

Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstentumbruck

Bebauungsplan **Nr. B 11 „Niblerstraße Nord - 4. Änderung“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-70b Bearb.: Kr/Fr

Plandatum 26.02.2013 (Entwurf)
23.04.2013 (mit redaktionellen Änderungen)



Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –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
	Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. B 11 „Niblerstraße - Nord“ in der Fassung vom 12.12.1994, rechtskräftig seit dem 30.04.1995.
2 Art der Nutzung	
2.1	WA Allgemeines Wohngebiet
2.2	Pro Wohngebäude sind maximal acht (8) Wohnungen zulässig.
3 Maß der baulichen Nutzung	
3.1	GR 440 höchstzulässige Grundfläche GR in 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 Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,45 zulässig.
3.2	GF 957 höchstzulässige Geschossfläche GF in qm
3.3	III(II+T) zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse
	Es sind zwingend drei (III) Vollgeschosse zu errichten, wobei das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss (T) auszubilden ist. Die Außenwand des Terrassengeschosses muss auf mindestens 80% ihrer gesamten Länge um mindestens 2,35 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	
4.1	Baugrenze
4.2	Abstandsflächen sind gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten
4.3	Es wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.
5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung	
5.1	Die Höhe der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) wird auf 523,40 m üNN festgesetzt.
5.2	Das zweite Vollgeschoss ist mit einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m zu errichten, gemessen von der OK FFB im EG bis zur OK gemauerte Brüstung/Attika.

5.3	Das dritte Vollgeschoss (Terrassengeschoss) ist mit einer maximalen Wandhöhe von 8,55 m zu errichten, gemessen von der OK FFB im EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut.
5.4	Es sind Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von maximal 10° sowie Flachdächer zulässig.
	Für Tiefgaragenzufahrten, erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude sind zudem geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
5.5	Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
5.6	Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
	Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung eines max. 20 cm hohen Sockels zulässig. Die übrigen Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind sockellos zu gestalten.
6 Nebenanlagen	
6.1	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.
6.2	Die Wandhöhe von Nebengebäuden darf an der Traufseite 3,0 m über Gelände nicht überschreiten.
7 Garagen und Stellplätze	
7.1	Fläche für Tiefgarage
7.2	einzuhausende Tiefgaragenzufahrt
7.3	Fläche für Stellplätze
7.4	Tiefgaragen sind nur innerhalb des Bauraums und innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
7.5	Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich, wobei der ermittelte Wert auf volle Plätze aufzurunden ist.
7.6	Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage unterzubringen.
7.7	Für gewerbliche Nutzungen ist die geforderte Zahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf Privatgrund nachzuweisen.
8 Grünordnung	
8.1	zwingend zu erhaltender Baumbestand

- 8.2 Geländeänderungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind unzulässig.
- 8.3 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,6 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen.
- 8.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Versiegelte Flächen wie Hofflächen, Zufahrten, 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.
- 8.5 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.
- 8.6 Je angefangene 200 qm 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.
- 8.7 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.
- 9 Ver- und Entsorgung**
- 9.1 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWF/FreiV – 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 sonstige Festsetzungen**
- 10.1 Maßangabe in Metern

12	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)

- B Hinweise**
- 1 vorhandene Grundstücksgrenze
- 2 1952/4 Flurstücksnummer
- 3 Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung), die Baumschutzverordnung, die Fahrradabstellplatzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
- 4 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 5 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.
- 6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung 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
- 7 Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhalteexisternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.
- 8 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 9 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.
- 10 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).
- 11 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.

Verfahrensvermerke	
1.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.09.2012 gefasst und am 31.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 11.02.2013 bis 25.02.2013 stattgefunden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum vom Gemeinderat am 26.02.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 26.02.2013 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat in der Zeit vom 07.03.2013 bis 08.04.2013 stattgefunden
	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2013 wurde vom Gemeinderat am 23.04.2013 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 23.04.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
	Eichenau, den (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)