

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

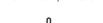
1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

1.2.1 **VWA** Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.3.1 **GR_H 121 m²** zulässige Grundfläche als Höchstmaß für den Hauptbaukörper
- 1.3.2 **GR 180 m²** zulässige Grundfläche als Höchstmaß gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, hier 180 m²
- 1.3.3 **WH_N 526,35** zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, bezogen auf NN, hier WH_N 526,35
- 1.3.4 **OK 520,60** Oberkante (OK) des Erdgeschossertigfußbodens, zwingend bezogen auf Höhe über NN, hier 520,60 m ü. NN
- 1.3.5 **FH 529,60** zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, bezogen auf NN, z.B. 529,60 m ü. NN

1.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 1.4.1  offene Bauweise
- 1.4.2  Baugrenze
- 1.4.3  nur Einzelhäuser zulässig

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

1.5.1  Straßenbegrenzungslinie

1.6 GRÜNORDNUNG

- 1.6.1  zu pflanzender Laubbaum
- 1.6.2  zu pflanzende Hecke, 1,0 m breit

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.1 **DN 24°-34°** zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier: 24° (Mindestmaß) - 34° (Höchstmaß)
- 2.2  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3.1  Gebäude zu entfernen
- 3.2 **1878/30** Flurnummer
- 3.3  Grundstücksgrenze
- 3.4 **16** Hausnummer
- 3.5  Baum zu entfernen
- 3.6  Maßangabe in Metern, z.B. 4,0 m
- 3.7  geplante Grundstücksgrenze

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

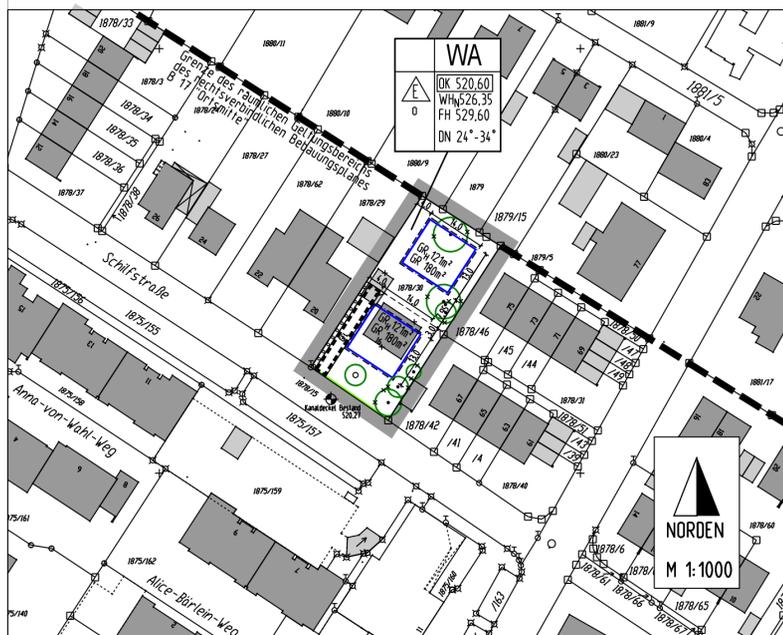
- 2.1 Die zulässige Grundfläche (siehe A 1.3.2) - GR_H - ist die Fläche je Baugrundstück, die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Anzurechnen sind die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 Für den Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche - GR_H - (siehe A 1.3.1) als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen als Höhenkote über NN festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
- 2.4 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossertigfußbodens wird mit 520,60 m ü. NN zwingend festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Im Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Allgemeines
- Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen.



4.2 Pflanzarbeiten (Eingrünung):

Die Freiflächen sind soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Strauchern zu bepflanzen.

Je angelegener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, wobei mindestens zwei der zu pflanzenden Bäume großkronige Laubbäume sein müssen. Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch mit Ballen, Stammumfang: 16 - 18 cm

Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sowie buntblaubige Gehölze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

4.3 Flächenversiegelung

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Hofflächen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegte Platten, Fahrspurflasterung) befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine nicht zulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Unmittelbar am Wohngebäude wird die Höhe der Oberkante des Geländes mit 520,30 m ü. NN zwingend festgesetzt. Der Geländeanschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg) ist profilgleich zu erstellen. Unmittelbar entlang der nördlichen Grenze ist die Auffüllung zu dem tiefergelegenen Grundstück profilgleich anzupassen.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau) als Garagenstellplatz nachzuweisen.

5.2 Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, offene oder überdachte Stellplätze müssen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn 2/3 der Vorgartenfläche nicht für solche Stellplätze genutzt werden und auch sonst unbefestigt bleiben. Die überdachten Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie nach allen Seiten hin offen sind.

5.3 Für Garagen und sonstige Nebengebäude wird traufseitig eine Wandhöhe von 523,30 m ü. NN als Höchstmaß festgesetzt.

5.4 Garagen und Carport dürfen eine Länge von maximal 8,0 m aufweisen.

5.5 Flachdächer von Garagen oder Carports sind extensiv - vegetationsstechnisch zu begrünen.

5.6 Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Sie müssen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Sie sind bis zu einer Größe von 2,50 m x 2,50 m innerhalb des Bereichs bis 5,0 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Gebäudewände entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrünt werden und 2/3 des Bereichs von 5,0 m ab der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von Bebauung und sonstigen Befestigungen freigehalten wird. Je Grundstück ist insgesamt ein Nebengebäude zulässig.

6. Abstandsflächen

6.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

7. Dachausbildung

- 7.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer auszubilden.
- 7.2 Die Dächer von Garagen und Carports können auch als Flachdächer ausgeführt werden.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung eines max. 5 cm hohen Sockels zulässig; ansonsten sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.
- 8.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

9. Freileitungen

9.1 Im gesamten Planungsgebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Niederschlagswasser

10.1.1 Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, z.B. Sickermulden, Rigolen, zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFfReiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.

10.1.2 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

10.2 Grundwasser

10.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

11. Dienstbarkeiten

11.1 Das Grundstück an der Schilfstraße ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Hinterliegergrundstückes zu belasten.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.

2. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Oberflächenwasser

Als konkrete Planungshilfe zur Versickerung von Oberflächenwasser wird auf das Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen.

5. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 ist sicherzustellen.

6. Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhaltzisternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.

7. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

8. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen. (Gehölze bis zu 2,0m Höhe sind im Abstand von mind. 2,0m von der Grenze zu pflanzen.)

9. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

10. Baumschutz

Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichen 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 Strauchern im Bereich von Baustellen" ist zu beachten.

11. Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Baumbestandsplan ist zur Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes zu erstellen und muss folgendes beinhalten:

Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand, entsprechend 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.

Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.

E VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 21.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2011 bis 08.06.2011 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den

(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz1 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

(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Gemeinde: E I C H E N A U
Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan: 2. Änderungsplan
zum
Bebauungsplan B 17 "Ortsmitte"
für den Bereich des Grundstückes FL.Nr. 1878/30

Plandatum: 21.12.2010, geändert 28.06.2011 (redaktionelle Änderung)

rechtsverbindlich: Ausfertigung

Die GEMEINDE EICHENAU erlasst gemäß §§ 1 Abs.8, 2 Abs.1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese 2. Änderung des Bebauungsplans B 17 als

S A T Z U N G .

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr.B 17 "Ortsmitte", rechtsverbindlich seit 31.07.1990.

Gemeinde: den

Planung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Dietz
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Erster Bürgermeister:
Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt
Fitzweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel/Fax: 08036 / 4717

erstellt: den

