



Zur Klarstellung red. geändert am 31.7.98

4.3 Baulinie

5. Dächer der Hauptgebäude

5.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

5.2 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 24° bis 27° zulässig. Für jede zusammenhängende Wohnscheibe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen.

5.3 Traufen von rechtwinklig einlaufenden Querriegeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.

5.4 Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

5.5 Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäusern oder aneinandergelagerten Wohnscheiben bis zu 4 Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

6.2 Gemeinschaftsstellplätze

6.3 Die Garagen (Parkhof 1, Parkhof 2) können wahlweise ohne Überdachung oder mit Parallelsegmentdach ausgebildet werden. Die Dachdeckung ist lichtdurchlässig zu gestalten. Werden die Garagen ohne Außenwände hergestellt, ist an der nördlichen Längsseite des Parkhofes 1 eine Abschirmung von mindestens 1 m Höhe und an der südlichen Längsseite des Parkhofes 2 eine Abschirmung von mindestens 2,80 m, alternativ eine ca. 2 m hohe Halbüberdachung vorzusehen.

Die Rampenauffahrten sind seitlich mit einer ca. 1 m hohen Abschirmung zu versehen. Das Gutachten der schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 0198 vom Januar 1998 der Firma Akustik Süd, München, ist Grundlage der jeweiligen Ausführung. Das Gutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Bei der Errichtung der geplanten neuen Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein lärmtchnischer Nachweis eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, daß durch die Nutzung der Parkhöfe 1 und 2 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

6.4 Flächen für Fahrrad-/Geräteschuppen und Müllbehälter. Die Anlagen müssen überdacht werden. Zugelassen sind Pultdächer oder Satteldächer.

Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken vom Abfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

6.5 Außer den im Planblatt festgesetzten Nebenanlagen können zusätzlich Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf einer Gesamtfläche von max. 4 x 12 m² im Plangebiet errichtet werden. Die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Bebauung durch Hauptgebäude ist von baulichen Nebenanlagen freizuhalten. Die Nebenanlagen müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Überschreitungen durch Vordächer und vorspringende Eingangsstufen bis 1,50 m Tiefe und 2,50 m Breite sind zulässig. Zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Garagen/Fahrrad-/Geräteschuppen sowie zwischen den Mehrfamilienhäusern (nordöstliche Wohnblock-Giebelseiten zum geplanten Neubau an der Emminger Straße) werden geringere Abstandsflächen zugelassen, als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO findet insoweit keine Anwendung (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Art. 7 Abs. 1 Satz 2-3 BayBO ist zu beachten.

7. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlatenzäune zulässig. Zaunhöhe 1 m. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Fuß- und Radweg

8.2 Fahrradständer. Die Anlagen müssen überdacht sein.

9. Grünordnung

9.1 vorhandene, zu erhaltende Bäume

9.2 im Zuge der Baumaßnahme zu fällende Bäume

9.3 neu zu pflanzende großkronige Bäume Mindestpflanzgröße 20 - 25 cm StU

9.4 neu zu pflanzende kleinkronige Bäume

9.5 Parkhof 1 ist nordseitig, Parkhof 2 südseitig, jeweils bis Oberkante FFB oberes Parkdeck anzuböschern (siehe Pflandarstellung). Die Böschungen sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen bzw. die Parkhöfe mit Kletterpflanzen zu beranken.

9.6 Kinderspielplatz

9.7 Nebenanlagen (wie zum Beispiel Müllhäuschen, Pergolen usw.) sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

9.8 Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschließlich oberirdischer Stellplätze ist gering zu halten. Zulässige Materialien zur Befestigung sind:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Rasengittersteine
- Pflaster mit Raseinfuge

Für Wohnwege, Hauszugänge und Terrassenbereiche sind zudem in Sand oder Splitt gelegte Platten und Pflaster ohne Raseinfuge zulässig.

Die genannten Festsetzungen gelten nicht für die Garagenhöfe.

9.9 Neupflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, soweit diese Flächen nicht für Nutzung wie Stellplätze, Geh-, Fahr- und Terrassenflächen, Kinderspielplatz u.dgl. benötigt werden.

Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern müssen zu mindestens 70 % aus heimischen Arten bestehen. Züchterisch veränderte Arten in Säulenform sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihrem im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.

9.10 Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche wie bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artengleich nachzupflanzen.

10. Sonstiges

10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Telefon etc.) sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser etc.) ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Leitungssache einzuhalten.

10.2 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung vom 09.03.1995 gilt nicht für das Plangebiet.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Grundstücke

Flurstücknummer, z.B. 1883/33

bestehende Grundstücksgrenze.

zu entfallende Grundstücksgrenze.

Bemaßung, z.B. 10,10 m

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude.

bestehendes Nebengebäude.

3. Grundwasser

Im Geltungsbereich ist bis OK Gelände mit hohen Grundwassersständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.

4. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das unverschnitzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Zufahrtswege und Stellplätze muß auf den Grundstücken versickern. Hierfür sind geeignete Vorrichtungen vorzusehen.

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.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise dafür vor, daß innerhalb des Plangebiets mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Müll.

5. Grünordnung

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumchutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag / den Bauvorlagen ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit folgenden Angaben einzureichen:

- zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes,
- zu fällender/rodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor.
Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächen-gestaltungsplan integriert werden. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, daß die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und Ablagen von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume ist zu unterlassen. Übrige Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit siehe DIN 18920.

6. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs / den Bauvorlagen einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan 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 Geländeänderungen 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.

Die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte sind zu vermeiden (wie z.B. Holzschutzmittel mit Teeröl, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel etc.).

Entwurfsverfasser: Eichenau, den 22.07.98

Gemeinde: Eichenau, den 28.07.1998



Erster Bürgermeister

C) Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 21.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Eichenau, den 03.08.1998

(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.01.1998 bis 03.02.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Eichenau, den 03.08.1998

(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.08.1998 bis 12.06.1998 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgestellt.



Eichenau, den 03.08.1998

(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.06.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Eichenau, den 03.08.1998

(1. Bürgermeister)

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.07.1998 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 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.



Eichenau, den 03.08.1998

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Eichenau Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 33 Kapellen-/Bahnhofstraße

Planfertiger Gemeinde Eichenau - Bauplan -

Plandatum 25.02.1998 geändert am 22.07.1998 gem. GR-Beschluß vom 30.06.98

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes B 33 Kapellen-/Bahnhofstraße als

Satzung.