

Gemeinde Eichenau  
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan B 14 „Okalsiedlung“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-78 Bearb.: Neu/Kr

Plandatum 15.06.2010  
31.05.2011  
19.07.2011 (redaktionelle Änderung)

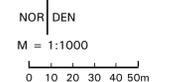
Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan B14 „Okalsiedlung“, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 20.07.1965
- 2 Art der Nutzung**
- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird je Bauraum wie folgt festgesetzt:
- | Grundstück | Bauraum |     | Grundstück | Bauraum |     |
|------------|---------|-----|------------|---------|-----|
|            | A       | A+B |            | A       | A+B |
| 1974/15    | 126     | 190 | 1974/41    | 126     | 181 |
| 1074/16    | 126     | 175 | 1974/44    | 126     | 185 |
| 1974/17    | 126     | 177 | 1974/45    | 126     | 176 |
| 1974/18    | 126     | 193 | 1974/46    | 126     | 179 |
| 1974/19    | 126     | 177 | 1974/47    | 126     | 174 |
| 1974/20    | 138     | 188 | 1974/48    | 126     | 173 |
| 1974/21    | 126     | 175 | 1974/49    | 126     | 174 |
| 1974/22    | 126     | 175 |            |         |     |
| 1974/25    | 126     | 175 |            |         |     |
| 1974/26    | 126     | 178 |            |         |     |
| 1974/27    | 126     | 178 |            |         |     |
| 1974/28    | 126     | 183 | 1974/52    | 126     | 187 |
| 1974/107   | 126     | 181 | 1974/54    | 126     | 170 |
| 1974/29    | 138     | 190 | 1974/55    | 126     | 194 |
| 1974/30    | 126     | 174 | 1974/56    | 126     | 176 |
| 1974/31    | 126     | 181 | 1974/59    | 126     | 189 |
| 1974/35    | 126     | 193 | 1974/60    | 126     | 190 |
| 1974/36    | 126     | 177 | 1974/61    | 126     | 176 |
| 1974/37    | 126     | 177 | 1974/62    | 126     | 176 |
| 1974/38    | 126     | 166 | 1974/65    | 176     | 176 |
| 1974/39    | 138     | 183 | 1974/66    | 176     | 176 |
| 1974/40    | 126     | 175 | 1974/67    | 176     | 176 |
|            |         |     | 1974/68    | 143     | 176 |
- 3.2 Pro Grundstück sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von 1 qm pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche zulässig, max. jedoch 12 qm Grundfläche.
- 3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzungen der Ziff. 3.2 und Ziff. 6.5 eingeschränkt, allgemein zulässig.
- 3.4 **WH 3,8** max. Wandhöhe der baulichen Anlage, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßenoberkante in Fahrbahnmittelle (OK SOF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die Wandhöhe der Gebäude im Bauraum B darf die Traufhöhe der angrenzenden Gebäude im Bauraum A, bzw. C nicht überschreiten.
- 3.5 **FH 6,8** max. Firsthöhe der baulichen Anlage, gemessen an der OK SOF
- 3.6 Untergliederung der Bauraumtypen und deren Grundfläche
- 3.7 Je Kettenhauseinheit (vgl. Festsetzung 4.4) ist eine Wohnung zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Abgrenzung zwischen den Bauräumen
- 4.4 Als Bauweise wird eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Der Bauraum für eine Kettenhauseinheit (durch Festsetzung 4.3 von der Kettenhauseinheit auf dem Nachbargrundstück abgetrennt) setzt sich aus einem Bauraum A oder C jeweils mit einem Bauraum B zusammen.
- 4.5 Im Plangebiet sind ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.
- 4.6 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen zu Zwecken der Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden für Wärmedämmungen um 0,30 m überschritten werden. Bei Grundstücksgrenzen ist das nachbarschaftliche Einvernehmen hierfür Voraussetzung.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Für Gebäude in Bauraum A (BR A) sind nur Walmdächer zugelassen.
- 5.2 In Bauraum B (BR B) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Eine ins Flachdach integrierte Belichtung ist zulässig. Die Ausprägung als Dachterrasse ist unzulässig. Die Bebauung in BR B ist bis zur Hauskante des angrenzenden Gebäudes in BR A bzw. BR C heranzuführen, unabhängig von der im Plan dargestellten Abgrenzung (vgl. Festsetzung 3.6). Eine Grenzbebauung innerhalb des Bauraums B ist zulässig. Findet keine Grenzbebauung statt gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 5.3 Für Gebäude in Bauraum C ist neben einem Walmdach ebenfalls ein Flachdach zulässig.
- 5.4 Die Dachneigung der Walmdächer muss auf ihrer Längsseite 28° betragen. Die Dachneigung des Walms darf max. 45° betragen.



- 5.5 Hauptfirstrichtung
- 5.6 Dachgauben und Dachschneitte sind unzulässig.
- 5.7 Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein und dürfen in der Firstrichtung maximal ein Drittel der gesamten Dachfläche einnehmen. Die lichte Glasfläche eines liegenden Dachfensters ist bis höchstens 0,8 m² zulässig. Der Abstand zwischen liegenden Dachfenstern und zum Grat muss mind. 1,5 m betragen.
- 6 Erschließung und Stellplätze**
- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 private Garagen- und Stellplätze
- Garagen sind mit Flachdach und bei gegenseitigem Grenzbau höhengleich auszubilden.
- 6.4 Flächenbefestigung  
Die Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.
- 6.5 Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 7 Grünordnung und Einfriedung**
- 7.1 zu pflanzender Baum
- 7.2 private Grünfläche
- 7.3 Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.
- 7.4 Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume inkl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichem 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.
- 7.5 Die Freiflächen sind soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.6 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² muss mindestens einer der Bäume ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.
- 7.7 Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume:  
Hochstamm oder Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
- 7.8 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.
- 7.9 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- 7.10 Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen.
- 7.11 Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Zäune bis 1,2 Meter, sowie Hecken zulässig.
- 8 Die Ortsgestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau) vom 9. März 1995 wird für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.**
- 9 Maßzahl in Metern (z.B. 27,0)
- B Hinweise**
- 1 Gemeindegrenze
- 2 Flurnummern (z.B. Flurnummer 1974/60)
- 3 bestehende Grundstücksgrenzen
- 4 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5 mögliche Parkplätze im Straßenraum
- 6 bestehende Trafostation
- 7 Zur Sicherung des Baumbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan einzureichen. Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden.
- Der Baumbestandsplan muss folgendes beinhalten:
- Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand, entsprechen den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes
  - Zu fallender Baum- und Strauchbestand, sonst wie vor
  - Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, sonst wie vor

- 8 Als wasserdurchlässig gelten folgende Beläge: Rasengittersteine, Rasenterrassen, wasserdurchlässige Decke, Kies, Kleinsteinpflaster, Fahrspurpflasterung. Folgende Befestigungen sind als versiegelt anzusehen und daher nicht zulässig (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB): Platten und Pflaster mit enger Fuge, Fugenverguß, Beton- und Asphaltdecken.
- 9 Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
- 10 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.
- 11 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind die Gebäude gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- 12 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © 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 15.06.2010/30.11.2010 gefasst und am 24.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.06.2010 hat in der Zeit vom 03.01.2011 bis 10.02.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.03.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.06.2010 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.04.2011 bis 10.05.2011 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 31.05.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 31.05.2011 sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.06.2011 bis 11.07.2011 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2011 wurde vom Gemeinderat am 19.07.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- ....., 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).
- ....., den .....
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)