FESTSETZUNGEN

1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3 1 Wo zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, z.B. 1 Wohnung

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.3.1 GR 145 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, hier 145 m²

3.4.1 GF 168 zulässige Geschossfläche, hier 168 m²

3.6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3.7 WH 530,50 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß durch Höhenkote der Oberkante (OK) baulicher Anlagen über NN, z.B. WH OK 530,50

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.4 E nur Einzelhäuser zulässig

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

8.7 Ga Fläche für Garagen

8.8 St Fläche für Stellplätze

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

10.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen als Höhenkote über NN festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
Die Wandhöhe von Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen darf traufseitig 3,0 m nicht überschreiten.

10.4 Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Die Dächer von Garargen und Carports können auch als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie extensiv-vegetationstechnisch begrünt werden.

10.6 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung eines max. 5 cm hohen Sockels zulässig; ansonsten sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

11. GRÜNORNUNG

11.1 Flächenversiegelung
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Hofflächen, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, in Sand oder Splitt verlegte Trittstein-Platten (Fahrspurpflasterung) befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind ebenso wie Betonpflaster (Verbundsteine, Rechteckpflaster) nicht zulässig.

11.3 zu erhaltende Bäume
B - Buche
E - Esche
K - Kiefer

Baumschutz
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme ist im Wurzelbereich der beiden Buchen ein Wurzelschutzzaun anzulegen. In den Randbereichen des Wurzelbereichs darf nur vorsichtig von Hand gearbeitet werden.
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

11.4 Neupflanzungen
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 angefangerer 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² muss mindestens einer der Bäume ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein.
Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.
Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sowie buntlaubige Gehölze 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.

11.6 5.3 **Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen**
Die Aufzählung der Pflanzenarten ist beispielhaft und nicht abschließend.

Großkronige Laubbäume (Baumarten 1. und 2. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., Stammumfang 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (nur für feuchte Bereiche)	Juglans regia	Wal-Nuß
		Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Salix alba	Silber-Weide (nur für feuchte Bereiche)	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
		Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		

Kleinkronige Laubbäume (Baumarten 3. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2xv., Stammumfang 14-16 cm

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus spec.	Hahnen-Dorn, Apfel-Dorn, Pflaumen-Dorn
Malus spec.	Zierapfel in Arten und Sorten
Prunus spec.	Zierpflaumen in Arten und Sorten

11.7 Obstbäume
Mindestgröße: Halbstamm oder Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 34 "Wiesenstraße Süd", rechtsverbindlich seit 30.06.1995.

HINWEISE

3.1 — — - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Oberflächenwasser
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.

10. 524.24 Fixpunkt Höhenkote vorhandener Kanaldeckel, Angabe in Meter über NN, z.B.524.24

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 03.03.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden wurden vom 16.07.2009 bis 21.08.2009 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den .....

(Siegel) .....
(Erster Bürgermeister)

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist am 30.09.2009 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz1 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.
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 .....

(Siegel) .....
(Erster Bürgermeister)

Gemeinde: E I C H E N A U
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan: 1. Änderung
Bebauungsplan B 34 "Wiesenstraße Süd"
für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1964/2

Plandatum: 15.09.2009

rechtsverbindlich: . Ausfertigung

Die G E M E I N D E E I C H E N A U
erlässt gemäß
§§ 1 bis 4, 8, 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 als

S A T Z U N G .

Gemeinde: Eichenau, den 22.09.2009

.....
Erster Bürgermeister Hubert Jung

Planung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Dietz
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel/Fax: 08036 / 4717

Grünordnung: Bauamt Gemeinde Eichenau
Frau Bierl
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

erstellt: 22.09.2009 .....