Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. B 16 I
Hauptstraße

Grünordnungsplanung Landschaftsarchitekten
Stahr und Haberland
Montgelasstraße 8
81679 München

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-8 Bearb.: Fitz/Vi/Wi/Pi

Plandatum 09.01.1995
09.03.1995
20.07.1995
25.06.1996
21.10.1997

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung 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 als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Abgrenzungen

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher vorhandenen Bebauungspläne.

1.2 Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet

2.2 (MI) Mischgebiet

Im Erdgeschoß ist nur gewerbliche Nutzung zulässig, ausnahmsweise auch Wohnnutzung. Im 1. Obergeschoß ist gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung zulässig. Im Dachgeschoß ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet zwischen Fresenstraße und Schulstraße die Errichtung und Erweiterung von Tankstellen nicht zulässig.

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet 0,5, im Allgemeinen Wohngebiet und in Gemeinbedarfsflächen 0,4.

3.2 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet 0,8, im Allgemeinen Wohngebiet 0,5, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist. (z.B. 0,6).

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. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen. Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3.3 Höchstzulässige Geschoßfläche z.B. 400 m² (Geschoßflächenermittlung entsprechend 3.2).

3.4 6 • II+D Höchstzulässige Geschoßfläche je Parzelle bei Hausgruppen, z. B. 170 m² je Parzelle

3.5 III (II+D) Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II+D (= 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist).

3.6 Werden durch den im Plan eingetragenen Bestand (genehmigte Bauvorhaben vor Satzungsbeschluß) die in 3.1 u. 3.2 festgesetzten Höchstwerte bereits überschritten, so gelten die Überschreitungen als höchstzulässige Werte.

3.7 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird der im Plan eingetragene Bestand hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse und der vorhandenen Geschoßfläche - als höchstzulässige Werte - festgesetzt, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

4 Bauräume/Bauweise

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

4.4 Hausgruppen

4.5 Im Mischgebiet ist nur abweichende Bauweise (durch Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt) im Sinne der geschlossenen Bauweise zulässig; die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen zu errichten.
Fordert die vorhandene Bebauung im Einzelfall eine Abweichung von der abweichenden Bauweise (geschlossene Bebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze), so ist im Einvernehmen mit der Gemeinde unter weitgehender Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen ausnahmsweise offene Bauweise zulässig: die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.
Fordert die vorhandene Bebauung im Einzelfall eine Abweichung von der abweichenden Bauweise, da auf dem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zur Nachbargrenze errichtet wurde, so kann ausnahmsweise verlangt werden, daß auf dem Nachbargrundstück auch eine Abstandsfläche eingehalten wird.

5 Grundstücksgröße

5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden im allgemeinen Wohngebiet folgende Mindestgrößen festgesetzt:

400 m² bei Einzelhausbebauung

300 m² bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte)

200 m² bei Hausgruppenbebauung

8.5 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12.2.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

8.6 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
- innerhalb eigens für Garagen und Stellplätze ausgewiesener Flächen, wobei Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen,
- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien,
- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Bauräume, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Nur in begründeten Ausnahmefällen können im Allgemeinen Wohngebiet offene Stellplätze im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Bebauung und Straße) auch innerhalb des 5 m-Abstandsstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.
Entlang der Hauptstraße ist auf den Baugrundstücken die Anordnung von offenen Stellplätzen und Garagen grundsätzlich nicht zulässig. Das selbe gilt für deren Zu- und Ausfahrten (einschließlich Tiefgaragen), ausgenommen für die Grundstücke FlStNrn. 1950/11 und 1951/27.
Dies gilt außerdem nicht für zulässigerweise errichtete Zu- und Ausfahrten sowie bei einer Änderung der bisherigen Nutzung oder Änderung einer baulichen Anlage, soweit keine Änderungen oder Erweiterung der bestehenden Zu- und Ausfahrten einschließlich der daran angebundenen und dadurch erschlossenen Stellplätze erforderlich ist. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn die Orts- Straßen- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt und das Planungskonzept nicht verhindert wird. Die Ausnahme kann mit besonderen Auflagen verbunden werden.
Pkw-Abstellplätze sind im Straßenbereich auf den dafür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig.

8.7 Grenzbebauung von Garagen ist im Allgemeinen Wohngebiet nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

8.8 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, soweit bei Vegetationsflächen 60 cm Erdüberdeckung eingehalten werden.

9 Nebenanlagen

9.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 12 m² je Grundstück zu beschränken. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Bebauung durch Hauptgebäude ist von baulichen Nebenanlagen freizuhalten, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

9.2 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.

6 Abstandsflächen

6.1 Innerhalb eines Grundstücks ist zwischen Hauptgebäuden ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, wobei die Unterschreitung der Abstandsfläche nach BayBO höchstens eine halbe Fassadenlänge betreffen darf und ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sein müssen.

Im MI sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 7 (1) BayBO zulässig, soweit sie sich aus den festgesetzten Bauräumen und der zugelassenen Höhenentwicklung ergeben.

Im WA gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.
Die sich bei der Ausnutzung der Festsetzung (Baugrenzen und Höhenentwicklung) ergebenden Abstandsflächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1959/37, die geringer sind als Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorschreiben, werden zugelassen.

7 Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, öffentliche Parkierung und Straßenbegleitgrün

7.3 F+R Fuß- und Radweg

7.4 An allen Einmündungen in die Staatsstraße St 2069 sind bei allen Baumaßnahmen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 3 m auf 15 m zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind von Parkplätzen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen o.ä. über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2069, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.

8 Garagen und Stellplätze

8.1 Flächen für Garagen und offene Stellplätze

8.2 Fahrradstellplätze; es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS - vom 10. Juni 1996 der Gemeinde Eichenau.

8.3 Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche in Gebäuden mit bis 2 Wohnungen ist zusätzlich ein offener, für jede Wohnung in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen zusätzlich ein halber wasserdurchlässiger befestigter Stellplatz nachzuweisen, wobei der ermittelte Wert auf volle Plätze aufzurunden ist. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen errichtet werden. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,25 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

8.4 Stellplätze für Lkw sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1 Höhenentwicklung

Die traufseitige Außenwandhöhe von Gebäuden ist im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 6,50 m, im Mischgebiet auf 7,50 m beschränkt. Für das dritte und jedes weitere Geschoß erhöht sich die zulässige Außenwandhöhe um 2,70 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenfläche Außenwand mit Oberfläche Dach.

Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) darf im Mittel 2,40 m nicht überschreiten.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,50 m und im Mischgebiet höchstens 0,15 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Firsthöhe darf höchstens 13,0 m betragen.

10.2 Baukörper

Die Giebelbreite der Baukörper im WA darf (ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) höchstens 12 m betragen.

Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.
Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Versätze von aneinandergebauten Hauptgebäuden oder Garagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Dachhälften zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

10.3 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude im WA sind mit Putz oder Holz zu gestalten. Auffällige Zierputze sind nicht zulässig.

10.4 Dachgestaltung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die maximal zulässige Dachneigung wird auf 45° beschränkt.
Für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Firsthöhe von Garagen ist auf max. 4,50 m zu beschränken.

Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite der Hauptgebäude zu führen.

Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 0,70 m betragen. Der Traufüberstand wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Ein Traufüberstand bis max. 1,20 m wird zugelassen, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.

Pro Hauseinheit sind auf jeder Dachseite gleichgestaltete Gauben mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von Gauben ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind nur auf der der Straße abgewandten Seite zugelassen.

Mischgebiet (MI):

Die maximal zulässige Dachneigung wird auf 45° beschränkt.
Zugelassen sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Hauptgebäude zu führen, soweit im Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.

Die Firsthöhe von Garagen ist auf max. 5,0 m zu beschränken.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

10.5 Ausnahmeregelung

Im Falle von Anbauten bzw. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen von den Festsetzungen 10.1 bis 10.4 möglich, wenn davon die gestalterische Einheit von Bestand und Anbau bzw. Umbau abhängig ist.

10.6 Bestand

Werden durch den im Planblatt eingetragenen Bestand die in 10.1, 10.2 und 10.4 festgesetzten Höchstwerte bereits überschritten, so gelten die Überschreitungen als höchstzulässige Werte.

10.7 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung vom 09.03.1995 gilt nicht für das Plangebiet.

11 Grünordnung

11.1 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wassergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen ausgeführt werden (Kies, wassergebundener Belag, Rasenpflaster, Kleinpflaster und Platten in Splitt).

Nebeneinanderliegende Garagen- und Stellplatzzufahrten sind zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,0 m Breite zu ersetzen. Sind nebeneinanderliegende Zufahrten benachbarter Grundstücke dennoch unvermeidlich, so müssen diese durch einen Grünstreifen Mindestbreite 1,50 m mit Baumpflanzung voneinander getrennt werden.

11.2 Private Grünflächen

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geb., Zufahrt- und Terrassenfläche oder als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, als Vegetationsflächen festzusetzen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im WA ist die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartenzone) mindestens zu ⅔ als unbefestigte private Grünfläche auszubilden.

11.3 zwingend zu erhaltender Baumbestand

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich in seiner Gesamtheit zu erhalten. Ausnahmen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 01.06.1994

11.4 großkronige Bäume, Mindestpflanzgröße 20 cm Stammumfang in 1 Stammhöhe; Baumart zwingend vorgeschrieben

großkronige Bäume auf privatem Grund, Mindestpflanzgröße 20 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe; Baumarten Liste 1

kleinkronige Bäume in den verkehrsberuhigten Nebenstraßen, Mindestpflanzgröße 18 cm in 1 m Stammhöhe; Baumarten Liste 2

kleinkronige Bäume innerhalb der straßenseitigen Vorgärten, Mindestpflanzgröße 16 cm in 1 m Stammhöhe; Baumarten Liste 3

Schnitthecken im Bereich Hauptstraße, Höhe 150 cm, 5 Pflanzen je ifm Hecke; Gehölzarten Liste 4

Baumscheibe

Private Grünflächen, private Gärten:
Vegetationsflächen mit erhaltenswertem Gehölzbestand unter Beachtung der heimischen Vegetation schützen; 1 Baum je 200 m² nicht überbaute Fläche bei Überplanung; Zuwege und Zufahrten sind zu beachten;

11.5 Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes

Innerhalb der Kronentraufe ist zur Vermeidung von Schäden an Wurzeln
das Befahren mit schweren Fahrzeugen aller Art ab einem Gesamtgewicht von 1,5 to.
die Lagerung schwerer Behältnisse oder Gegenstände,
die Lagerung von Öl-n, Chemiekalien und
das Entzünden von Feuern zu unterlassen.

Grabarbeiten in der Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.
Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind bei Auffüllungen Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen.

11.6 Überdachungen von Müll- und Radständern sind mit Kletterpflanzen zu beranken; Arten Liste 5.

11.7 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 130 cm, gemessen ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken ist die Höhe auf max. 0,80 m, gemessen ab Oberkante Mitte Fahrbahn, zu beschränken. Zulässig sind nur sockellose Holzstaketenzäune, beidseitig zu bepflanzende oder zu berankende Drahtgitterzäune, Schnitthecken, im Hauszugangsbereich bzw. Zufahrtbereich auch Mauerpfeiler. Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

In den Mischgebieten sind die Bereiche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie von Einfriedungen freizuhalten.

11.8 Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

11.9 Im Mischgebiet sind mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m² nicht überbaute Fläche ist ein Baum der Liste 3, je 150 m² der Liste 1 zu pflanzen. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar. Werden 15 % Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück nicht erreicht, so ist der fehlende Anteil in doppelter Flächenausdehnung in Form extensiver Dachbegrünung nachzuweisen.

11.10 Pflanzlisten

Acer platanoides - AP	Spitzahorn

Liste 1

Fraxinus exulsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Populus tremula	Aspe
Juglans regia	Walnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Liste 2

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Malus in Arten	Wildapfel
Crataegus prunifolia	Pflaumen-Dorn
Crataegus carrieri	Apfel-Dorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	fruchtlose Wildbirne
Prunus avium "Plena"	gefüllte Vogelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Liste 3

gem. Liste 2, zusätzlich hochstämmige Obstbäume

Liste 4

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Liste 5

Clematis in Arten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten	wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolans	Kletterhortensie
Wisteria sinensis	Glyzinie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Trafostation

12.2 Maßangabe in Metern z.B. 6,5 m

13. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite hin orientiert werden. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz.
Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster und Dachhaut der Wohngebäude) ist erforderlich. Es ist daher ein entsprechender Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" notwendig.

B Kennzeichnung

1 Baudenkmal

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 vorhandene Hauptgebäude

2 vorhandene Nebengebäude

3 1950/11 Flurstücksnummer (z.B.1950/11)

4 vorhandene Grundstücksgrenze

5 vorgeschlagene Gestaltung der Hauptstraße mit Gehsteig und Radweg (kombiniert); Längsparkbuchten, Fahrbahninseln als Querungshilfen

6 mögliche Tiefgaragenzufahrt

7 Eigentümerweg, öffentlich gewidmete Fläche

8 Verkehrsberuhigter Bereich

9 Grundwasser
Im Geltungsbereich ist bis OK Gelände mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.
Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.

10 Wasserwirtschaft
Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Zufahrtswege und Stellplätze, muß auf den Grundstücken versickern. Hierfür sind geeignete Vorrichtungen vorzusehen.

11 Bei den Gebäuden und im Außenbereich ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte zu vermeiden (wie z. B. Holzschutzmittel, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel etc.)

12 Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jeder Planvorlage, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt hat, ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit folgenden Aussagen vorzulegen:
- Zu erhaltender Baum- bzw. Gehölzbestand mit genauer Lage Kronenausformung, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
- Zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor. Ersatzpflanzungen sind vorzusehen.
- Der Baum- und Gehölzbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden. In den Plan ist der Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt mit einzuzeichnen.

Während der Baumaßnahmen ist DIN 18920 (Schutz von Bäumen / Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.

13 Mit jeder Planvorlage, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt hat, ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muß Angaben enthalten zu: Grünbestand und Neupflanzungen, bauliche Nebenanlagen, Freiflächenbefestigung, Einfriedungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeveränderungen.

14 Bei den im Grünordungsplan festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen sind geringfügige Abweichungen vom dargestellten Standort aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.

15 An fensterlosen Gebäudewänden ist Fassadenbegrünung mit Arten der Liste 5 erwünscht.

16 Züchterisch veränderte Arten in Säulenform sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

17 Zwischen Nachbarn sollten Vereinbarungen getroffen werden, um eine möglichst günstige Nutzung und Gestaltung auch kleiner Gartenräume zu erreichen. So sollten auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung gesetzlicher Grenzabstände z. B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden können.

18 Gartenabfälle sind, um Hausmüll zu reduzieren und fruchtbare Erde zu gewinnen, - soweit möglich - zu kompostieren. Die hierfür erforderlichen Kompostplätze sind in den Freiflächen gestaltungsplänen nachzuweisen.

19 Gemäß Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind die Isar-Amperwerke zu allen Bauvorhaben/Baumneupflanzungen zu hören, die im Bereich des Schutzstreifens der Mittelspannungsleitungen (Kabel und Trafostationen) errichtet oder verändert werden sollen.

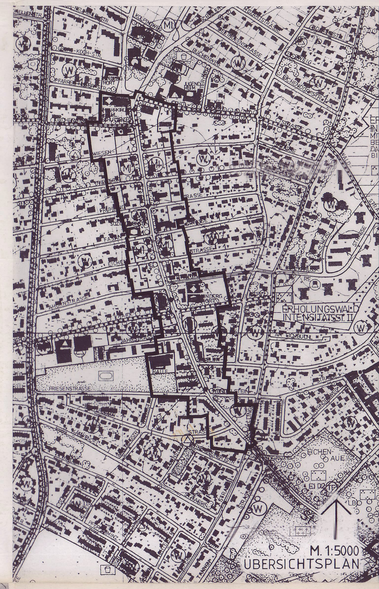
20 Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung u.s.w. die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. II 9.16 II 8.6
II 9.15 II 8.11
II 9.20 II 8.16
Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 27. Mai 1998
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den 28. Mai 1998
(Sebastian Niedermeier, Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Eichenau am 13.01.1993 gefaßt und am 31.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.07.1995 hat in der Zeit vom 01.02.1996 bis 01.03.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

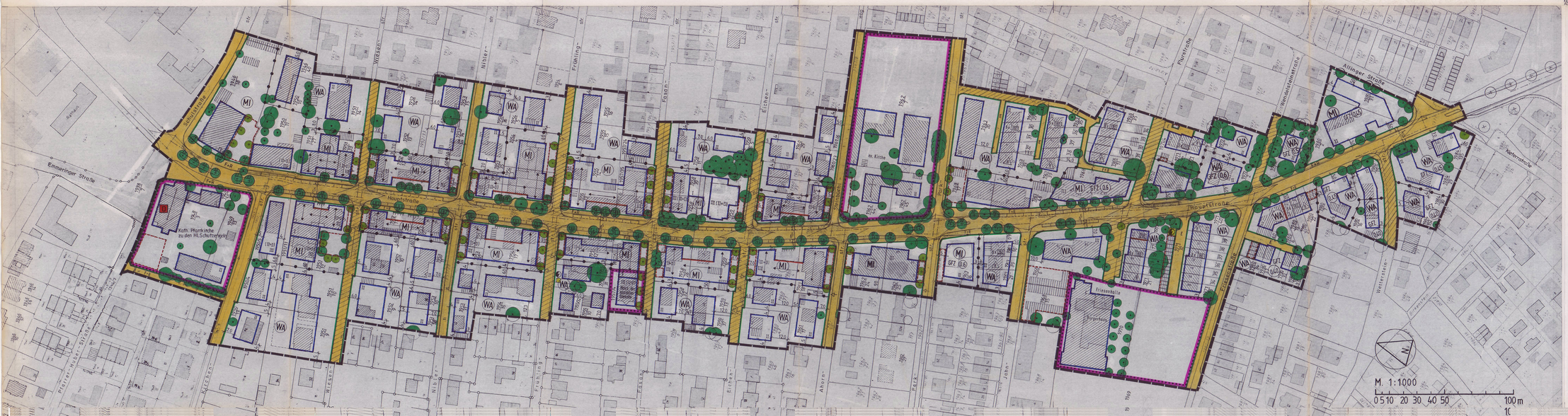
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.06.1996 hat in der Zeit vom 03.10.1996 bis 11.11.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Eichenau am 21.10.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.10.1997 hat in der Zeit vom 03.11.1997 bis 12.01.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.1997 wurde vom Gemeinderat Eichenau am 28.01.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den 02. Juni 1998
(Sebastian Niedermeier, Erster Bürgermeister)

2. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.05.1998 ortsüblich durch das Nachrichtenblatt 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 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

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

Eichenau, den 02. Juni 1998
(Sebastian Niedermeier, Erster Bürgermeister)