

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan Nr. 17 Ortsmitte

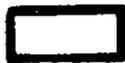
Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I 2665), diesen Bebauungsplan als

Satzung

1. Gemeinde Eichenau  
Eingetragen  
22. MAI 1990

C. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



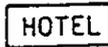
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

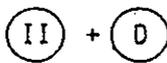


Nutzung einzelner Gebäudeteile z.B. Müll- und Fahrradunterst. od. z.B. Hotel



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 16/17 BauNVO)



Zahl der Vollgeschoße mit ausbaufähigem Dachgeschoß als Vollgeschoß



Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß

GF 650

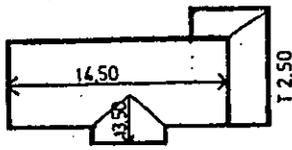
*(siehe hierzu auch z.20, S. 32)*

Höchstzulässige Geschossfläche je Bauraum z.B. 650 qm



Geschoßflächenzahl maximal z.B. 0,45

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 BauGB / § 22/23 BauNVO)



Festsetzung zur Gebäudeform und Dachform.  
Firsthöhe max. 14,50 / Firsthöhe des Anbaues z.B. max. 13,50 / Pultdach mind. 18 ° / Traufhöhe max. 2,50 / Im Bereich bebauter Grundstücke gilt diese Signatur als Festsetzung bei künftigen Veränderungen. Für die Dachneigung vergl. Ziffer D.6.4/D.6.5.

FD / WD

Signatur der Dächer, die ausnahmsweise als Flachdach bzw. Walmdach ausgebildet werden dürfen.

.....

Im Bereich der Kennzeichnung sind als Einfriedung - Holzschichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,90 m über der Geländeoberkante zulässig.



Im Bereich der Kennzeichnung sind Stützmauern aus Naturstein in einer Höhe von + 0,80 m über der davor liegenden tiefsten Geländeoberkante vorgeschrieben.



Im Bereich dieser Kennzeichnung werden Holzpergolen bis zu einer lichten Höhe von 2,10 m über Terrain zugelassen. Im Bereich der Pergolen sind Holzschichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,90 m über der davor liegenden tiefsten Geländeoberkante zulässig.

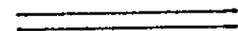


Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

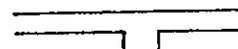
4. Verkehrsflächen



Radwege



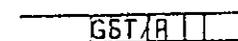
Fahrbahn



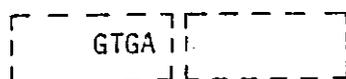
Gehwege



Private Gemeinschaftsstellplätze als Parkbucht



Gemeinschaftsstellplätze / öffentl. zugänglich



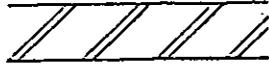
Gemeinschaftstiefgaragen / Fläche für Garagen



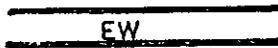
Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen / Überdachung möglich



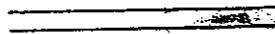
Öffentliche Verkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Wohnstraßen gemäß § 42 StVO / nach Massgabe eines gesonderten Ausbauplanes

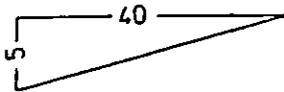


öffentl. rechtl. gewidmete Verkehrsfläche/  
Vergl. Ziffer D. 4.1 / Befahrbare breite  
mind. 3,50 m / Die Kurvenradien müssen die  
Rettungsfahrzeuge berücksichtigen. Der Nach-  
weis ist im Bauvollzug zu führen.



Privater Eigentümerweg

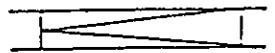
z.B.



Sichtdreieck

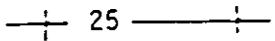


Durchfahrt / Durchgang (Arkaden)

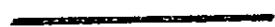


Rampe

z.B.



Maßzahl z.B. 25 m



Straßenbegrenzungslinien / Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen

## 5. Grünflächen

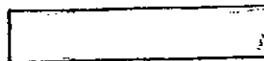
Es wird auf die weiteren Festsetzungen des  
Grünordnungsplanes verwiesen, der rechtsver-  
bindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes  
ist.



Spielplatz für Kinder



privates Grün



Öffentliches Grün

## D. Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, BauGB).
- 1.1 Wohngebiet / gemäß § 4 (WA), § 6 (MI), BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB / gem. Planeintrag.
- 1.2 In den als MI ausgewiesenen Bereichen an den öffentlich-rechtlich gewidmeten Eigentümerwegen entlang der Bahnhofstraße sind nur die in § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Die Größe der Ladeneinheiten im EG, die in der Regel durchschnittlich ca. 75 qm beträgt, wird auf 150 qm maximal festgelegt (zwei kombinierte Einheiten)
- 1.4 Ab dem 2. Vollgeschoß einschl. wird in der Bahnhofstraße die Nutzung für Wohnungen zwingend festgelegt. § 13 BauNVO bleibt unberührt. Als Ausnahme wird das 2. Obergeschoß des Bauteils 1b der Baugenossenschaft für Verwaltungsräume des AVA zugelassen. Für Bauteil 1b Deutsches Heim sind außer im Dachgeschoß nur Büro- und Gewerberäume zulässig. Das gleiche gilt für Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen der Fl. Nr. 1875/ 124/ 33/ 139/ 138/ 32/ 1875/ 28/ 1877/ 17 im Bereich der Staatstraße 2069
- 1.5 Die Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend dem Planeintrag einschließlich der Dachgeschoße als zwingend festgesetzt.
- 1.6 Als höchstzulässige Geschoßfläche werden die im Plan eingetragenen Flächen festgesetzt. Im Bereich nord./westl. der Schilfstraße errechnen sich die Geschoßflächen aus der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl. Die Geschoßfläche der nach Ziff. 2.2 zulässigen Wintergärten muß bei Ermittlungen der Höchstmaße der zulässigen Geschoßflächen und Geschoßflächenzahlen zugerechnet werden.
- 1.7 Heiz-, Müll- und TV Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. Zur Wärmeerzeugung sind nur Gasheizungen zugelassen. Die Müllbeseitigungsanlagen müssen überdacht werden.
- 1.8 Für die Bebauung im Bereich der Staatsstraße 2069 ist durch bauliche Maßnahmen am Objekt sicherzustellen, daß die Innengeräuschpegel nach VDI 2719 eingehalten werden. Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nur nach der von der Staatsstraße 2069 abgewandten Seite angeordnet werden.
- 1.9 Spielhallen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- 1.10 Sichtbare, auf der Dachhaut liegende Sonnenkollektoren, sind auf den nach Süden geneigten Dachflächen zulässig (siehe auch A.8). Die Gestaltung der Sonnenkollektoren ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde abzusprechen.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Soweit sich durch die vorgegebene Bauqurenzziehung an den seitlichen Grundstücksgrenzen Versprünge ergeben, ist an die seitlichen Grenzen zu bauen, wobei insoweit keine Abstandsflächen einzuhalten sind.

2.2 Die Errichtung von Wintergärten aus lichtdurchlässigem Baumaterial ist innerhalb der überbaubaren Flächen der Gebäude im Erdgeschoß zulässig. Werden die Wintergärten in Grenzbebauung errichtet, ist diese Wand aus brand-schutztechnischen Gründen aus feuerbeständigem Material herzustellen; insoweit sind auch keine Abstandsflächen einzuhalten.

Von den durch die Wintergärten - Vorbauten betroffenen Hausfassaden sind aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des gesunden Wohnens mindestens 2,50 m von den Vorbauten freizuhalten, damit dort die direkte Belichtung und Belüftung von dahinterliegenden Aufenthaltsräumen gewährleistet ist.

Zusammengebaute Wintergärten sind in Höhe und Dachneigung einheitlich herzustellen.

2.3 Als Nebenanlage sind nur die in der Planzeichnung festgelegten Anlagen zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Ausnahmen hiervon können zugelassen werden soweit dies aus städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gründen vertretbar ist.

2.4 Das Gelände steigt von der Emmeringer Straße zur Bahnhofstraße 50 - 60 cm an. Bei gradliniger Verbindung der jeweils parallelen Punkte auf der OK - Straßenmitte der Emmeringer Straße bzw. der Bahnhofstraße entsteht eine leicht geneigte Ebene die als Bezugsebene mit  $\pm 0,00$  festgelegt wird. Auf diese Ebene sind die jeweilig festgesetzten Höhenkoten zu beziehen und die Gebäude in ihrer jeweiligen Lage auszumitteln und abzustaffeln.

2.5 Die maximale Höhe der EG Fertigfußböden wird für die verschiedenen Bauteile wie folgt festgesetzt:

EG / FFB / + 0,20 Für alle Gebäudeteile entlang der Staatsstraße und der Bahnhofstraße

EG / FFB / + 0,40 Für alle mit 3a/b/c/d bezeichneten Gebäudeteile südl. der Schilfstraße

EG / FFB / + 1.00 Für alle mit 2a/b bezeichneten Gebäudeteile

Die Höhe der OK Tiefgaragen wird auf - 0,50 festgesetzt.

### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1. Für die ausgewiesenen Tiefgaragen können Ausnahmen von der vorgeschlagenen Lage zugelassen werden, wenn dies der Erfüllung einer der Anforderungen des Art. 55 BayBO dient.
- 3.2. Die Abmessungen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
- 3.3. Der notwendige Bedarf an Garagenstellplätzen und an offenen Stellplätzen ist für die Gewerbe-, Büro- und Ladenflächen nach den Vorgaben des Ministerialamtsblattes Nr. 6 Seite 189 von 1978 (Anlage 9) für die Wohnflächen nach dem Merkblatt des Landratsamtes FFB vom 19.01.1987 (Anlage 10) zu errechnen.
- 3.4. Die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahnhofstraße sind als Kurzzeitparkplätze der ständigen öffentlichen Benutzung zugänglich zu machen. Vor dem Hotel werden 3 Stellplätze als Hotelanfahrtszone ständig freigehalten. (Vergleiche Hinweise E.2.16) Die Hotelstellplätze sind im übrigen in der Tiefgarage, die über die Bahnhofstraße erschlossen wird, auszuweisen. Ebenso alle Stellplätze für Beschäftigte im Bereich der Bahnhofstraße. Die oberirdischen Stellplätze in der Emmeringer Straße und Schilfstraße dürfen ausschließlich den Wohnungen zugeordnet sein.
- 3.5. Die Tiefgaragen an der Emmeringer Straße sind auf je max. 25 Stellplätze, an der Schilfstraße auf max. 50 Stellplätze zu begrenzen, baulich von den anderen Tiefgaragen zu trennen und nur für die an der Emmeringer Straße bzw. Schilfstraße wohnende Bevölkerung auszuweisen.
- 3.6. Alle anderen Stellplätze, die zur Erfüllung der unter Punkt 3.4 genannten Anforderungen notwendig sind, müssen in den Tiefgaragen untergebracht werden.
- 3.7. Die Freifläche nord-östlich des Bauteils 2 b bzw. nord-westlich des Bauteils 1 a / BG darf als rückwärtige Erschließung der Wirtschaftsräume des Hotel-Restaurants innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche genutzt werden.

#### 4. Verkehrsflächen § 9 BauGB

- 4.1 Die Platzbereiche in der Bahnhofstraße, die Bereiche zwischen den Hausfluchten und den öffentlichen Flächen sowie unter den Arkaden sind öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsflächen. Die gedachte Klassifizierung als öffentlich-rechtlich gewidmete Eigentümerwege ist in einem späteren Widmungsverfahren zu regeln. Die Grundstückseigentümer müssen damit rechnen, daß mit und zur Realisierung der Baugebiete Versorgungsleitungen (z.B. Stromkabel Postkabel) in diese Verkehrsflächen eingelegt werden müssen. Ausreichende Trassen für die Unterbringung dieser Versorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen vorzusehen.
- 4.2 Innerhalb der Fußverkehrsflächen entlang der Bahnhofstraße sind bauliche Anlagen untergeordneter Art wie Marktstände, Vitrinen sowie Cafe- und Restaurantbestuhlung usw. zulässig, soweit der Fußgängerverkehr nicht gestört wird und eine mindest Breite von 1,5 m frei bleibt.
- 4.3 Die öffentlichen Flächen vor den Ladengeschäften und auf den Vorplätzen einschl. der Eigentümerwege sind mit Platten zu belegen oder als Pflasterflächen auszubilden.

#### 5. Grünordnung

Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan des Landschaftsplanungsbüros Schmidt und Stahr vom 30.10.1987 mit Änderung vom 18.07.1988, 21.11.1988 und 24.08.1989 in dem alle wesentlichen Regelungen zur Grünordnung festgehalten sind.

#### 6. Gestaltung der baulichen Anlagen / Art. 12 BayBO

- 6.1 Alle neu zu errichtenden Gebäude sind entsprechend der vorliegenden Vorplanung westl. der Bahnhofstraße M 1 : 200 / vom November 1986 auszuführen. (Siehe Anlage 4). Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Bauträgern und Gemeinde liegt vor.
- 6.2. Alle weiteren Neu- und Umbaumaßnahmen im Bebauungsplanbereich sind dieser Gestaltung anzunähern. Vorsprünge und Erker sind bei diesen Gebäuden bis 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.
- 6.3. Als Außenflächen wird für alle gemauerten oder betonierten Bauteile eine Putzoberfläche aus feinem Glattputz oder feinem Rieselputz vorgeschrieben. Als Regel für die Fenster werden unterteilte Holz-sprossenfenster festgelegt. Für Schaufenster, Wintergärten und ähnliches können Ausnahmen zugelassen werden.

- 6.4 Die Dächer der Hauptbaukörper sind generell als Satteldach auszubilden, die Dächer von Anbauten als Pultdächer. Als Ausnahme wird das Flachdach und die Abwalmung an der Nordseite des Hotels sowie die Abwalmung an der Feuerwehr zugelassen.
- 6.5 Als Dachneigung ist für die Hauptbaukörper  $45^\circ$  vorgeschrieben, für Anbauten, Nebengebäude und Treppenhäuser wird als Mindestneigung  $18^\circ$  festgelegt sofern im Beiplan keine andere Dachneigung festgesetzt ist. Die Höhe, sowie die Lage der Firste ist im Beiplan zum Bebauungsplan festgelegt. Die im Beiplan angegebenen maximalen Firsthöhen dürfen, wenn konstruktiv erforderlich, nach Absprache mit der Gemeinde bis zu 20 cm überschritten werden. Dachüberstände sind zwischen 30 und 80 cm zulässig. Die Traufhöhen der Anbauten und Nebengebäude (Müll, Fahrrad usw.) werden auf 2,50 m festgelegt. (Traufhöhe ist OK Dachrinne)
- 6.6 Als Bedachungsmaterial werden Ziegelpfannen naturrot vorgeschrieben.
- 6.7. Dächer von Nebenanlagen wie Mülltonnenhäuser, Heizhäuser, Fahrrad-Abstellräume, Tiefgarageneinfahrten usw. sind entsprechend Punkt 6 dieser Festsetzung auszuführen. Als Ausnahme wird für die freistehende Tiefgarageneinfahrt westl. der Bahnhofstraße festgesetzt, daß sie mit einem Glassatteldach überdacht wird.
- 6.8. Holzschutzwände sind im Neubaugebiet westlich der Bahnhofstraße und südlich der Schilfstraße nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig. Sie dürfen 1,90m über der tiefsten davorliegenden Gelände Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 6.9 Im Neubaubereich westlich der Bahnhofstraße sind bei den Vorgelegten Einfriedungen unzulässig.
- 6.10 Innerhalb der Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen.

7. Anlagen der Werbung / Art. 13 BayBO

Werbeanlagen werden nur entlang der Bahnhofstraße und entlang der Staatsstraße zugelassen. Sie sind in die Arkaden zu integrieren (innerhalb der Wandstärke der Arkaden Aussenwand / siehe Anlage 4/ Blatt 1 z.B. BT 1a Ost DH). Nasenschilder sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind grundsätzlich mit der Gemeindeverwaltung abzusprechen.

8. Sonstiges

8.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

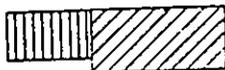
8.2. Auf dem unbebauten Gelände zwischen Emmeringer- und Bahnhofstraße sind ca. 65% aller Wohnungen (das sind 200 Wohneinheiten / Vergleiche Anlage 7/Städtebauliche Eckdaten) nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Ca. 40% dieser Wohnungen wiederum, - was einem Prozentsatz von ca. 25% aller Wohnungen entspricht, sollen von den beiden Bauträgern Deutsches Heim und Baugenossenschaft im sozialen Mietwohnungsbau errichtet werden. Die restlichen 60% können als Eigentumswohnungen veräußert werden.

E. Hinweise

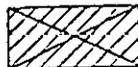
1. Hinweise durch Planzeichen



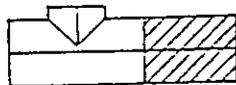
reines Wohngebiet (§3)



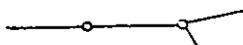
Bestehende Bebauung



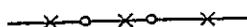
Mit der Realisierung des neuen Baukörper-  
vorschlages abzubrechende alte Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung bei Veränderungen  
im Bereich bebauter Grundstücke.



bestehende Flurstücksgrenzen



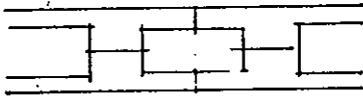
aufzulassende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

z.B. 1878/27

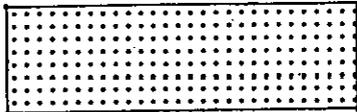
bestehende Flurstücksnummern



Bereiche die durch bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch ges. Detailplanungen umgestaltet werden sollen



vorgeschlagene künftige Straßenachse der Staatsstraße



Freiflächenbereiche die im Zuge gesonderter Planungsverfahren einer späteren Detailklärung zugeführt werden müssen.  
(Vergleiche A Begr. Ziffer 15)

## 2. Hinweise durch Text

- 2.1 Im Bebauungsplanbereich sind Umlegungen erforderlich. Die bestehenden Grundstücksgrenzen, aufzulassende Grundstücksgrenzen sowie Vorschläge für neue Grundstücksgrenzen sind Anlage 13 dargestellt.
- 2.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.3 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen. Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten, sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DV BayBO zu beachten.
- 2.4 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.5 Für das Einleiten von Abwasser aus gewerblichen Betrieben in öffentliche Abwasseranlagen sind die "Hinweise der ATV (Abwassertechnische Vereinigung) bzw. die in den Ortssatzungen aufgeführten grenzwerte bestimmter Schadstoffgehalte einzuhalten. Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen keine Problemabwässer (vor allem chemische) anfallen. Evtl. anfallender Sondermüll (in flüssiger oder fester Form) muß auf entsprechenden Sonderdeponien entsorgt werden.

- 2.6 Hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Abgase, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Emissionen, wird auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) hingewiesen. Es dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die umweltschädliche Emissionen verursachen.
- 2.7 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern.
- 2.8 Die Höchstwerte des Grundwasserspiegels liegen ca. 70 cm unter Gelände. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.
- 2.9 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
- 2.10 Evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden (keine eigenen technischen Bauwerke).
- 2.11 Bei der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.12 Es ist beabsichtigt, die Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, die im Bebauungsplangebiet neu errichtet werden, vorrangig einheimischen Nachfragern anzubieten. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung ist zwischen Bäu-trägern und Gemeinde zu treffen.
- 2.13 Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baukörper und Wohnungsachsen können im Zuge der detaillierten Bau- und Grundrißplanung verändert werden, wenn die seitlichen Außenmaße, eingehalten werden und der kleinteilige Charakter der Bebauung erhalten wird.
- 2.14 Für die Neubauf lächen zwischen Schilfstraße, Buchenweg / Bahnhofstraße und Emmeringer Straße gilt als vereinbart, daß spätestens 7 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes mit dem letzten Bauabschnitt begonnen werden muß.

- 2.15 Fahrrechte innerhalb und außerhalb von Tiefgaragen sowie die Nutzungsrechte bei mehreren Eigentümern werden durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.
- 2.16 Vor dem Hotel dürfen 3 Stellplätze als Hotelanfahrtszone ständig freigehalten werden. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung ist zwischen der Gemeinde und dem Hotelbetrieb zu treffen.
- 2.17 Die großen zusammenhängenden Grünflächen nördl. der Altenbegegnungsstätte und südl. des Straßencafes sind öffentliche Grünflächen die von den Bauträgern zu einem späteren Zeitpunkt übernommen werden sollen. Dazu ist zwischen Bauträgern und Gemeinde eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu treffen. (Gemeinderatsbeschuß vom 18.7.88 / Ziffer A 11.1)
- 2.18 Die Keller der Gebäude entlang der Bahnhofstraße und Staatsstraße können, sofern keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, in die gewerbliche Nutzung als Nebenräume mit einbezogen werden. Verkaufsräume sind unzulässig.
- 2.19 Für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Hotelbetrieb werden dazugehörige Einrichtungen wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessräume zugelassen.
- 2.20 Im Rahmen der zulässigen Geschoßflächen dürfen die Dachräume entsprechend Art. 48 / BayBO ausgebaut werden.

## G. V e r f a h r e n s v e r m e r k e

der Gemeinde

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 23.07.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.09.1987 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Eichenau  
....., den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.10.1987 bis 30.11.1987 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel

Eichenau  
....., den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1988 bis 09.01.1989 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel

Eichenau  
....., den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.10.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau  
....., den .....

.....  
(1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde ..... hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§11 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Fürstenfeldbruck, den .....  
i.A.

.....  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.07.1990 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden (§12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung 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 zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Eichenau  
....., den .....

.....  
(1. Bürgermeister)