

Gemeinde **Eichenau**
Landkreis Fürstenfeldbruck

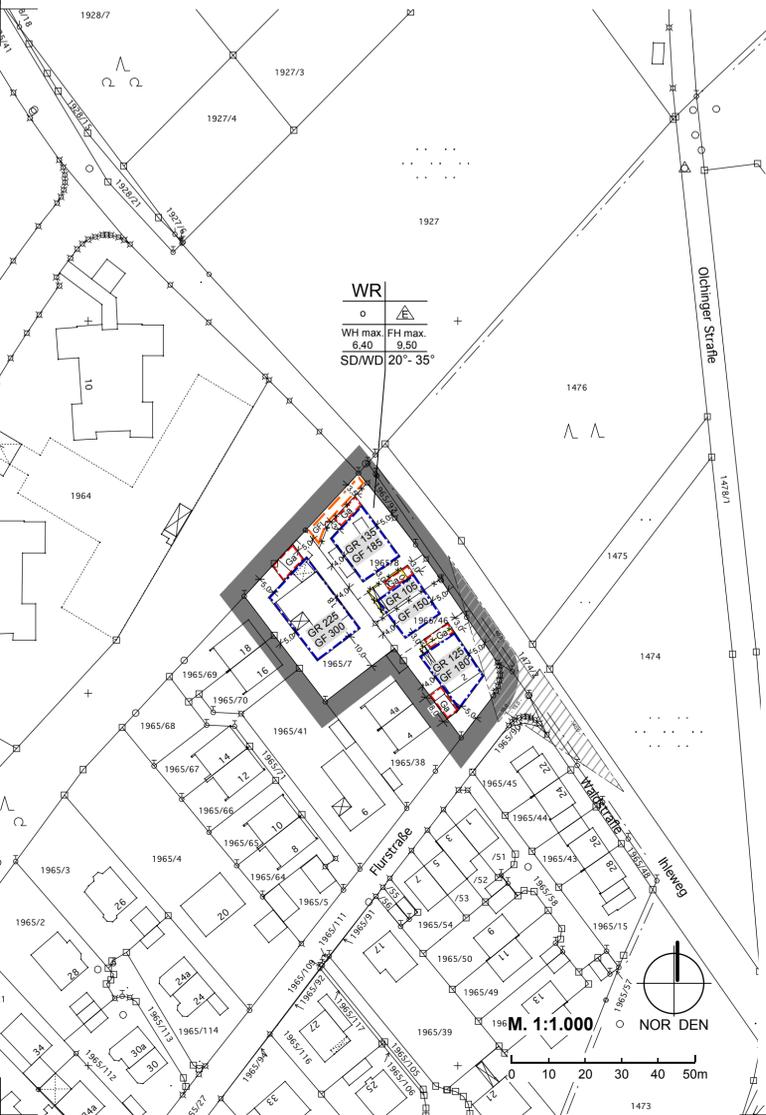
Bebauungsplan **Nr. B 31 „Flurstraße Ost - 2. Änderung“**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München**
Az.: 610-41/2-80 Bearb.: Kr/Fr

Plandatum **27.09.2011**

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan B 31 „Flurstraße Ost“, rechtskräftig seit dem 30.11.1988, zuletzt geändert durch die 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.07.1999

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet WR (gem. § 3 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 105 Zulässige Grundfläche GR als Höchstmaß in qm, z.B. 115

3.2 Zusätzlich zur allgemein zulässigen Überschreitung von 50 % der festgesetzten Grundflächen durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausnahmsweise, im Bereich des Baugrundstücks, welches mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zu belegen ist, eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig, jedoch einzig und alleine um die Grundfläche, welche für die Erschließung der Fl.Nr. 1965/7 auf der Fläche mit GFL benötigt wird.

3.3 GF 150 Zulässige Geschossfläche GF als Höchstmaß in qm, z.B. 150

Auf die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche GF werden die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Flure und ihrer Umfassungsräume angerechnet. Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3.4 WH 6,40 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in m, z.B. 6,40

Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe WH wird gemessen an der Traufseite, von der Oberkante Gelände bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3.5 FH 9,50 Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m, z.B. 9,50

3.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist zwingend im Bereich zwischen mindestens 0,30 m und maximal 0,60 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße anzulegen.

3.7 Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von 1 qm pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche zulässig, max. jedoch darf die Größe des Nebengebäudes 12 qm Grundfläche betragen.

4. Bauweise; Baugrenzen

4.1 o offene Bauweise

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze

4.4 Abstandsflächen sind gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten

5. Baugrundstücke

5.1 Für Baugrundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt.

6. Garagen

6.1 Fläche für Garagen

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

6.3 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.

6.4 Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.

6.5 Garagen, offene oder überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich 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 zu allen Seiten hin offen bleiben.

6.6 Garagen und Carports dürfen eine Länge von maximal 8,0 m aufweisen.

6.7 Flachdächer von Garagen oder Carports sind extensiv - vegetationstechnisch zu begrünen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.1 Fläche mit zugunsten der Fl.Nr. 1965/7 einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einem max. 5 cm hohen Sockel zulässig; ansonsten sind Einfriedungen sockellos und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit zu gestalten.

8.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Garagen- und Stellplatzzufahrten sind unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum (3. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang min. 14-16 cm. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

9.2 Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Anforderungen der Festsetzung A.9.1 entsprechend zu ersetzen.

9.3 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Versiegelte Flächen wie Hofflächen, Garagenzufahrten, Freisitze, Kfz-Stellplätze, etc. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sicherfähigkeit, wassergebundener Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegten Platten, Fahrspurpflasterung, etc.) befestigt werden.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Verbundsteine unzulässig.

10. Gestaltungsfestsetzungen

10.1 SD Satteldach

10.2 WD Walmdach

10.3 20°-35° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 20°-35°

11. Niederschlagswasser

11.1 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen

Das gesammelte Niederschlagswasser ist dabei möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern (etwa durch Sickermulden). Ist dies auf den betreffenden Baugrundstücken nicht möglich, so ist ausnahmsweise die Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

12. sonstige Festsetzungen

12.1 Bemaßung in m, z.B. 5,0

12.2 Sichtdreieck mit den Abmessungen 40 x 15 m

In den Sichtfeldern (von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen) des Sichtdreiecks sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m Höhe über Fahrbahnmittlinie unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Kronenansatz von über 3,0 m Höhe.

B Hinweise

1 bestehendes Haupt- und Nebengebäude

2 bestehende Flurnummer, z.B. 1965/7

3 bestehende Grundstücksgrenze

4 aufzulassende Grundstücksgrenze

5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6 abzurechnendes Gebäude

7 Füllschema der Nutzungsschablone

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

9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

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

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

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.

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

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

12 Zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen, Regenwasserrückhalte-zisternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.

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

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

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

16 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.

17 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, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LG 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" ist zu beachten.

18 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,
- zu fällender Baum- und Strauchbestand,
- Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt,

entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.

Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den

(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 27.09.2011 gefasst und am 31.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2011 in der Zeit vom 08.11.2011 bis 09.12.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2011 wurde vom Gemeinderat am 20.12.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eichenau, den

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)