer Neigung von 18° zulässig. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und erdgeschossige Anbauten nach 4.4 sind zudem angelehnte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.	
8.3	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

9. Grünordnung	
9.1	Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Versiegelte Flächen wie Hofflächen, Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze, etc. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sicherfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegten Platten mit offenen Zwangsfugen, Fahrspurpflasterung, etc.) befestigt werden.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine unzulässig.	
9.2	Private Grünflächen: die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Zufahrt- und Terrassenfläche oder als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
9.3	Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen 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. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.
9.4	Freiflächengestaltungsplan: Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muss Angaben enthalten zu: Baumbestand und Neupflanzungen, bauliche Nebenanlagen, Freiflächenbefestigungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeänderungen.
10. Ver- und Entsorgung	
10.1	Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist dabei möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern (etwa durch Sickermulden). Ist dies auf den betreffenden Baugrundstücken nicht möglich, so ist ausnahmsweise die Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
10.2	Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation
10.3	Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
11. sonstige Festsetzungen	
11.1	16,0 Maßangabe in Metern

B Hinweise	
1	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
2	abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
3	vorhandene Grundstücksgrenze
4	1951/73 Flurstücksnummer
5	vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
6	Bauräume, z.B. Bauraum A
7	Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung), die Baumschutzverordnung, die Fahrradabstellplatzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
8	Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
9	Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.	
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.	
10	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern. Bei Wasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.
Bei außergewöhnlichen Abflussereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein. Mit Überschwemmungen von Teilen des Plangebietes muss daher gerechnet 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	
11	Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.
12	Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
13	Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 sind sicherzustellen.

14	Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen (Gehölze bis zu 2,0m Höhe sind im Abstand von mind. 2,0m von der Grenze zu pflanzen.).	
15	Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.	
16	zu erhaltender vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs	
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. 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.		
Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte, © 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)

Verfahrensvermerke		
1.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.06.2012 gefasst und am 30.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).	
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.09.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.09.2012 (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hat in der Zeit vom 09.10.2012 bis 12.11.2012 stattgefunden.		
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2012 wurde vom Gemeinderat am 27.11.2012 gefasst (§ 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 25.09.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
		Eichenau, den
		(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)