



**Festsetzung durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- 1.1 GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
- 2.1 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) zweigeschossig
  - 2.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 2.3 8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - 2.4 TH 8 Traufhöhe = 8,00 m

- 3. Bauweise, Grenzen:**
- 3.1 Baugrenze
  - 3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BBauG)
  - 3.3 offene Bauweise
  - 3.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	GFZ
GE II	0,6	8
TH 8		
FD		

- 3.5 von Bebauung freizuhaltende Fläche
- 3.6 Sichtdreieck mit Sichtfläche (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen). Zäune, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe der Fahrbahnmittlinie sind nicht zulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.

- 4. Verkehrsfläche:**
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 4.2 öffentliche Gehwegfläche
  - 4.3 öffentliche Gehwegfläche, die zugleich als Fahrradweg zu benutzen ist (Fuß- u. Fahrradweg).
  - 4.4 Straßenbegrenzungslinie

- 5. Grünanlagen:**
- 5.1 Verkehrsleitgrün, öffentlich
  - 5.2 geschlossene Bepflanzung innerhalb eines privaten Grünstreifens, als Schutz zwischen Freier Landschaft bzw. Wohnhausbebauung und Gewerbegebiet.

- 6. Sonstige Festsetzungen:**
- 6.1 FD Flachdach
  - 6.2 -40- (z.B.) Maßzahl, z.B. 40,0 m
  - 6.3 10 Bemessung, z.B. 10,0 m
  - 6.4 Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen (z.B. 9,00 m)

- 7. Anpflanzungen:**
- 7.1 zu pflanzender Baum
  - 7.2 zu pflanzende Sträucher

**B) Hinweise durch Planzeichen**

- 2059 best. Flurstücksnummer (z.B. 2059)
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- bestehender erhaltenswerter Laubbaum
- bestehender erhaltenswerter Nadelbaum
- bestehende, zur Beseitigung vorgesehene Bäume
- bestehende, zur Beseitigung vorgesehene Sträucher
- Bestehendes, zum Abbruch vorgesehene Haupt- bzw. Nebengebäude

1. Im Gewerbegebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die eine Beeinträchtigung des in der Nähe befindlichen Wohngebietes und Friedhofs durch Betriebslärm, Rauch oder Geruch befürchten lassen.
2. Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen im Gewerbegebiet nicht angesiedelt bzw. errichtet werden (siehe Buchstabe H, Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan).
3. **Dachform**
- 3.1 Zugelassen sind nur Flachdächer
- 3.2 Der Helligkeitswert der Farbe von Dachrinnen, Abflussschienen und sonstigen Dachzubehörtteilen ist dem der Dachdeckung anzupassen.
4. **Werbeanlagen**
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 1,0 m hoch sein und müssen mindestens 0,8 m unter der Traufhöhe enden.
5. **Stellung der baulichen Anlagen**
- 5.1 An- und Nebenbauten sind nach ihrer Form und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.2 Entlang der Süd-West-Grenze des Gewerbegebietes (Puchheim-Bahnhof-Straße) ist eine Schutzzone von mindestens 10 m Breite von Bebauung freizuhalten.
- 5.3 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.
6. **Fassadengestaltung**
- 6.1 Die Gliederung von Außenwänden ist vorzusehen.
- 6.2 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder mit Holz verschaltete Flächen vorgesehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig. Ausnahmen sind einvernehmlich mit der Gemeinde dann zulässig, wenn es für das Bebauungsplangebiet und die Umgebung nicht nachteilig ist. Für gestrichene Flächen sind hell- oder süßlich wirkende Fassadenanstriche ausgeschlossen.
7. **Befestigte Flächen, Stellplätze**
- 7.1 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 300 qm Größe sind durch Abpflanzung, Pflasterzeilen, Gitterrassen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.
- 7.2 Besucher- und Beschäftigtenparkplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Eingrünung aller Parkflächen ist erforderlich.
8. **Einfriedigungen**
- 8.1 Einfriedigungen sind mit verzinktem oder grün ummanteltem Kunststoffmaschendraht herzustellen, der auf ein 0,10 - 0,30 m (über OK Gelände) hohes Betonsockelfundament zu stellen ist. Ausnahmen sind einvernehmlich mit der Gemeinde dann zulässig, wenn es für das Bebauungsplangebiet und die Umgebung nicht nachteilig ist. Die maximale Höhe von 1,50 m, gemessen an der Oberkante des natürlichen Geländes bzw. Straßenoberkante, darf nicht überschritten werden.
- 8.2 Die Einfriedigungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden.

- 9. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen und an das Straßenbegleitgrün**
- Die zur Verwendung kommenden Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen "für Obstklassen A" entsprechen. Beschädigte, ausgefallene oder nicht angewachsene Pflanzen müssen in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe ersetzt werden.
- D) 1. Grünordnung**
- Die Freiflächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücke sowie die Flächen des Verkehrsleitgrüns sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für Lagerflächen, Geh- oder Fahrbahn notwendig sind. Die Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen Nrn. 3, 4, und 5. durchzuführen, wobei mindestens 20 % der Freiflächen als geschlossene Gehölzflächen auszubilden sind.
2. Die Gehwege im Bereich der Baumanpflanzungen sind mit einem durchlässigen Oberbelag (Baumscheibe) auszubilden.
- Entlang der Puchheim-Bahnhofstraße ist unter Berücksichtigung der Sichtweite eine ausreichende Schutzpflanzung vorzusehen, die Arten der Pflanzung sind nach den Ziffern 3, 4 und 5 der Festsetzung D im Bebauungsplanblatt zu wählen.
3. **Bäume I. Ordnung**
- Pflanzstärke: 18 - 20 cm Stammumfang
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Quercus robur       | - Stieleiche  |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn   |
| Fraxinus excelsior  | - Esche       |
| Salix alba          | - Silberweide |
| Ulmus Carpiniifolia | - Feldulme    |
| Betula verrucosa    | - Birke       |
- Je 300 qm Umgebungsfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. (Umgebungsfläche ist die Fläche, die sich außerhalb baulicher Anlagen befindet).
- 3.1 Als immergrüner Schuss ist im Bereich der westlichen Abgrenzung (siehe Ziffer 3) alle 50 lfm zusätzlich 1 Fichte, Picea abies, zu pflanzen.
4. **Bäume II. Ordnung**
- Pflanzgröße: 250 - 300 cm
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Alnus glutinosa     | - Schwarzerle |
| Alnus incana        | - Grauerle    |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche   |
| Ericaceae aucuparia | - Eibesche    |
| Acer campestre      | - Feldahorn   |
- Je 500 qm Umgebungsfläche ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. (Umgebungsfläche ist die Fläche, die sich außerhalb baulicher Anlagen befindet).
5. **Feldgehölze für die privaten Grünbereiche entlang der Wege und Erschließungsstraßen**
- Pflanzstärke: 2 x verpflanzter Busch  
Höhe 100 - 125 cm
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| Cornus mas.      | - Kornelkirsche  |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel     |
| Corylus avellana | - Haselnuß       |
| Prunus padus     | - Traubenkirsche |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum       |
| Salix caprea     | - Salweide       |
| Salix purpurea   | - Purpurweide    |
- Die Pflanzung hat in Rastern von maximal 1,50 m x 1,50 m in Gruppen von mindestens 10 Stück je Art zu erfolgen.

- 6) Textliche Hinweise**
1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen den Höchstgrundwasserstand - 0,95 m unter Gelände - erforderlich.
  2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  3. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Ampergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
  4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Oberflächenwasser können in der weiteren Schutzzone versickert werden. Es soll jedoch versucht werden, die Versickerung von Straßen- und Hofflächen über die Bankette durchzuführen.
  5. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe sind der Abwasserverband Ampergruppe und das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
  6. Wegen der Lage in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes müssen Bauanträge zur Errichtung von Industriebetrieben, in denen wasserführende Stoffe im Sinne des § 19 z.B. 5 bzw. 19 a Abs. 2 WHG hergestellt, verarbeitet, gelagert oder umgesetzt werden, dem Wasserwirtschaftsamt München vor fachlichen Begutachtung vorgelegt werden.
  7. Auf die Notwendigkeit von Freiflächenstaltungsplänen für die einzelnen Bauvorhaben wird hingewiesen.
- F) Verfahrenshinweise**
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zuletzt vom 26.10.82 bis 3.7.1982 . . . in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgestellt.  
Eichenau, den 2. Januar 1984 . . .  
(Bürgermeister)
  2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. August 1982 . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Eichenau, den 2. Januar 1984 . . .  
(Bürgermeister)
  3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 24.10.83 Nr. 419/410-116-530 gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (StBauG/StBauFG vom 6.1982 (GVBl. S.451) genehmigt.  
Fürstenfeldbruck, den 22.8. . . .

Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 24. Dezember 1982 ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer 18 zu jedermanns Einsicht bereit.

Eichenau, den 2. Januar 1984 . . .  
(Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN 820**  
GEBWERBEGEBIET  
SÜD DER GEMEINDE EICHENAU

FÜR DAS GEBIET  
NORDWESTLICH DER PUCHHEIM-BAHNHOF-STR.

Die Gemeinde erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 den Bebauungsplan B 20 als

Satzung

Eichenau, den 2. Januar 1984 . . .  
(Bürgermeister)

PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU  
BAUAMT

ERSTELLT AM 23. APRIL 1981  
GEÄNDERT AM 10.12.1981 GEMÄSS GR.-BESCHLUSS V. 30.10.81  
GEÄNDERT AM 12.5.1982 GEMÄSS GR.-BESCHLUSS V. 30.4.82  
GEÄNDERT AM 30.8.1982 GEMÄSS GR.-BESCHLUSSE V. 30.7.82 U. 2.8.82  
GEÄNDERT AM 23.12.1983 GEMÄSS GR.-BESCHLUSS V. 11.1983