



### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR REINES WOHNGEbiet
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
  - OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- u. DOPPELHAUSER NUR EINZELHAUSER
  - SD SATTELDACH 20-33° NEIGUNG
- | FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| BAUGEBIET                        | ZAHl DER VOLLGESCHOSSE |
| G R Z                            | G F Z                  |
| ---                              | BAUWEISE               |
| DACHFORM                         | DACHNEIGUNG            |
- GEMEINSCHAFTSGARAGE
  - GARAGE
  - STELLPLATZ

- 2. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG**
- GRÜNFÄCHEN BAUG 59 Abs.1 Ziffer 15
  - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - Darin bedeuten:
  - ZU ERHALTENDER EICHENBESTAND
  - ZU ERHALTENDEN SONSTIGE BÄUME
  - NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
  - WALDMANTEl
  - WALDSAUM
  - WIESENFÄCHEN
  - MENGEN UND GRÖßEN SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UNTER PUNKT 7: PFLANZGEbOT
  - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FÄCHEN
  - KINDERSPIELPLATZ

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- III z.B. ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE z.B. zweigeschößig
  - 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHl (GRZ)
  - 0,4 GESCHOßFLÄCHENZAHl (GFZ)

- 4. GRENZEN**
- BAUGRENZE
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

- 5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN**
- BESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE WEGE (WASSERBÜNDEN)
  - ERSCHLIEßUNGSWEGE (VERBUNDSTEIN; EIGENTÜMERWEGE IM SINNE DES ART. 53 Nr. 3 BayerStrWG)
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - VERKEHRSBEREICHTER AUSBAU
  - SICHTDREIECK 100 x 26 m
  - DIE SICHTDREIECKE SIND VON BAULICHKEITEN, ZÄUNEN, ANPFLANZUNGEN UND ABLAGERUNGEN ÜBER 1,00 m HÖHE, GEMESSEN AB FAHRBAHNBÖRERKANTE FREIZUHALTEN. AUSGENOMMEN SIND EINZELN STEHENDE BÄUME, BEI DENEN DER BLÄTTER-BZW. GRÖNBÜCHS ERST IN 3,00 m HÖHE BEGINNT UND SICH NACH OBEN ERSTRECKT.
  - EINFÄHRTSBEREICH

- 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- MASSZAHl z.B. 15,00 m
  - MAUER
  - TRAFÖ

### B HINWEISE - ZEICHENERKLÄRUNG

- WALD
- GEMEINDEGRENZE
- BESTEHENDE FLURSTÜCKGRENZE
- AUFZULASSENDE FLURSTÜCKGRENZE
- z.B. 1976 BESTEHENDE FLURSTÜCKNUMMER
- VORSCHLAG ZUR TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- VORSCHLAG FÜR DIE FIRSTRICHTUNG
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE
- ZU BESEITIGENDER TENNISPLATZ
- VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
- AUFZULASSENDEr TRAHLEPFAD
- HOCHDRUCK-GASLEITUNG MIT BESEITIGTEM, JEWELS 1,50 m BREITEN SCHUTZSTREIFEN, DER VON JEDLICHER BAU- UND TIEFWURZELNDEN STRAUCHPFLANZUNG FREI ZU HALTEN IST

### C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. BAUWEISE**
- Es gilt die offene Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen und der in der Nutzungsschablone vorgesehenen Haustypen.
  - Ergänzend zur Festsetzung GFZ 0,4 wird bestimmt, daß für das gesamte Planungsgebiet die Nebenanlagen eines Gesamtgebäudegestr. gem. Beschl. D. URA V. 27.3.84 U. GR. BESCHLUß 2.3.84 zu gelten haben.
- 2. NEBENANLAGEN**
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Flächen zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen im Bereich Hauptstraße/Einmündung Allinger Straße dienen den beiden Mehrfamilienwohnhäusern.
- 3. DACHFORMEN, DACHDECKUNG**
- Garagen, Reihengaragen eingeschlossen, sind mit Satteldächern auszuführen, sofern sie nicht in das Gebäude einbezogen werden können.
  - Der Dachfallspunkt (Oberkante Sparren) zur Außenmauerflucht darf höchstens 50 cm über der Rohdecke Dachgeschoß liegen.
  - Als Dachdeckungen sind Ziegel oder Betonsteine zu verwenden. Blech- oder Eternitdeckungen sind unzulässig.

- 4. HÜHENANGABE**
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,60 m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.
- 5. EINFRIEDUNGEN**
- Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Die Hölzer können mit braun lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden.
- Entlang der öffentlichen Grünflächen sind eingegründet, grün beschichtete Maschendrahtzäune vorgeschrieben. Für die seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine der beiden vorgenannten Zauntypen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Oberkante Fahrbahnmitte nicht überschreiten. Die Hinterpflanzung mit Hecken bis zu 2,00 m Höhe ist zugelassen. Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden.
- 6. LÄRMSCHUTZ**
- Das bewertete Schalldämmmaß  $R_w$  der Fenster in der parallel zur St 2089 liegenden Wohnhausseite des Wohnhauses an der St 2089 muß mindestens 31 dB betragen.

- 7. PFLANZGEbOT**
- 7.1 Mengen**
- A Öffentlicher Bereich**
- Zum Erhalt und der Entwicklung der ökologischen Grundstruktur sind für die neu zu pflanzenden Bäume nur Eichen und Hainbuchen zulässig.
- B Privater Bereich**
- Auf den Baugrundstücken muß mindestens alle 750 qm eine Eiche gepflanzt werden.
- A Öffentlicher Bereich**
- Für die flächenhafte Anpflanzung im Bereich des Waldmantels ist je qm ein Strauch zu pflanzen.
- B Privater Bereich**
- Für freischießende Hecken sind je qm ein Strauch der genannten Arten zu pflanzen.
- A Öffentlicher Bereich**
- Waldsaum und Wiesen sind mit 20 g/qm einer Wildblumen-Rasemischung anzubäuen.
- B Privater Bereich**
- Hier sind Zierrasenflächen zulässig.
- 7.2 Größen**
- A Öffentlicher Bereich**
- Baumgrößen im zu ergänzenden Eichenbestand: Heister, 2 x v., Höhe 100/125  
Einzel stehende Bäume als Hochstämme StU 10/12-14/16
- B Privater Bereich**
- Hochstämme, 3 x v., StU 20/25 - 25/30
- A+B Öffentlicher und privater Bereich**
- Im Waldmantel und in den freischießenden Hecken 2 x verpflanzte Sträucher und Heister.
- 7.3 Pflanzenliste**
- Bäume:**
- Quercus pedunculata - Stieliche
  - Carpinus betulus - Hainbuche
- Sträucher:**
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehdorn
  - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Wasserschneeball

- 7.4 Rasenmischung:**
- Wildblumenrasen mit folgenden schwerpunktmäßigen Arten:
- Schwingelgräser
  - Rispengräser
  - Schafgarbe
  - Wiesenmargerite
  - Weidelgras
  - Wiesenlabiell
  - Strandgras etc.
- 7.5 NEGATIVLISTE**
- Landschaftsfremde Laub- und Nadelgehölze wie z.B. Blautannen und rotlaubige Gehölze sind nicht zulässig. Wegen der besonderen landschaftsästhetischen Bedeutung der Eichen-Aue auf die angrenzenden Gebiete sind geschützte oder freischießende, artfremde Hecken wie z.B. Thuja untersagt.
- Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Anpflanzungen - wie z.B. Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster, Goldregen, Thuja, Seldelbast, Eibe etc. - vorgenommen werden! (vergl. Liste über giftige Pflanzenarten, MBL, S 575, Jahrgang 1976).

### D ERGÄNZENDE HINWEISE

- \* Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- \* Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Ampergruppe vor Bezug anzuschließen.
- \* Zwischenlösungen werden nicht zugelassen, die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- \* Gegen die hohen Grundwasserstände (die Höchsttrichtwerte des Grundwasserspiegels liegen bei ca 110 cm unter Gelände) ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- \* Die überschuldeten Flächen erfüllen die Anforderungen des Art. 3 BayBO nicht, sie sind entsprechend der Planung hochwasserfrei zu legen.
- \* Sofern bei Genehmigung des Bebauungsplanes die Hochwasserfreiliegung noch nicht planfestgestellt ist, sind die Oberkanten der Kellergeschosse 30 cm über das natürliche Gelände zu heben. Bis zu dieser Kote sind die Keller wasserdicht auszubilden.
- \* Aushubarbeiten sind in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen.
- \* Ausnahmen können mit folgenden Auflagen genehmigt werden: Für den Fall, daß Grundwasser auftritt, ist die Absenkung über eine Dauer von max. drei Wochen zulässig. Das Grundwasser ist innerhalb der Eichen-Aue in einer maximalen Entfernung von 50 m bis zur Baugrube wieder in den Untergrund einzuleiten. Diese Maßnahme dient zum Schutz des Baumbestandes und ist Auflage in dem Zeitraum von April bis September.
- \* Der Ausbau des Niederspannungsverteilernetzes einschließlich der Hausanschlüsse und der Straßenbeleuchtung ist als Erdkabel vorgesehen.

### VERFAHREN

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat in der Sitzung vom 1.12.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.12.1984 ortsblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 21.12.1984 bis 28.12.1984 ortsblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht und zur Äußerung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung Eichenau öffentlich dargelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 28.12.1984 bis 2.1.1985 in der Gemeindeverwaltung Eichenau öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.11.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. U. G. 7.84
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 22.11.1984 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung (ZustBauV/StBauG) vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 928) genehmigt.
- Die Genehmigung ist am 21.12.1984 ortsblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 10, zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 15, n BBauG wird hingewiesen.

## BEBAUUNGSPLAN GRUNORDNUNGSPLAN B 28 DER GEMEINDE EICHENAU

1 Gemeinde Eichenau Erreichte 3 O. AUG. 1984	1 Gemeinde Eichenau Erreichte 22.11.1984
--	--

Die Gemeinde EICHENAU... erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

PLANFERTIGER:

Herbert Lenzau  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Industriestr. 26  
8038 Gröbenzell

Gröbenzell, den 16.12.82

Gründ. am 6.4.83 gen. Gemeinderatsbeschlüsse von 7.3.83 und 25.3.83  
geänd. am 5.9.83 gen. Gemeinderatsbeschl. vom 13.6.83  
geänd. am 15.9.84 gen. Schreiben URA-FFD vom 27.3.84