Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau
Bebauungsplan B 15 für das Gebiet

Rabenstraße Süd

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1844, 1844/4 bis /9, /11 bis /18, /20 bis /23, /42, 1845, 1845/2 bis /6, /8 und /9, /11 bis /31, 1845/2 bis /34, /1847, 1847/2 bis /26, /29, /32 und /33, 1848, 1848/2 bis /10, /12 und /13, /15, /34 bis /41, 1849, 1849/2 bis /17, /19 und /20
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1836/2 und 1845/10,
Gemarkung Alling

Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152-75533/78396
Fax 08152-75395

gefertigt am: 29. 4. 1993
geändert am: 8. 3. 1994
geändert am: 16. 6. 1994

Die Gemeinde **Eichenau**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bauliinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

b) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Emseuerungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Fl.Nrn. 1845/4 und 1847 vorhandenen unzulässigen baulichen Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

Voraussetzung dafür ist, daß die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Emseuerungen nur dem bereits ausgeübten Nutzungszweck dienen und oder nachweislich eine Verminderung der Immissionsbelastung der Nachbarschaft erreicht wird. Auf Pkt. 9. Immissionsschutz dieser Festsetzung wird verwiesen.

c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl : z.B. 0,25

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7 b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

b) (II) höchstzulässige Grundfläche in m² je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 65 m²

b) II höchstzulässige Geschoßflächenzahl; z.B. 0,35

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen. Auf die unter den Hinweisen (B.2. 2.Absatz) aufgeführte Definition wird verwiesen.

(14,5) höchstzulässige Geschoßfläche in m² je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 145 m²

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; z.B. zwei Vollgeschosse

d) II höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z.B. 6,30 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschoßfrohbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

e) Abgrenzung von Teilen des Baugebiets mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

a) Im Baugebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefälge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig. Für die Fl.Nrn. 1847/9 bis /18 und /21 bis /25 ist die geschlossene Bauweise zulässig.

b) Baulinie

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situieren, daß die nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt und daß alle Bauteile einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde **Abweichungen** von der Baulinie und **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.

Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt, soweit diese Bauteile an den seitlichen und rückwärtigen Bauraumgrenzen vorhalten.

Bei Gebäudeabständen von 3 m oder weniger bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Überschreitungen der Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile i.S. des Art 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO unzulässig.

c) Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Unterschreitung der **Abstandsfläche** zulässig

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche an bestehenden Gebäudefronten Abstandsflächen ergeben, die von Art. 6 BayBO abweichen, werden diese gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO für die Fl.Nrn. 1845/11 und /25, 1846/11, 1847 und 1848/12 für zulässig erklärt.

d) Die Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die **Mindestgröße von Grundstücken** bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einzelhäuser mindestens 400 m², für Doppelhaushälften mit einseitigen Anbau mindestens 300 m² und für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand mindestens 250 m² beträgt. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Die unter den Hinweisen aufgeführte Definition ist zu beachten.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die **Länge der Hauptbaukörper** ist bei Einzelhäusern auf höchstens 16 m, bei Doppelhäusern auf höchstens 20 m begrenzt.

Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind **Lichtgräben und Abgrabungen** an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Sattel- und Walmdächer** mit einer **Dachneigung** von 32 bis 45° zulässig.

Profilgleiche Verlängerungen bestehender in der zulässigen Dachneigung abweichender Gebäude sind allgemein zugelassen. Krüppelwalme sind unzulässig.

Bei **Grenzbebauung** ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Traufe und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung **einheitlich zu gestalten**.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Abweichungen bis zu 10° sind zulässig. Bei gekreuzt eingetragenen Firstrichtungen sind wahlweise beide Richtungen einzeln oder miteinander kombiniert zulässig.

Frei ragende **Dachüberstände** vor Wänden sind mit höchstens 0,80 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Ein Dachüberstand bis höchstens 1,20 m ist zulässig, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.

Die lichte Glasfläche von liegenden **Dachflächenfenstern** ist bei einer Dachfläche mit Gauben bis höchstens 0,60 m², ohne Gauben bis höchstens 0,80 m² zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortgang, First oder Traufe anschließen.

Dachgauben (alleetig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Außer bei Schleppgauben sind alle Gestaltungsvorschriften des Abs. 1 und Abs. 2 anzuwenden. Der seitliche Abstand derartiger Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Massivblockholz zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallbraunken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **Nebengebäude** als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück betragen. Die Wandhöhe dieser Nebenanlagen darf an der Traufseite 2,40 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach und ziegelroten Dachpfannen auszuführen.

e) **Einfriedungen** dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung eines max. 20 cm hohen Sockels zulässig, ansonsten sind die Einfriedungen sockellos zu gestalten. Heckengehölze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen in max. 3 m Breite unentgeltlich Spalierstahlzäunen oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

f) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.

Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Müllbonneinplätze an der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterzubringen. Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken von Anliefahrzeuge nicht oder unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Übertassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen, nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Abfallbehälter dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücks**anschlußkästen** der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

g) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Kraftfahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so angestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)

b) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

a) **Garagen** dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und unter Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes inner- und außerhalb der Bauräume, jedoch mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, errichtet werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen sowie im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Die Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Für die bauliche Gestaltung gilt Festsetzung 5.a) bis d) sinngemäß. Flachdachgaragen sind nur als offene Garagen i.S. des § 1 Abs. 3 und 4 BayBO (sog. Carports) zulässig.

Offene Stellplätze müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbebaut bleibt.

b) Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche in Zweifamilienhäusern ist zusätzlich ein offener, für jede Wohnung in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen zusätzlich ein halber wasserdurchlässig befestigter Stellplatz nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen errichtet werden. Garagenplätze auf Vorgärten dürfen in 2.25 m Breite nur als Stellplätze angerechnet werden.

Der **Stellplatzbedarf** für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höchsten Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

c) Gemeinschaftsfläche, zu nutzen als Garagengrundstück

Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatz-Grundstücken außerhalb des Baugrundstücks erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern. Auf die ME über die Beistellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ... vom 16. 8. 1966 (MABl. S. 238) wird verwiesen.

d) **Private Verkehrsflächen** (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegten Pflaster zu befestigen. Vorhandsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten. Sind nebenanderliegende Zufahrten benachbarter Grundstücke unvermeidlich, so sind diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit Baumpflanzung voneinander zu trennen.

8. Grünordnung

a) Erhaltung des Grünbestandes

erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand

im Zuge der Baumaßnahme zu fällender Baum- und Gehölzbestand

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 1. 8. 1977. Die durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellten Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die nach der Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Bestände dar.

Zum Schutz des erhaltenswerten Gehölz- und Baumbestandes ist innerhalb der Kronentraufe

- das Befahren mit schweren Fahrzeugen
- die Lagerung von Öien und Chemikalien und
- das Entzünden von Feuern zu unterlassen.

Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe sind zu unterlassen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen. Grabarbeiten in Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren oder, falls notwendig, sauber abzuschneiden und fachgerecht zu behandeln.

b) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, **gärtnerisch zu gestalten** und mit **Bäumen** zu **bepflanzen**. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommt. An jeder Grundstückszufahrt ist mindestens einseitig ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

- zulässige Arten:
  Heimische Laubbäume wie Buche, Berg-, Spitzahorn, Eiche, Esche, Winterlinde, Ulme, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten wie z.B. Trauor-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße:
  Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

c) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

9. Immissionsschutz

a) Bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Emseuerungen vorhandener Gewerbebetriebe im Plangebiet ist die Einhaltung der **Immissionsrichtwerte** für die angrenzende Wohnbebauung von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), bzw. die Verminderung der Immissionsbelastung durch ein Gutachten eines anerkannten Akustikbüros nachzuweisen und mit den Bauanträgen einzureichen.

b) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen an Gebäuden auf den an die Roggensteiner Allee angrenzenden Grundstücken, jedoch höchstens bis zu einer Bautiefe von 35 m, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

10. Vermaßung

6 Maßzahl in Metern; z.B. 6 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

2003/20 Flurstücksnummer; z.B. 2003/20

bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände. Für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand in Hausgruppen gilt entsprechendes.

Die Geschoßfläche des Baubestands ist auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

Es wird empfohlen, im Außenbereich keine Holzschutzmittel zu verwenden, die Teeröl (Carbolineum) enthalten.

3. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Ortsnetz der Ortswasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe, die Abwasserentsorgung durch Anschluß an die Abwasserleitungen des Abwasserverbandes Ampergruppe zu sichern.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich der Starzelbach. Bei Hochwasser kann es zu Ausuferungen kommen, die das Plangebiet zumindest in Teilen überschwemmen. Zudem ist im gesamten Baugebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Kellergeschossen und Tiefgaragen sind deshalb Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser erforderlich. Im Rahmen der Bauarbeiten ist die sog. Bauwasserhaltung in einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen und durchzuführen.

Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren. Im Hinblick auf die vom Landkreis vorbereitete Änderung der Abfallsatzung sind auf jedem Grundstück je ein Behälter für Bio-Abfälle und Restmüll vorzusehen.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, daß innerhalb des Planungsgebiets mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll.

4. Grünordnung

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab 1 : 100 mit folgenden Aussagen einzureichen:

- zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustands
- zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor
- der Baumbestandsplan kann in den Freiflächenplan (siehe Festsetzung B.6 Abs. 2) integriert werden.

Für die übrigen Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit wird auf die DIN 18 920 hingewiesen.

5. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundrißs des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel auszeichnend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Niveellement darzustellen.

Auf die DIN-Vorschriften 18 024 hinsichtlich der "baulichen Maßnahmen für behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich, Planungsgrundlagen" und 18 025 "Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen" wird besonders hingewiesen. Auf Berücksichtigung ist bei der Bauausführung zu achten.

6. Verkehr

a) als Eigentümerweg gem. Art. 53 ZR. 3 BayStrWG zu widmen

b) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

7. Technische Infrastruktur

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Telefon etc.) sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser etc.) ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Leitungsachse einzuhalten.

Eichenau, den 4. Oktober 1994 — (1. Bürgermeister)

Seefeld, den 16. 6. 1994 — (Planfertiger)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 20.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.7.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den 4. Oktober 1994
(Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.12.1994 bis 21.01.1994 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bekanntgemacht und dargelegt.

Eichenau, den 4. Oktober 1994
(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.1993 bis 01.03.1993 im Rathaus Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 4. Oktober 1994
(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 16.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 4. Oktober 1994
(Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 05.08.94 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 der Zweckverbands-Satzung dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.08.94 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat keinen von der Monierung Ersatzes der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)
Fürstenfeldbruck, den
I.A.
Büchner
(gez. Büchner)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.03.1994 ortsüblich durch die amtliche Fürstenfeldbruker Tageszeitung bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

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

Eichenau, den 4. Oktober 1994
(Bürgermeister)