A) Festsetzungen

1. Geltungsbereichsgrenze

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung, Schalleistungspegel

2.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.2 GE 6 z.B. — Gebietsbezeichnung gemäß Anhang A, Seite 3 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 09.06.1994.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 26.718/1 der Müller-BBM vom 9. Juni 1994 (Anlage) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistungen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tageszeitraum (07.00 - 22.00 Uhr) von (T)Lw" 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum von (N)Lw" 45 dB(A) nicht überschreiten.
In den Gebieten GE 1 bis GE 7 sowie GE 12 bis GE 15 ist eine Ausnahme möglich, soweit der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tageszeitraum einen Wert von (T)Lw" 63 dB(A) und für den Nachtzeitraum von (N)Lw" 48 dB(A) nicht überschreitet.
Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen ist mit dem Bauantrag ein lärmtechnischer Nachweis eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, daß durch die Nutzung der baulichen Anlage die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und gleichzeitig folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

In dem bestehenden reinen Wohngebiet im Bereich "Pfefferminzstraße"
tagsüber 40 dB(A)
nachts 25 dB(A)

in dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet im Bereich "Pfefferminzstraße"
tagsüber 45 dB(A)
nachts 30 dB(A)

an den Wohnhäusern im Außenbereich
- FlStNr. 2062
tagsüber 57 dB(A)
nachts 42 dB(A)

- FlStNr. 2065/1
tagsüber 59 dB(A)
nachts 44 dB(A)

an der bestehenden Kleingartenanlage
tagsüber und nachts 54 dB(A)

im geplanten allgemeinen Wohngebiet im Westen
- WA N1*
tagsüber 52 dB(A)
nachts 37 dB(A)

- WA N2*
tagsüber 54 dB(A)
nachts 39 dB(A)

im bestehenden Gewerbegebiet
tagsüber 62 dB(A)
nachts 47 dB(A)

* nach Tabelle A, Seite 12 des Gutachtens der Firma Müller BBM vom 09.06.1994.

2.3 Ruhebedürftige Büros und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.
Alle Wohnungen zusammen dürfen 30 % der Gesamtfläche des Gebäudes und maximal 156 m² Wohnfläche (Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung) nicht überschreiten.

2.4 Innerhalb der Wasserschutzzone sind nur Gewerbebetriebe zulässig, in denen keine wassergefährdeten Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet werden.

2.5 Die Lagerung von Abfall ist nur vorübergehend und in dichten Behältern erlaubt.

2.6 Im GE sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material,
- Verbrauchermärkte

2.7 Aus Gründen des Brandschutzes dürfen in den Gebieten GE4 und GE5 sowie GE13 bis GE15 keine Feuerstätten mit festen Brennstoffen betrieben werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,60 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht 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.

3.2 GFZ 0,80 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

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.

3.3 Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.4 Die Wandhöhe darf maximal 8 m betragen.
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante.
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.5 Die Firsthöhe darf höchsten 11 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die in der BayBO für GE-Gebiete vorgesehenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.2 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.

5. Dachform, Bauliche Gestaltung, Baustoffe

5.1 Zugelassen sind Flachdächer mit Dachbegrünung oder Kiesbeschichtung sowie Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° und nicht reflektierender Dacheindeckung.
Pultdächer sind zulässig bei Gebäuden bis 8 m Seitenlänge und 7 m Wandhöhe.
Metalldächer für die Eindeckung baulicher Anlagen sind nicht erlaubt.

5.2 Traufabstand: max. 1,0 m von der Hauswand endend.

5.3 Abgeschleppte Dachflächen in Verlängerung der Dachflächen sind zulässig, wenn die Länge des abgeschleppten Daches nicht mehr als ein Drittel der Hauptdächer, in Firstrichtung gemessen, beträgt und die Abschleppungstiefe abgeschleppter Dächer auf 1/2 der Länge, maximal auf 4 m beschränkt bleibt.

5.4 First- und Traufrichtung:
Die Firstrichtung ist über die Längsseiten der Gebäude zu führen.

Für die Traufrichtung der Hauptgebäude gilt, daß für jeweils die 1. Baureihe auf den Parzellen GE 1 und GE 15 die Traufseite künftiger Hauptgebäude parallel zur Holzkirchner Straße, bei den Parzellen GE 3, GE 4 und GE 13 parallel zum Schreberweg und bei der Parzelle GE 12 parallel zum südlichen Ortsrand zu führen ist. Abweichungen bis 15° sind zulässig.

5.5 Die Basisbreite der Gebäude (Gebäudetiefe) darf 18 m nicht überschreiten. Bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit kann die Basisbreite ausnahmsweise bis auf 25 m erweitert werden, wenn das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Ausnahme kann mit besonderen Auflagen zur Gliederung des Baukörpers verbunden werden.

5.6 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt hinsichtlich der Dachformen, der verwendeten Materialien und ähnlicher, das Ortsbild beeinflussender Maßnahmen.

5.7 Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Dachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen.

5.8 Die Gebäude sind zu gliedern. Spätestens nach der Länge, die der fünffachen Wandhöhe des jeweiligen Gebäudeteiles entspricht, muß der Baukörper deutlich versetzt oder durch geeignete Bauteile oder Materialien der Eindruck der Gliederung deutlich wiedergegeben werden.
Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in die Gebäude einzubeziehen. Bei Silos oder ähnlich wirkenden baulichen Anlagen können Ausnahmen gemacht werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

5.9 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder mit Holz verschalte 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.

5.10 Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren und zusammenzufassen. Ausnahmsweise ist deren Aufstellung in Gruppen zusammengefaßt und in eingegrünten überdeckten Stellplätzen zulässig. Alle ständigen Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sowie ähnliche Flächen sind durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.

5.11 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 1,0 m hoch sein und müssen mindestens 0,8 m unter der Traufe/Attika enden. Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

5.12 Unter der Geländeoberfläche liegende Kellerbauwerke einschließlich der Lichtschächte sind als wasserdichtes, unterirdisches Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien zu errichten. Die Gründungstiefe darf dabei maximal 2,90 m unter Geländeoberkante liegen.

6. Befestigte Flächen, Stellplätze, Garagen

6.1 Tiefgaragen sind zur Vermeidung der Grundwasserverunreinigung und dem Aufstau des Grundwassers im Gebiet der jeweils gültigen Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

6.2 Garagen dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur innerhalb der Bauräume errichtet werden. Ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist in jedem Fall einzuhalten.

6.3 Offene Besucher- und Beschäftigtenparkplätze dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften inner- und außerhalb der Bauräume errichtet werden. Mit Ausnahme der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze dürfen je Baugrundstück maximal 3 Stellplätze unmittelbar Zufahrt zur öffentlichen Erschließungsstraße nehmen.

6.4 Für jede selbständige Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen errichtet werden. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,50 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern.

6.5 Gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) müssen innerhalb der weiteren Wasserschutzgebietszone die Stellplätze undurchlässig gestaltet werden.
Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 300 m² Größe sind durch Abpflanzungen, Pflasterreihen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern. Die Eingrünung aller Parkflächen ist erforderlich.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsflächen

7.2 P — öffentliche Parkplätze

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 -40- 6 — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. m und m

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m über Straßenoberkante.

7.5 Kurvenradius bei Eckabrundungen und Wendehammerbereich (z.B. 6,00 m)

7.6 V — Verkehrsbegleitgrün, öffentlich

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind mit verzinktem oder grün ummanteltem sockellosem Kunststoffmaschendraht herzustellen.
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 Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden.

9. Sonstiges

9.1 Zur Beheizung der Gebäude innerhalb der weiteren Wasserschutzgebietszone ist nicht Heizöl (wassergefährdender Stoff der Wassergefährdungsklasse WGK 2 = wassergefährdend), sondern ein nicht wassergefährdender Stoff wie z.B. Erdgas (WGK 0 = im allgemeinen nicht wassergefährdend) zu verwenden.
Bei einer unterirdischen Lagerung von flüssigen Brennstoffen ist sicherzustellen, daß die Lagerbehältnisse gegen Aufschwimmen gesichert sind.

9.2 Innerhalb der weiteren Wasserschutzgebietszone sind Dachflächenwässer grundsätzlich über eine dichte Sammelentwässerung abzuleiten. Ausnahmsweise kann der Versickerung von Dachflächenwasser zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, daß die Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Die ausnahmsweise Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

10. Grünordnung

10.1 Erhaltung des Grünbestandes

Erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand.

Im Zuge der Baumaßnahme zu fällender Baum- und Gehölzbestand, zum Teil mit erheblichen Krankheitssymptomen bzw. im Vorwaldstadium.

- Vorhandener Gehölzbestand ist mit Ausnahme des entsprechend gekennzeichneten und zur Beseitigung freigegebenen Baum- und Gehölzbestandes grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 01.06.1994. Vor einem Eingriff ist zusätzlich eine Rodungserlaubnis mit Beteiligung des Forstamtes Fürstenfeldbruck einzuholen.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jeder Planvorlage, die für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, bei der Gemeinde eingereicht wird, ein Baum- und Gehölzbestandsplan im Maßstab 1 : 100 mit folgenden Aussagen vorzulegen:

- Zu erhaltender Baum- bzw. Gehölzbestand mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
- Zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor. Ersatzpflanzungen sind vorzusehen.
- Der Baum- und Gehölzbestand kann in den Freiflächenplan integriert werden. In den Plan ist der Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt mit einzuzeichnen.

10.2 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG

Als Ersatz für die Inanspruchnahme der Grundstücke FlStNrn. 2043, 2043/1, 2065, 2040/1 und 2039/3 ist im Bereich der Grundstücke FlStNrn. 2069, 2075, 2076 eine Fläche in der Größe von 9000 m² mit Laubwald aufzuforsten (siehe Planausschnitt M = 1:5000 des Flächennutzungsplanes). Die Aufforstung ist spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs, also bei Inanspruchnahme der Grundstücke vorzunehmen.

10.3 Grüngestaltung

Öffentliche Grünfläche
Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen
Ausbildung waldsaumartiger Strukturen einschließlich eines Wildkrautstreifens

- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Lagerfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 20 % der Freiflächen als geschlossene Gehölzpflanzfläche auszubilden sind.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

- Vorgeschlagen werden folgende standortgerechte heimische Arten:

Baumartige:

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stich-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke

Strauchartige:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Pflanzgröße der Laubbäume:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Baumhöhe mindestens 200 cm.

- Züchterisch veränderte Arten in Säulenform sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Schnitthecken unzulässig.
- Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Entlang dem Schreberweg sind innerhalb des 5 m breiten, unbebauten Bereichs mindestens alle 10 m ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung sowie Sträucher zu pflanzen. Schnitthecken sind in diesem Bereich unzulässig.

Die Gehwege im Bereich der Baumanpflanzungen sind mit einem durchlässigen Oberbelag (Baumscheibe) zu versehen.
Neugeplante Wege und Straßen dürfen in ihrer Linienführung von der Planzeichnung abweichen, um vorhandenen Baumbestand zu erhalten und in die Straßenplanung zu integrieren.

- Die Durchführung von Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen wird empfohlen.

B) Hinweise

1. Bestehendes, zum Abbruch vorgesehenes Haupt- bzw. Nebengebäude.
2. Vorhandene Grundstücksgrenzen.
3. Aufzulassende Grundstücksgrenzen.
4. Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung.
5. 2043 — Flurstücksnummern (z.B.)
6. 11.0 — Maßgabe in Metern (z.B.)
7.a. Wasserschutzgebiet, Äußere Grenze
7.b. Wasserschutzgebiet, geplant

8. Grundwasser

8.1 Im Geltungsbereich kann der höchste Grundwasserstand bis Geländeoberkante ansteigen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.

8.2 Ein Teil der Flächen des Gewerbegebietes liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Auf die Verbindlichkeit des Faltblattes "Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Freising für Bauherren im Gewerbegebiet III der Gemeinde Eichenau, soweit die Flächen im Wasserschutzgebiet liegen" wird hingewiesen. Insbesondere sind die Hinweise zum Genehmigungsverfahren und zur ordnungsgemäßen Durchführung von Bauwasserhaltungen zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Demzufolge gilt u.a. folgendes:

8.2.1 Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen.

8.2.2 Das bei Bauwasserhaltungen geförderte Wasser soll vorrangig außerhalb des Schutzgebietes wieder versickert werden.

8.2.3 Eine eventuell erforderliche Umspundung soll nicht aus auslaugbaren festen Baustoffen (z.B. Eisenträger) hergestellt werden. Der Einsatz von Suspensionen oder Stützflüssigkeiten, die erst im Untergrund abbinden, ist nicht zulässig.

8.2.4 Bei der Anlage von Entwässerungsanlagen innerhalb der Wasserschutzzone ist das ATV-Merkblatt Nr. A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu berücksichtigen.

8.2.5 Beim Bau von Straßen und Parkplätzen innerhalb der Wasserschutzzone sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

8.2.6 Für jedes Bauvorhaben innerhalb der Wasserschutzzone ist ein "Gewässerschutzbeauftragter" zu bestellen, der die Einhaltung von Auflagen im Hinblick auf den Grundwasserschutz während der Bauphase sicherstellt.

8.2.7 Die Flächenversiegelung soll im allgemeinen aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Grundwasserneubildung, Verschärfung des oberirdischen Abflusses) auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
Fuß- und Radwege sollen durchlässig gestaltet werden oder eine breitflächige Versickerung vorsehen.

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

10. Der Gemeinde liegen keine Hinweise 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.

11. Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Telefon etc.) sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig. Bei Verlegung von Versorgungsleitungen darf vorhandener Baumbestand nicht gefährdet werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen wird auf das Hinweisblatt H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV verwiesen.

12. Feste Brennstoffe sollen für die Bebauung nicht verwendet werden.
Der Betrieb von Einzelfeuerstellen für feste Brennstoffe im Gebäude sowie im Freien sollte unterbleiben.

13. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.

14. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, Maßstab 1 : 100, in der Regel ausreichend 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 Nivellement darzustellen.

Auf die DIN-Vorschriften 18024 hinsichtlich der "baulichen Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich, Planungsgrundlagen" und 18025 "Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen" wird besonders hingewiesen. Auf Berücksichtigung ist bei der Bauausführung zu achten.

15. Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes
Innerhalb der Kronentraufe ist zur Vermeidung von Schäden an Wurzeln das Befahren mit schweren Fahrzeugen, die Lagerung schwerer Behältnisse oder Gegenstände 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.

Wund- und Faulstellen sind sauber nachzuschneiden und mit Wundbalsam zu behandeln. Ein ständiger Baumschnitt erhöht die Gefahr der Fäulnisbildung und sollte unterbleiben.

Bei Grundwasserabsenkungen die länger als 3 Wochen dauern, sind vorhandene Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern, gegebenenfalls durch Tiefenbewässerung. Zusätzlich können ausgleichende Maßnahmen, z.B. Verdunstungsschutz, Auslichten der Krone u.a. erforderlich werden.

Für die übrigen Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit ist die DIN 18920 zu beachten.

Eichenau, den 26.11.1997 — Eichenau, den 26.06.1997

1. Bürgermeister — Entwurfsverfasser

C) Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 11.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Eichenau, den 01.12.1997
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.01.1994 bis 11.02.1994 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelelgt.

Eichenau, den 01.12.1997
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.08.1996 bis 11.10.1996 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 01.12.1997
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.08.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 01.12.1997
(1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 12. Sep. 1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03. Nov. 1997 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).

Fürstenfeldbruck, den 18. Dez. 1997
i.A.
Kieser
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.11.1997 ortsüblich durch d. amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau 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 bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 01.12.1997
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN B 23
GEWERBEGEBIET III

der Gemeinde Eichenau (Gewerbegebieterweiterung)
im Südosten der Gemeinde

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) den Bebauungsplan B 23 Gewerbegebiet III als

S A T Z U N G

Planung: GEMEINDE EICHENAU
Bauamt

erstellt am 18.10.1994
geändert am 31.10.1994 gemäß GR-Beschluß vom 27.10.1994
geändert am 10.07.1996 gemäß GR-Beschluß vom 23.04.1996
geändert am 04.02.1997 gemäß GR-Beschluß vom 28.01.1997
geändert am 26.06.1997 gemäß GR-Beschluß vom 24.06.1997