



- 5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig
- 6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- 6.1 Garagen sind nicht vorgesehen. Nebengebäude außer der Versorgung dienende Anlagen § 14 Abs.2 BauNVO sind unzulässig.
- 6.2 Stellplätze können wahlweise schräg oder senkrecht zur Fahrbahn angeordnet werden. Eine Überdachung der Stellplätze ist unzulässig.
- 6.3 Stellflächen für Fahrräder
- 7. Einfriedungen

Einfriedungen zur Tannenstraße und zur Staatsstraße hin sind unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis max. 1,30 m Höhe zulässig, wobei ein möglicher Betonsockel die Höhe von 0,20 m nicht überschreiten darf. Die Einfriedung hat durch einen verzinkten oder grau- oder grünummantelten Kunststoffmaschendraht zu erfolgen.
- 8. Verkehrsflächen, Ein- u. Ausfahrten
- 8.1 Straßenverkehrsflächen
- 8.2 Geh- u. Radwege
- 8.3 Sichtdreieck, mit Schenkellänge in m; z.B. 70 m. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhen überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 8.4 Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks in fugenlosem Belag, Parkflächen innerhalb des Grundstücks mittels Rasenpflaster
- 8.5 Abböschung
- 9. Grünordnung
- 9.1 vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 9.2 neu zu pflanzende großkronige Bäume; Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang. Entlang der Staatsstraße als Spitzahorn; innerhalb des Sichtdreiecks nur Bäume, deren Astansatz mindestens 2,50 m über dem Gelände liegt.
- 9.3 neu zu pflanzende kleinkronige Bäume
- 9.4 neu zu pflanzende Büsche, z.T. als Hecken, als abschirmende Maßnahme zur Tannenstraße und zum Friedhofsgelände
- 9.5 im Zuge der Baumaßnahme zu fällende Bäume
- 9.6 Neupflanzungen
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern zu mindestens 70% aus heimischen Arten. Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume vom Ihrem im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse zulässig.
- 9.7 öffentliche Grünfläche
- 9.8 private Grünfläche
- 10. Sonstiges
- 10.1 Werbeanlagen
Das Gebäude darf keinen grellen Farbanstrich erhalten. Werbeanlagen dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden. Zulässig sind innenbeleuchtete Wandschilder an den Giebelseiten, sowie ein innenbeleuchteter doppelseitiger Aufsteller im Bereich der Einfahrt, dessen maximale Werbeflächen 2,20 x 2,50 m und ca. 2,20 m Bodenfreiheit betragen.
- 10.2 Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone entfällt im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs.
- 10.3 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung vom 09.03.1998 gilt nicht für das Plangebiet.
- 10.4 Immissionschutz
Bei der Errichtung des geplanten Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag ein lärmtechnischer Nachweis eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, daß die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Grenzen
- 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher vorhandenen Bebauungspläne.
- 2. Art der Nutzung
- 2.1 **SO** Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GF 1500 m²** Geschoßfläche Höchstmaß 1.500 m²
- 3.2 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl Höchstmaß 0,8
Überschreitungen, die sich aus der Stellplatzanzahl ergeben sind lt. § 19, Abs. 4 BauNVO zulässig, da eine Verringerung der Kundenstellplätze zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.
- 3.3 **i** Zahl der Vollgeschosse
- 3.4 **TH 3,300m** maximale Traufhöhe über Fertigfußboden Erdgeschoß
- 3.5 Verkaufsfäche auf max. 850 m²
- 4. Bauweise, Baugrenzen
- 4.1 abweichende Bauweise.
Innerhalb der Baugrenzen ist ein Einzelgebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 4.2 Baugrenzen
- 5. Dach des Hauptgebäudes
- 5.1 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5.2 **DN 18-22°** Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung vom 18-22° zulässig.
- 5.3 Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen, Farbe braun zu erfolgen.
- 5.4 Traufen von rechtwinklig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.

B) Hinweise

- 1. Grundstücke
 - Flurstücknummer, z.B. 1984/157 bestehende Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Bemaßung, z.B. 10,00 m
 - vorgeschlagener Baukörper
 - Abbiegepeile, Fahrtrichtungspfeile
- 2. Wasser- u. Abfallwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Das unverschmutzte Regenwasser muß auf dem Grundstück versickert werden.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise dafür vor, daß innerhalb des Plangebiets mit Altlasten zu rechnen ist.
- 3. Grünordnung
Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, daß die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden.
- 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen gem. Art. 8a BNatSchG sind zu untersuchen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan (durch planvorlageberechtigten Verfasser) als Bestandteil des Bauantrages darzustellen. Erforderlich sind Angaben zur Geländegestaltung, Flächenbefestigung, Bepflanzung und Einfriedung.

Gemäß Art. 1 AGBauRoG ist zur Befreiung von der Anwendung der Eingriffsregelung eine entsprechende Ausarbeitung zur Begründung beigefügt.
- 5. Wasserrechtliche Belange
Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig, so ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
- 6. Sonstiges
Eine Beteiligung des Straßenbausträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erforderlich.

Entwurfsverfasser:

Augsburg, den 25.06.1999

Gemeinde



Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister

C) Verfahrenshinweise

- 1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 31.03.1998 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan B13 Gewerbegebiet, durch einen 2. Änderungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu ändern. Der Beschluß wurde am 30.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister
- 2. Zum Entwurf der Änderungsplanung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.05.1998 bis 29.05.1998 eine vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt.

Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister

- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1998 bis 15.01.1999 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister
- 4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 23.02.1999 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister
- 5. Der Beschluß des Bebauungsplans ist am 30.06.1999 ortsüblich durch *den öffentlichen Mitteilungsblatt* bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 uns 2, sowie Abs. BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Diensstunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 01.07.1999
Erster Bürgermeister

Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet

Planfertiger Ingolf M. Damek
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Remboldstraße 1b
86153 Augsburg

Plandatum geändert am 09.11.1998
geändert am 01.12.1998
geändert am 25.06.1999

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplans B 13 Gewerbegebiet als