

Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstenfeldbruck

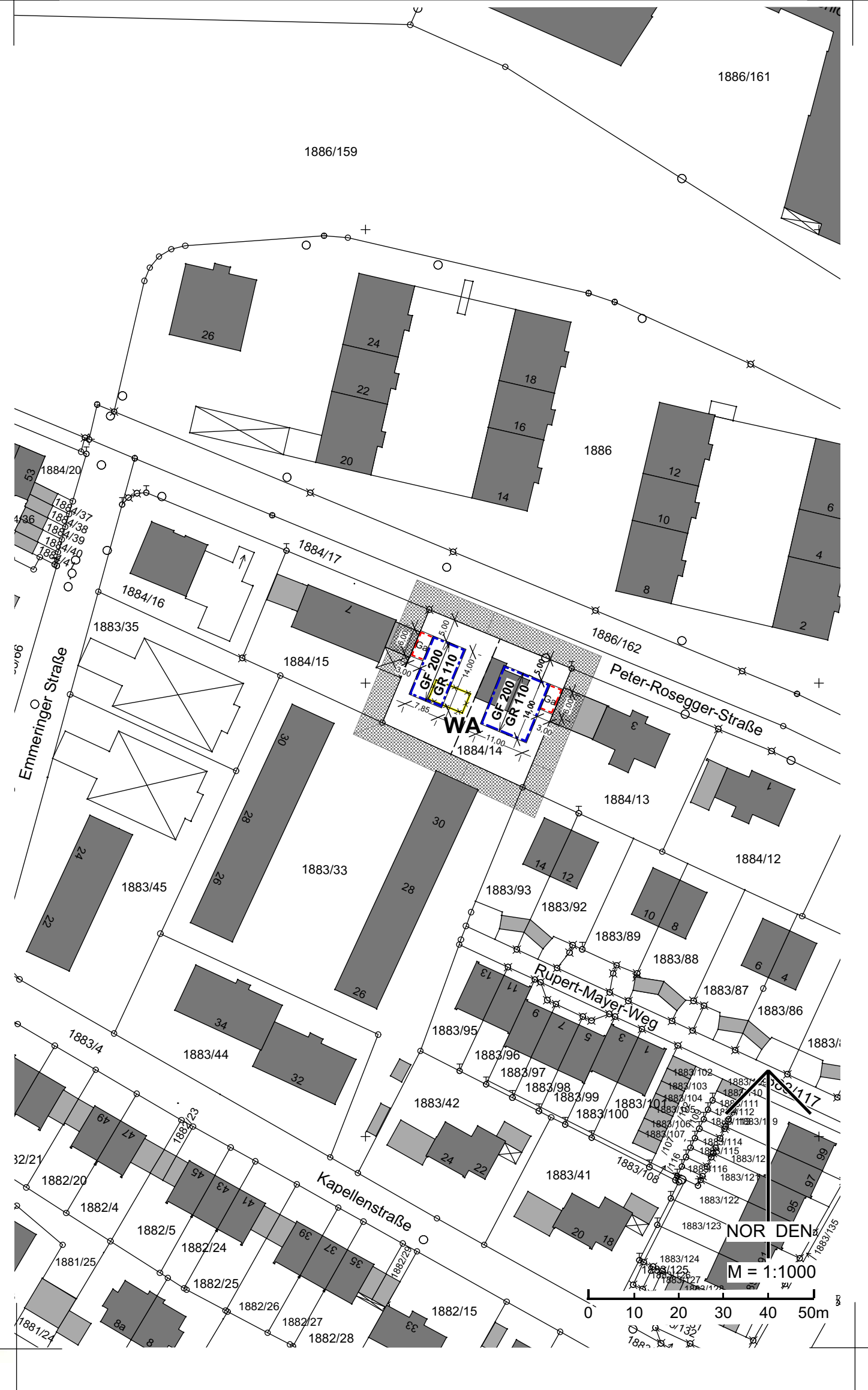
Bebauungsplan Nr. B 33 „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße - 2. Änderung“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-86 Bearb.: Karnott/ Lange/ Fries

Plandatum 22.12.2015 - Entwurf
12.04.2016 (mit redaktionellen Änderungen)

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

Satzung.



- Bauliche Gestaltung
 - einzuhaltende Hauptfirstrichtung
 - Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig; für Garagen sind zudem an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer gleicher Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig. Erdgeschossige Bauteile (Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, sonstige Anlehnbauten) dürfen generell auch mit mindestens um 7° geneigten Pultdächern errichtet und mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
 - Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig
 - Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind generell zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung eines max. 20 cm hohen Sockels zulässig. Die übrigen Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken dürfen maximal 1,20 m hoch sein und sind sockellos zu gestalten.
- Garagen und Stellplätze
 - Fläche für Garagen
Geschlossene und offene (Carports) Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Offene Stellplätze sind allgemein auf den Baugrundstücken zulässig; sie müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt werden und unbefestigt bleiben.
 - Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau) als Garagen- oder Carportstellplatz nachzuweisen.
- Nebengebäude
 - Die Errichtung von Nebengebäuden (Gartenhäusern) ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Baugrundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer max. Grundfläche von 9 qm zulässig.
- Grünordnung
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.
Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum kommt. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche muss einer dieser Bäume ein großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein.
Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese Regelungen aus gestalterischen Gründen oder aus Platzmangel nicht zumutbar sind. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und 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.
- 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.
- Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muss Angaben enthalten zu: Neupflanzungen, bauliche Nebenanlagen, Freiflächenbefestigungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeänderungen.
- Satzungen und Verordnungen
Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung), die Baumschutzverordnung, die Fahrradabstellplatzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme 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)

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau mit Lage des Änderungsbereichs



Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 33 „für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Kapellenstraße, Peter-Rosegger-Straße und Emmeringer Straße“ umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1884/14. Die Planzeichnung sowie die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (A) und Hinweise (B) ersetzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 33, in Kraft getreten am 31.05.1989, innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung zur Gänze.

- A FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
 - Art der baulichen Nutzung
 - WA** Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GR 110** Höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum in qm, z.B. 110 qm
Eine Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
 - GF 200** Höchstzulässige Geschossfläche (GF) je Bauraum in qm, z.B. 200 qm
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
 - Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt.
Die Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
 - Die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße
 - Es ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
 - Baugrenze**
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten und Abstände von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
 - Für Baugrundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt.

- Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.
- Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Versiegelte Flächen wie Hofflächen, Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze, etc. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundene Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegte Platten mit offenen Zwangsfugen, Fahrspurpflasterung, etc.) befestigt werden.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

- Vermaßung
Maßangabe in m, z.B. 5.0 m
- B HINWEISE**

 - Grundstücke
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Flurstücksnummer, z.B. 1884/14
 - Gebäude
 - bestehendes Hauptgebäude
 - abzubrechendes Nebengebäude
 - Für die zu pflanzenden Laubbäume werden folgende Baumarten vorgeschlagen:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Steleiche, Vogelkirsche
Pflanzqualität; Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang 16 - 18 cm
Sowie Obstbäume als Hochstamm, z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge
Pflanzqualität; Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
 - Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 22.09.2015 gefasst und am 24.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.12.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.12.2015 sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis 12.02.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2016 wurde vom Gemeinderat am 12.04.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Eichenau, den
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)